

鹤山市沙坪大兴社地块连片开发 “三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划，推动低效用地再开发试点工作，进一步推动城镇低效用地连片开发建设，改善提升城市重点功能区的城市风貌，我市拟实施沙坪大兴社及周边地块连片开发改造，对位于鹤山大道与文华路交汇处东北侧的旧城镇用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。兹有位于鹤山大道与文华路交汇处东北侧的城镇用地，由鹤山市土地储备中心挂账收储，地块原用途为商住用地，面积 47893.88 平方米，其中收储的鹤山市沙坪街楼冲大兴经济合作社的留用地商住地块 30455.17 平方米，收储的鹤山市沙坪街楼冲大兴经济合作社的留用地商业地块 10027.50 平方米，收储的鹤山市得利房地产开发有限公司商住地块 7411.21 平方米。城乡规划用途为城镇住宅用地、商服用地、城镇村道路用地，为落实控规要求，鹤山市土地储备中心拟申请作为权利主体开展“三旧”改造。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块面积为 47893.88 平方米，土地利用现状为建设用地，现属鹤山市土地储备中心的储备用地，该地在 2009 年 12 月 31 日前有 25763.32 平方米的已建设使用。

(三) 标图入库情况。该改造项目主体地块 40482.67 平方米土地已纳入省“三旧”标图入库，图斑编号为 44078400063、44078400086。且已纳入国家低效用地开发试点项目库，图斑编号为 440784000100010。

(四) 规划情况。改造项目地块 47893.88 平方米土地符合国土空间总体规划。在《鹤山市东部城区局部地块（楼冲片区）控制性详细规划调整》中安排为城镇住宅用地、商服用地、城镇村道路用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。鹤山市土地储备中心将该地块整合后以鹤山市土地储备中心作为权利主体将其中面积为 47893.88 平方米申请“三旧”改造连片开发建设。

(二) 补偿安置情况。鹤山市土地储备中心与原权利人已就补偿安置内容达成了一致共识，拟签订《国有土地使用权收回合同》并按合同约定进行补偿。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。本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，拟采取政府收储模式，通过公开招拍挂方式确定改造主体，由改造主体实施全面改造。改造方向为商住用地，具体开发（使用）强度以市自然资源局批复的宗地用地规划设计条件为准。

四、需办理的规划及用地手续

本地块无需办理规划及用地手续。地上建（构）筑物拆除等土地平整工作由改造主体（竞得方）在竞得土地后自行负责。

五、资金筹措

改造项目资金由改造主体自行筹措，按项目发展需求如期投入，具体已实际投入为准。

六、开发时序

开发时序以签订的《国有土地使用权出让合同》约定为主。

七、实施监管

方案获市政府批复后，市土地储备中心配合市自然资源局按程序做好土地供应工作。

位置示意图如下：

大兴社地块影像图
监察图斑号：

