

鹤山市沙坪镇南大矮岭工业区工业升级 “三旧”改造方案（草案）

为实施“三旧”改造年度实施计划及低效用地再开发试点工作，我市拟实施沙坪镇南大矮岭工业区工业升级“三旧”改造，对位于镇南村民委员会大矮岭工业区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。镇南村大矮岭工业区是沙坪街道早期发展起来的工业园区之一，位于镇南村民委员会，东至镇南石岭工业区，南至鹤山大道，北至鹤山爱琴湾小区，西至人民南路侧厂房，土地面积约为 2.3916 公顷（约 35.87 亩）。内部现状建筑为单层与多层老旧厂房仓库较多，周边多为低层、多层办公楼、厂房与村屋。土地综合利用率低，厂区多为零散小企业、小作坊，税收效益差，严重制约后续的规模化、集约化发展。为响应鹤山市市委、市政府的号召，大力推进高质量发展，通过探索带项目“工改”新模式，充分发挥土地要素作用，提高土地的综合开发利用率，实现新型工业+现代商业结合，助力沙坪经济再上新台阶。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块面积 2.3916 公顷，不涉及三地及其他用地，改造地块现状为建设用地 2.3916 公顷，全部为鹤山市沙坪街镇南村民委员会属下的国有土地 2.3916 公顷。其中，改造主体地块现状为建设用地 2.3916 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷，实地在 1992

年 8 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为鹤山市沙坪街镇南村民委员会自 1992 年 9 月开始使用，有合法用地手续，现有建筑面积 30000 平方米，容积率为 0.733，年产值为 170 万元。该地块目前已拆除建筑面积约 3000 平方米。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 2.3916 公顷土地已标图入库，图斑号为 44078400126；纳入了低效用地再开发试点项目库。

（四）规划情况。改造项目地块 2.3916 公顷土地符合国土空间总体规划，符合“三旧”改造专项规划，符合《鹤山市沙坪街道镇南片区 JM—HS-01-17 单元规划》，在详细规划中安排为工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。鹤山市沙坪街镇南村民委员会通过“三资”平台公开选取了鹤山康城科技园有限公司对其权属下 2.3916 公顷土地进行拆改建工作。且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、补偿安置方式及标准等事项充分征求沙坪街镇南村民委员会村民的意见，表示同意的村民代表人数符合《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国村民委员会组织法》等相关法律法规及地方性法规的规定。

（二）补偿安置情况。经过协商，鹤山康城科技园有限公司与镇南村就土地开发达成一致，并已制定了土地开发经营合作协议，明确由鹤山市沙坪街镇南村民委员会提供地块

的使用权，鹤山康城科技园有限公司投入改造资金，项目完成后，双方共享收益。不产生前期补偿安置费用。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，拟采取村企合作改造模式，由鹤山康城科技园有限公司作为改造主体对鹤山市沙坪街镇南村民委员会的土地进行开发建设。其中，实施拆除重建用地 2.3916 公顷，实施生态修复、土地复垦用地面积 0 公顷；拟拆除建筑面积 27449 平方米，新建建筑面积 40000 平方米，改造后的容积率为 1.672，具体以市自然资源局批复的规划设计要点为准。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 2.3916 公顷土地符合《鹤山市沙坪街道镇南片区 JM—HS-01-17 单元规划》，并履行公示、备案等程序，正按照程序报鹤山市人民政府审批。

改造项目范围内土地已办理不动产权登记，登记权利人为鹤山市沙坪街镇南村民委员会，用途工业用地。

五、资金筹措

项目改造成本约为 20000 万元，拟筹措资金方式为合作单位投入。其中，第一期拟投入改造资金 8000 万元，第二期拟投入改造资金视实际情况而定，具体以实际投入为准。

六、开发时序

项目开发周期初定三年，拟分二期开发。第一期建设内容为：保留原有 2 栋厂房作修缮翻修后使用外，其余建筑物统一拆除。园区内拟新建厂房 6 栋，具体包括：4 栋 5 层生

产用厂房，高度为 29.8 米；一栋层高为 5.3 米的设备用房以及一栋 4 层层高为 24.8 米的物流仓库。整个建设周期大约为 24 个月，预计 2026 年底可以正式投入使用。园区建成后，年产值约 21000 万元，带来约 800 万元税收，可提供社会就业岗位 2000 人。第二期视第一期建设完成，投入使用后整体营运情况而定。

七、实施监管

由沙坪街道办与改造主体签订项目建设监管协议，加强对资金投入、施工质量、工期等内容的监管。