

附件

## 鹤山市雅瑶镇古桥村中和木桥头地块 “三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划、助推“百县千镇万村高质量发展工程”，推动低效村庄用地再开发，我市拟实施鹤山市雅瑶镇古桥村中和木桥头地块“三旧”改造项目，对位于雅瑶镇古桥村民委员会中和村的旧村庄用地进行“三旧”改造。改造方案如下：

### 一、改造地块基本情况

（一）总体情况。拟改造地块位于鹤山市雅瑶镇古桥村民委员会中和村，总用地面积 0.1771 公顷，折合 2.6205 亩，土地权属人为鹤山市雅瑶镇古桥村中和股份经济合作社，用地性质为商业用地，土地权属清晰。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 0.1771 公顷，其中改造主体地块 0.1771 公顷土地利用现状为建设用地。地块原有建筑物的建筑面积约 1060 平方米，在 2008 年 12 月 31 日前已建设完成。目前该建筑物已拆除，地块现状已复耕。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 0.1771 公顷土地已标图入库，图斑号为 44078400209。

（四）规划情况。改造项目地块 0.1771 公顷土地纳入了《鹤山市国土空间总体规划（2021-2035）》和《鹤山市北城

区双古片区东单元控制性详细规划》，在控制性详细规划中安排为商业用地。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。改造主体已按照法律法规及鹤山市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项充分征求权利人的意见，并经该农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。本项目不涉及项目补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。项目不涉及土地征收，无需开展社会稳定风险评估。

## 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，改造主体为鹤山市雅瑶镇古桥村中和股份经济合作社。待完善用地报批手续后，由项目改造主体对项目地块进行改造。

具体改造情况为拆除原有建筑物重建用地 0.1771 公顷，拆除建筑面积约 1060 平方米，新建农贸市场建筑面积约为 2014 平方米，用于商业用途，容积率不低于 1.0，具体以有关部门批复的规划设计要点为准。该项目建成后将大幅提升村集体周边的人居环境，村民生活便利及市场营商规范程度得到改善，完善周边配套设施建设，改造后预计每年产生经济效益约 23 万元，为古桥村集体发展注入新动能。

## 四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 0.1771 公顷用地需办理集体土地完善用地报批手续，在不征用土地的前提下以鹤山市雅瑶镇古桥村中和股份经济合作社作为权利人办理集体建设用地不动产权证。

## **五、资金筹措**

项目改造成本为 0.05 亿元，拟投入改造资金为 0.05 亿元，筹措资金方式为改造主体自筹资金，具体以实际投入为准。

## **六、开发时序**

项目开发周期为 9 个月，拟开发时间为 2026 年 5 月至 2027 年 1 月，开发面积为 1932 平方米，主要实施“三旧”改造项目。

## **七、实施监管**

（一）该地块在完善用地手续后由改造主体对项目地块实施升级改造，改善乡村人居环境，解决区位配套设施不完善的现状，助推“百县千镇万村高质量发展工程”第三批批典型村的建设。

（二）待项目获市政府批复后，雅瑶镇人民政府联合有关部门做好项目相关监管工作。