附件

鹤山市粮食物业管理有限公司
低效用地再开发方案

为实施国土空间规划，提升土地利用效率，鹤山市粮食物业管理有限公司拟实施低效用地再开发项目，对位于鹤山市鹤城镇镇南街2号、4号的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。本低效用地再开发项目地块坐落于鹤山市鹤城镇镇南街2号、4号，用地总规模4799平方米，现状为老旧工业厂房，总建筑面积3024.99平方米。地块紧邻茶行街历史老街区，地处圩镇核心商住片区，区位条件优越。该厂房自1989年投用至今，建成年代久远，建筑主体经长期风化侵蚀，结构老化严重，墙体剥落、屋面渗漏、构件腐朽等病害突出，经专业房屋安全鉴定，大部分楼栋已纳入危房范畴，存在坍塌、构件脱落等重大安全隐患，威胁周边群众生命财产安全。

现状厂房为低效工业用地，原有产业产出低，土地利用效益不高，建筑风貌与历史街区整体环境不协调，既无法满足企业持续生产经营需求，也制约老街文旅产业活化、圩镇品质提升。为消除房屋安全隐患，盘活存量低效工业用地，统一街区风貌，激活老街商业与侨乡文化价值，拟对该旧厂房地块实施系统性综合

改造提升，开展“工改商”，助力推进历史街区活化，服务鹤城镇“百千万工程”、美丽圩镇建设。

（二）**土地现状情况**。改造项目地块为鹤山市粮食物业管理有限公司名下的两地块，其中宗地一：宗地号440784006008GB01348，面积为3446平方米，不动产权证号为粤（2026）鹤山市不动产权第0021114号；宗地二：宗地号440784006008GB01414，面积为1353平方米，不动产权证号为粤（2026）鹤山市不动产权第0020977号。两地块合共面积4799平方米，现状为工业用地。改造地块自1989年2月开始使用，于1989年2月1日取得国有土地使用证，2026年8月更新不动产权证，两地块地上现状已建成建筑占地3024.99平方米，容积率为0.63，年产值为100万元，目前暂未拆除建筑物。

经调查，该地块涉及企业1家，为茶叶加工行业，不属于《关于印发江门市建设用地土壤污染状况调查报告评审及质量监督检查工作程序的通知》（江环〔2025〕15号）中提及的重点行业企业，无需开展土壤污染状况调查工作。

（三）**标图入库情况**。该改造项目主体两地块已申请纳入国家低效用地再开发试点项目库，其中宗地号440784006008GB01348地块，入库面积3446平方米，编号为4407844105000022；宗地号440784006008GB01414地块，入库面积1353平方米，编号为4407844105000023。

省“三旧”标图入库情况如下：其中宗地号

440784006008GB01348 地块，入库面积 3446 平方米，图斑号为 44078400262；宗地号 440784006008GB01414 地块，已入库面积 1330 平方米，图斑号为 44078400262，未纳入省“三旧”标图入库面积 23 平方米。

（四）规划情况。改造项目两地块合共 4799 平方米土地符合国土空间总体规划和控制性详细规划，按照《鹤山市南城区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》，在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。本项目由鹤山市粮食物业管理有限公司作为改造主体提出申请进行自行改造，拟改造为商业用地，按规定补缴相应的土地出让金。

（二）补偿安置情况。本项目为自行改造项目，不涉及相关情况，原有厂房不涉及出租等其他情况。

为鼓励社会资本参与低效用地再开发，该项目拟按照《鹤山市“三旧”改造实施办法》（鹤府〔2026〕3 号）文件要求对原权利人进行补偿，最终补偿标准及相关工作由鹤城镇人民政府另文请示。

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

三、改造主体及拟改造情况

该项目拟盘活方式为拆除重建类型，拟由鹤山市粮食物业管

理有限公司作为改造主体实施全面改造。改造主体承诺本项目的公益性用地移交不低于总用地的15%，并拟采用“交钱”方式具体落实（采用“交钱”方式的按照改造后用途土地市场价格全额计收土地出让金）。本项目拟拆除现有建筑面积3024.99平方米，新建建筑面积6758.87平方米，用于商业用途，容积率为0.81，具体以市自然资源局批复规划设计要点为准。项目主要实施建设一栋三层建筑茶产业仓储中心、一栋二层建筑茶产业制作中心，其中：茶产业仓储中心建筑面积5054.28平方米，茶产业制作中心建筑面积1396平方米，改造后预计年产值将达到1000万元。

项目完成验收后以托管方式交由鹤山市鹤城镇人民政府管理使用。

四、需办理的规划及用地手续

本项目无需办理规划及用地手续。

五、资金筹措

项目改造成本为2860万元，拟投入改造资金为2860万元，拟筹措资金方式为合作单位投入。

六、开发时序

项目开发周期为2年，开发面积4799平方米，拟一期开发，具体开、竣工时间以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。

七、实施监管

（一）项目获市政府批复后，鹤城镇人民政府会同有关部门做好项目相关监督工作，按要求与改造主体签订相关的项目实施

监管协议，进一步明确开发协议。

（二）公益性用地拟采用“交钱”方式具体落实，具体事宜由改造主体会鹤山市鹤城镇人民政府商定。

（三）改造主体按照鹤山市人民政府批准的低效用地再开发方案要求实施改造，履行相应的义务和责任和开发建设工作。