**惠来县华建房地产开发投资有限公司**

**“三旧”改造项目改造方案（征求意见稿）**

为实施国土空间规划，我县拟实施惠来县华建房地产开发投资有限公司“三旧”改造项目，对位于惠来县华湖镇华谢经济联合社，葵和大道中段南侧的两宗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。**该“三旧”改造项目总面积为0.9704公顷，位于惠来县华湖镇华谢经济联合社，北侧紧靠城市主干道葵和大道，周边道路系统较完善，距离沈海高速的惠来出入口约4公里，对外交通便利。本次改造范围内的现状建筑为华都宾馆、临时停车场和曙明幼儿园，建筑高度均在6层以下，建筑结构以混合结构为主，现状建筑较为老旧，亟待改造。同时惠来县住房需求量较大，县内住房体系不够完善，居住质量较差，地块周边整体开发建设正处于急速上升阶段，目前已具有良好的城市开发基础和环境设施，将有利于改造范围的开发与利用。

该“三旧”改造项目由“华都宾馆地块”及“方振利地块”两个地块组成，其中“华都宾馆地块”面积为6421.85平方米，由三个小地块组成，地块一面积为2040平方米，权利人为惠来县葵阳汽车服务公司，1991年12月30日，原惠来县国土局向惠来县葵阳汽车服务公司作出《关于惠来县葵阳汽车服务公司征地的批复》（惠国土征〔1991〕13号），同意公司征用华湖镇华谢管理区办事处位于“新厝埔”地段土地2040平方米，作为公司建设华锋汽车修配厂用地，公司于1992年4月25日取得国有土地使用证，证号列惠府国用字（1992）第0000742号；地块二面积为2790.85平方米，为惠来县华湖镇华谢经济联合社集体土地，于2021年办理不动产权登记，证号列粤（2021）惠来县不动产权第0000016号，其中，180平方米为1990年4月胡秀琴与华谢经济联合社签订补偿协议后取得，2610.85平方米为1992年9月方少铭与华谢经济联合社签订补偿协议后取得，1995年8月19日，胡秀琴将其土地转让给方少铭建设旅馆使用；地块三面积为1591平方米，权利人为方锋明，宗地原为惠来县科技贸易有限公司土地，1992年8月31日，原惠来县国土局向惠来县科技贸易有限公司作出《关于惠来县科技贸易有限公司征地的批复》（惠国土征〔1992〕6号），同意公司征用华湖镇华谢管区位于“水路沟”地段土地2160平方米，作为公司厂房、仓库、宿舍建设用地，2001年1月19日，因该公司经营不善，未及时履行还款义务，涉及债务纠纷被惠来县人民法院裁定公开拍卖，根据2001年12月11日《惠来县人民法院民事裁定书》（（99）惠法执裁字第53-2号），该地块使用权面积1591平方米由方锋明以23.9万元竞得；“方振利地块”面积为3282平方米，其中，1508平方米原为惠来县靖海纺织工艺制品厂用地，1992年4月14日，原惠来县国土局向惠来县靖海纺织工艺制品厂作出《关于惠来县靖海纺织工艺制品厂征地的批复》（惠国土征〔1992〕1号），同意工厂征用华湖镇华谢管区办事处位于“水路沟”地段土地2000平方米，作为工厂厂房建设用地，工厂于1994年2月28日申请办理国有土地使用证，证号列惠府国用总字（1994）第052806002号，登记使用权面积1508平方米；1774平方米原为惠来县福海再生纤维制品有限公司用地，1992年7月25日，原惠来县国土局向惠来县福海再生纤维制品有限公司作出《关于中外合资企业惠来县福海再生纤维制品有限公司征地的批复》（惠国土征〔1992〕4号），同意公司征用华湖镇华谢管理区位于“水路沟”地段土地1980平方米，作为公司厂房及附属设施的用地，公司于1994年2月28日取得国有土地使用证，证号列惠府国用总字（1994）第052806001号，登记使用权面积1774.4平方米，2007年6月27日，两家公司法定代表人林益龙与方振利签订《土地转让协议》，将两块用地共计3282平方米的土地使用权转让给方振利使用，方振利于2007年8月25日取得国有土地使用证，证号列惠府国用（2007）第08010号，使用权面积为3282平方米。

**（二）土地现状情况。**改造项目地块用地面积为0.9704公顷，纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）0公顷、其他用地0公顷、征地留用地0公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地0公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地0公顷。

改造地块现状均为建设用地，面积0.9704公顷。按权属划分，涉及方少铭属下的待完善转用、征收手续建设用地2790.85平方米,该宗地已发生历史征地行为，其中，胡秀琴于1990年与华谢经济联合社签订补偿协议取得180平方米；方少铭于1992年与华谢经济联合社签订补偿协议取得2610.85平方米，二者均已落实补偿，且无异议，后续为实现土地连片开发，胡秀琴于1995年向方少铭转让其180平方米土地，现改造范围内2790.85平方米的华谢经济联合社集体土地的实际使用人为方少铭，土地所有权人为惠来县华湖镇华谢经济联合社农民集体；惠来县葵阳汽车服务公司属下的国有建设用地2040平方米，该宗地已于1992年4月25日取得国有土地使用权证，证号列惠府国用（1992）第0000742号；方锋明属下的国有未办证建设用地1591平方米，该宗地已于1992年经惠来县人民政府批准办理征用手续，作为广东省惠来县科技贸易公司的厂房、仓库、宿舍用地，因该公司经营不善，未及时履行还款义务，涉及债务纠纷被惠来县人民法院裁定公开拍卖，根据2001年12月11日《惠来县人民法院民事裁定书》（（99）惠法执裁字第53-2号），该地块使用权面积1591平方米由方锋明以23.9万元竞得，因当时未及时缴纳相关税费，暂未办理国土证。方振利属下的国有建设用地3282平方米，该宗地已于2007年8月25日取得国有土地使用权证，证号列惠府国用（2007）第08010号；改造项目实地均在2009年12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主体建筑为华都宾馆、幼儿园，华都宾馆自2004年6月开始使用，曙明幼儿园自2018年开始使用。改造范围内5322平方米的国有用地已按规定办理用地报批和施工报建等手续，其余4381.85平方米的用地无合法用地手续。改造范围内现有建筑面积11593.46平方米，其中，“华都宾馆地块”建筑面积6020.32平方米，“方振利地块”建筑面积5573.14平方米，容积率为1.19，年产值约为300万元。该地块目前已拆除建筑面积0平方米。

**（三）标图入库情况。**该改造项目主体地块0.9704公顷土地已全部标图入库，“华都宾馆地块”图斑编号44522402117，“方振利地块”图斑编号44522402118。

**（四）规划情况。**改造项目地块0.9704公顷土地符合土地利用总体规划、城市总体规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为居住用地、城市道路用地、其他用地。

“华都宾馆地块”涉及《惠来县黄碧花三旧改造项目单元控制性详细规划》已于2017年12月28日经县政府批准同意，其中规划用地性质为二类住宅用地面积6559.05平方米，规划条件为容积率≤4.2、建筑密度≤40%、绿地率≥25%、建筑高度≤75米。“方振利地块”涉及《惠来县电视台南单元控制性详细规划》已于2022年5月22日经县政府批准同意，其中规划用地性质为二类居住用地面积18633.84平方米，规划条件为容积率≤3.1、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑高度≤80米、商业配比≤10%。

根据出让用地规划条件（惠自然资规设〔2023〕第010号）， “华都宾馆地块”“三旧”改造总用地面积6421.89平方米，其中二类住宅用地6419.40平方米（规划控制指标：计容用地面积6419.40平方米，计容总建筑面积≤19900.14平方米，容积率≤3.1，绿地率≥25%，建筑密度≤40%，建筑高度≤75米），道路面积1.54平方米，其他用地面积0.95平方米。

根据出让用地规划条件（惠自然资规设〔2023〕第011号）， “方振利地块”“三旧”改造总用地面积3281.96平方米，其中二类居住用地3271.81平方米（规划控制指标：计容用地面积3271.81平方米，计容总建筑面积≤10142.61平方米，容积率≤3.1，绿地率≥30%，建筑密度≤30%，建筑高度≤80米，配套商业不得超过地块计算容积率总建筑面积的7%，即不超过709.98平方米（按实际计算）），道路面积10.15平方米。

**二、改造意愿及补偿安置情况**

**（一）改造意愿情况。**惠来县华建房地产开发投资有限公司已按照法律法规及揭阳市“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原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

**（二）补偿安置情况。**该“三旧”改造项目涉及惠来县葵阳汽车服务公司土地面积2040平方米、房屋建筑面积3295.32平方，方少铭土地面积2790.85平方米、房屋建筑面积1202平方米，方锋明土地面积1591平方米、房屋建筑面积180平方米，方锋利房屋建筑面积278.4平方米，方群英房屋建筑面积1064.6平方米，方振利土地面积3282平方米、房屋建筑面积5573.14平方米。惠来县华建房地产开发投资有限公司通过与惠来县葵阳汽车服务公司、方少铭、方锋明、方锋利、方群英、方振利签订房屋、土地拆迁补偿协议后作为改造主体，以土地100万元/亩，房屋2500元/㎡的补偿标准对权利人进行补偿，根据《惠来县华建房地产开发投资有限公司“三旧”改造项目拆迁补偿协议》对权利人惠来县葵阳汽车服务公司补偿金额为1129.83万元；对权利人方少铭补偿金额为719.1275万元；对权利人方锋明补偿金额为283.65万元；对权利人方锋利补偿金额为69.6万元；对权利人方群英补偿金额为266.15万元；对权利人方振利补偿金额为1885.585万元。由于本项目涉及的华谢经济联合社2790.85平方米集体土地已于1990年、1992年发生历史征地行为，已落实征地补偿，且经过村民代表大会讨论，村民代表一致尊重历史事实对此无异议，同意放弃听证、办理社保和安排留用地，故本次改造项目不再对华谢经济联合社进行安置补偿。

**（三）开展社会稳定风险评估情况。**改造地块涉及征收土地2790.85平方米，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，主要存在项目申请审批流程合法合规性的风险、土地权属问题引发的风险、补偿问题引发的风险、项目施工过程引发事故的风险、施工对环境造成影响引发的风险、政府部门分工不明确引发的风险。风险的防范措施为加强组织领导、按照有关规定进行项目的申请审批、加大监管力度、签订监管协议、做好工程保障措施、采取环境保护措施、建立风险预警机制,责任主体为惠来县华建房地产开发投资有限公司。

**三、改造主体及拟改造情况**

根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）第三款第六条：“......对于成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，可由该主体申请实施改造......”，以及根据《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）第五款第二十九条第4点：“对于成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，以该主体为改造主体。”的规定，该改造项目范围内土地使用权、建筑物、构筑物及其一切附属设施由惠来县华建房地产开发投资有限公司作为单一改造主体实施“三旧”改造。

因此，该改造项目属于全面改造类型，拟采取单一主体归宗改造模式，由惠来县华建房地产开发投资有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地0.9704公顷，拆除建筑面积11593.46平方米，拟新建建筑面积30042.75平方米，用于居住用途，容积率为3.1。

**四、需办理的规划及用地手续**

已按规定编制“三旧”改造地块控制性详细规划，《惠来县黄碧花三旧改造项目单元控制性详细规划》已于2017年12月28日经县政府批准同意，《惠来县电视台南单元控制性详细规划》已于2022年5月22日经县政府批准同意，并出具《惠来县自然资源局用地规划条件》（惠自然资规设〔2023〕第010号、011号）。

改造项目范围内2790.85平方米用地需办理集体土地完善转用、征收手续。根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粵国土资规字〔2018〕3号）第四款第八条：“......涉及完善土地征收手续的，按照用地行为发生时间分类处理：......2.用地行为发生在1987年1月1日至1998年12月31日之间的，依照1988年修订的土地管理法的相关规定，落实处理（处罚）后按土地现状办理征收手续......。”改造范围涉及违法用地2790.85㎡，已于2022年12月1日由惠来县自然资源局对其权利人方少铭作出《行政处罚决定书》（惠自然资监处〔2022〕76号），处以10元/㎡的罚款，共计人民币27908.5元。

改造项目范围内1591平方米用地通过法院拍卖竞得后未及时缴纳相关税费，未办理国土证，需与税务部门校核，补缴相关土地转让税费。

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）第三章第二十二条：“‘三旧’用地、‘三地’和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体......”，《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）第五款第十一条：“合理确定协议出让供地范围。涉及‘三旧’改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标拍卖挂牌方式出让，其余可以协议方式出让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价......”，和《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）第七款第四十三条：“涉及‘三旧’改造的供地，除政府收购储备后再次供地的必须以招标拍卖挂牌方式出让外，其余可以协议方式出让。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。”的规定。该改造项目在完成集体土地完善转用、征收手续，缴纳相关税费后，拟采用协议出让方式供地给惠来县华建房地产开发投资有限公司实施改造；同时必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。

**五、资金筹措**

项目改造成本为10000万元，拟投入改造资金为10000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资等。

**六、开发时序**

项目开发周期为三年，拟为一期建设。

**七、“公益性用地”处置情况**

根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）第五款第十五条：“......在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目均需移交公益性用地，需移交公益性用地的改造项目类型、具体比例由‘三旧’改造主管部门牵头研究确定......”，以及《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）第七款第四十八条：“在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照城乡规划布局，根据‘三旧’改造政策要求，将不低于项目用地总面积15%的土地（以下简称“公益性用地”）无偿移交政府，用于城市基础设施、公共服务设施或者其他公益性项目建设.....”的规定，该宗“三旧”改造项目总用地面积0.9704公顷，拟需无偿移交给县政府的“公益性用地”面积为1456平方米，占改造项目用地总面积的15%。具体如下：

1.根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）第五款第十五条“......通过无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积......”，以及《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）第七款第四十八条第2点“2.对于改造地块所在的控制性详细规划或控规单元规划无提出预留公益性用地要求，......通过无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积，根据其占项目总建筑面积的比例折抵应移交的用地面积。”的规定，依据用地规划条件（惠自然资规设〔2023〕第010号）、（惠自然资规设〔2023〕第011号）及公司申请，项目中规划为道路用地面积11.69平方米、其他用地面积0.95平方米可以作为“公益性用地”抵扣。综上所述，可用于抵扣“公益性用地”面积为12.64平方米。

2.根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）第五款第十五条：“......对于改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款......”，以及《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）第七款第四十八条第2点：“......对于改造地块所在的控制性详细规划或控规单元规划无提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交公益性用地等价的土地价款......”的规定，因改造地块的控制性详细规划无提出预留公益性用地要求，同时鉴于该改造地块所在周边的城市基础设施配套已能基本满足，剩余需移交的“公益性用地”面积为1443.36平方米，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交公益性用地等价的土地价款。但鉴于惠来县经济基础较为薄弱，本方案决定将需移交的1443.36平方米“公益性用地”按居住用地用途进行评估，并补缴相应的土地价款。该部分“公益性用地”作为居住用地补缴土地价款后，可与该项目“三旧”用地形成整体地块开发建设，从规划上提升和改善周边居住环境质量，同时可为政府创造地价款及项目经营税收的收入，带动周边区域的服务性行业发展，为社会提供更多就业岗位。

**八、实施监督**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）第五章第三十条“……地级以上市、县级人民政府应当与改造主体签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对‘三旧’改造项目进行绩效评价与联合监管。”《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）第六款第十七条“……完善监管协议制度。除了由政府组织实施的改造项目外，其他项目均应当在改造方案正式获批之日起的三个月内，由‘三旧’改造主管部门（或县级人民政府、镇人民政府、街道办事处）与改造主体签订监管协议。监管协议重点对改造项目按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。……为落实共同监管责任，在尊重改造主体意愿的前提下，将落实监管协议约定内容作为改造项目签订土地使用权出让合同以及办理建设工程规划许可证、房屋预售许可证等行政审批手续的依据”，以及《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）第九款第五十九条“……项目获批后，由各县（市、区）政府（管委会）与‘三旧’改造主体签订监管协议，明确具体监管措施以及改造主体的责任义务，并加强巡查监管，确保协议落实到位……”，第九款第六十条“……将落实监管协议约定内容作为改造项目签订土地使用权出让合同、办理建设工程规划许可证、商品房预售许可证等行政审批手续的依据……”等有关规定，本改造方案批准之日起三个月内，由惠来县人民政府与项目改造主体签订监管协议，并落实监管协议约定内容作为改造项目签订土地使用权出让合同、办理建设工程规划许可证、商品房预售许可证等行政审批手续的依据。

改造主体须按改造方案和有关规划要求进行开发建设，否则，县自然资源局有权责令改造主体落实整改，在完成整改之前，县自然资源局有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批、验收等手续的意见，由此产生的经济损失及法律责任由改造主体自行承担。