

水南南华 A 地块“三旧”改造方案草案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和实施计划，江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社申请实施水南南华 A 地块“三旧”项目，对位于江门市蓬江区堤东路水南南华旧村地段，东华变电站北侧的旧村集体用地进行旧村庄改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于江门市蓬江区堤东路水南南华旧村地段，东华变电站北侧，总面积 2.83 公顷，改造涉及的土地已经确权登记，改造前为村集体权属的国有建设用地，建设工业厂房。近年来城市化进程加快，水南南华地块房屋残旧、水浸现象极为严重，公共服务设施较为缺乏，市政设施严重滞后。为提升城市品质和创造优良的城市环境，拟通过改造，建成结合市中心街区特色及现代都市文化的集生态人居、主体商业、金融于一体的多功能复合型社区，因此水南南华 A 地块项目改造既可发展壮大集体经济，又能提升中心城区人居环境。

（二）土地现状情况。改造项目地块 2.83 公顷。改造地块现状为建设用地 2.83 公顷。按权属划分，全部为江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社属下的土地，实地

在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，已按建设用地进行报批。

改造项目地块原用途为工业厂房用地，历史以来由江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社使用，已按规定办理用地报批，原有建筑面积约 19717.02 平方米，容积率为 0.96，该地块目前已拆除建筑面积 19717.02 平方米。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 2.83 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300115、44070300116。

（四）规划情况。改造项目地块 2.83 公顷土地符合国土空间总体规划，符合“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为居住用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社已按照法律法规及江门市“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集体经济组织成员意见，并经该农村集体经济组织成员的股民代表会议三分之二以上成员代表表决同意。

（二）补偿安置情况。江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社已制定补偿安置方案，明确采取货币、安置物业等方式对集体经济组织进行补偿安置。改造地块预计货币

补偿 1500 万元，实物补偿拟按安置商铺形式落实，预计补偿建筑面积 6422 平方米。

该项目地块原计划用作水南六里村民安置，涉及户数 512 户，涉及动迁总面积约 50687 平方米，江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联社根据该经联社的旧村庄改造推进计划及安置补偿情况摸排情况，将该项目地块的相关安置调整为水南六里原地安置，并就有关安置情况作出承诺如下：（1）水南六里项目剩余范围分 5 期滚动拆迁开发，分别为六里 2-6 期；（2）水南六里 2 期村民回迁安置于六里 1 期现房（建筑面积 10000 平方米），水南六里 2 期地块计划建设 4 栋小区住宅楼（建筑面积约 48000 平方米），作为水南六里 3-6 期的安置选项；（3）水南六里 2 期回迁安置房屋将先于南华地块项目开发建设，本改造方案项目地块在销售前，保证在水南六里项目保留有足够的回迁安置现房用于剩余拆迁户的安置，承诺水南六里一期 10000 m²房屋，水南六里二期 40803.47 m²房屋，全部优先用于回迁安置。

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，由江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联社委托政府通过公开方式确定改造主体。根据《江门市市区“三旧”改造实施办法》（江府〔2021〕13号）文件，旧村庄改造范围内混合旧城镇、旧厂房、“三地”、“其他用地”的，

且旧村庄改造面积占总改造面积 70%或以上的，整体视同旧村庄改造。根据江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社提供的《水南整村改造统计情况说明》，明确旧村庄改造面积占水南整村改造总面积的比例不低于 70%，因此，在水南整村改造范围内，水南南华 A 地块视同旧村庄改造范围。

该项目用地拟通过公开方式确定的改造主体实施全面改造，目前项目用地已完成拆迁平整地块工作，其中，拆除重建用地 2.83 公顷，拆除建筑面积 19717.02 平方米，拟新建建筑面积约 106169.28 平方米，用于居住用途，改造后容积率为 2.8。项目配建公共设施约 1304.17 平方米，具体开发强度及配套按照自然资源部门核发规划条件执行。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围已有控制性详细规划覆盖，不涉及需办理的规划手续。改造项目地块已办理国有建设用地等手续，拟采用公开出让方式供地，项目地块已按要求完成有关土壤检测工作，不涉及土壤修复。

五、资金筹措

该改造项目拟通过公开出让方式确定改造主体，项目改造成本由拟通过公开出让方式确定的改造主体上报的投资立项备案为准，拟筹措资金方式以拟通过公开出让方式确定的改造主体资金筹措方式为准。

六、开发时序

改造项目开发周期及开发建设时间由公开出让方式确定的改造主体根据土地出让时有关开竣工要求落实。具体开发起始时间以实际供地时间为准，开发用地面积为 2.83 公顷，主要实施住宅小区建设。

七、实施监管

公益用地移交：改造主体应在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

拆迁补偿安置：改造主体须与项目范围内的涉及的权益人友好协商，签订拆迁补偿安置协议。签订的协议报“三旧”改造主管部门备案，并按照补偿安置方案、协议履行货币补偿、提供安置物业和过渡安置等义务。改造主体须将安置物业安排项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不得迟于项目其他工程。

其他事项：项目改造主体按照法律法规及省、市有关政策规定落实动工改造、补偿安置、移交公益性用地或配建等方面的义务和责任，并与蓬江区人民政府签订“三旧”改造项目实施监管协议，违反相关法规政策、监管协议造成的经济损失和法律责任由改造主体承担。