

大埔县人民政府

埔府函〔2023〕239号

大埔县人民政府关于同意大埔县高陂镇坪口村村口“三旧”改造方案的批复

县自然资源局：

9月20日你局提交的《关于审定大埔县高陂镇坪口村村口“三旧”改造方案的请示》（埔自然资字〔2023〕291号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意你局上报的《大埔县高陂镇坪口村村口“三旧”改造方案》（详见附件）。同意该项目采取村企合作改造模式，由广东顺东实业有限公司作为改造主体，对位于高陂镇陂寨村0.2034公顷土地实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关标图入库、规划用地手续，并签订实施监管协议，并会同县住建局、县城综局、县发改局、市生态环境局大埔分局、县林业局、县水务局和高陂镇人民政府等单位依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、该项目涉及征地补偿安置须按照经批准的补偿安置方案及有关规定执行，切实保障有关原权利人的合法权益。征地补偿

抄送：县委办，县发改局，县人社局，县住建局，县城综局，县文广旅体局，市生态环境局大埔分局，高陂镇人民政府。

安置不落实的，不得强行使用被征土地。

四、改造方案实施情况须按规定及时报备。

五、批复自印发之日起生效，有效期三年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

附件：大埔县高陂镇坪口村村口“三旧”改造方案



对未按照项目实施方案和供地文书确定的开竣工时间、土地用途、开发强度等实施改造的取消“三旧”改造相关优惠政策，并按《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）等规定实施处罚；对拆除重建或者新建部分构成闲置土地的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）处理。

大埔县高陂镇坪口村村口“三旧”改造方案

为实施国土空间规划，根据《大埔县中心城区控制详细规划》、《大埔县“三旧”改造专项规划（2020-2025）》和已经批准的《大埔县坪口村村口“三旧”改造项目单元规划》，我县拟实施高陂镇坪口村村口“三旧”改造，对位于高陂镇陂寨村 0.2034 公顷土地实施旧村庄用地改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

本次改造范围为大埔县高陂镇坪口村村口 001 县道西侧地段，是途径 222 省道进入高陂镇的必经之地，距离高陂镇政府约 1 公里，距离大潮高速收费站约 2 公里，改造项目总面积约 0.2034 公顷。

改造范围村内房屋大部分为单家独户的旧村居，建筑结构大部分为砖木，其余为混合、框架、砖墙铁皮顶房等。水、电等基础设施，体育、卫生等公共服务设施，交通、消防、生态环境等较为滞后。村内垃圾成堆、道路窄小、居住环境较为恶劣，不符合消防安全要求，存在较大的消防隐患。对该项目区内进行“三旧”改造是尽快实现项目地块有效开发的必由之路，也是创建文明城市、推动城市文明进步的重要推力，对促进城镇化和城市现代化进程具有重要意义。

（二）土地现状情况

改造项目主体地块 0.1523 公顷，纳入改造范围整体利用的其他用地 0.0511 公顷。改造地块现状为建设用地 0.1523 公顷、农用地 0.0511 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及陂寨村莲一组、莲二组属下的集体土地 0.1994 公顷（建设用地 0.1523 公顷、农用地 0.0471 公顷、未利用地 0 公顷），大埔县人民政府属下的国有土地 0.0040 公顷（农用地 0.0040 公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地 0.1523 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷，为陂寨村莲一组、莲二组属下的集体土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为村庄用地和建制镇用地，其中村庄为莲一组、莲二组属下的集体土地，当地村民自 1986 年 1 月开始使用，多数未办理不动产权登记，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积 2300 平方米，多数房屋已空置、无产值。房屋结构主要为钢筋混凝土结构，部分为临时建筑和砖混结构，层数 1-3 层，现状容积率为 1.0，该地块目前已拆除建筑面积 2300 平方米。

（三）标图入库情况

该改造项目 0.2034 公顷土地已全部标图入库，图斑编号为 44142200100。

（四）规划情况

该改造项目地块 0.2034 公顷土地符合《大埔县土地利用总体规划（2011-2020）（调整完善稿）》、《大埔县城市总体规划

拟筹措资金方式均为自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为 5 年，拟按照一期实施开发，优先建设复建安置房和公配套设施。

改造地块自本改造方案获批之日起 1 年内申请办理用地、规划等相关手续，在完成供地手续之日起 1 年内完成报建手续，工程开工建设所需工期约为 3 年，预计自本改造方案批准之日起 5 年内完成竣工验收并投入使用。

七、实施监管

改造项目应实行信息全流程公开，建立有效的风险防控体系，严防廉政风险。将“三旧”改造标图建库、项目确认、规划计划编制、改造方案及用地审批、签订监管协议、土地供应、地价款核算、税费缴交、竣工验收等各事项标准和办事流程纳入政府信息主动公开范围，对项目的审批结果应依法依规及时公开。

改造主体按照经批准的实施方案及相关规划要求实施建设和改造，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。

改造主体若不按照经批复的改造方案组织建设或违反相关规定组织建设，将责令其停工整改，整改期间产生的经济损失由改造主体承担；拒不整改或规定期限内未完成整改的，将改造主体列入“黑名单”；涉及违法违规行为的，改造主体还应承担相应的法律责任。

改造主体实施全面改造。由广东顺德实业有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 0.2034 公顷，拆除建筑面积 2300 平方米，新建建筑面积 16429 平方米，用于二类居住用地用途，容积率为 6.5。

四、需办理的规划及用地手续

（一）规划调整

改造地块编制了《大埔县坪口村村口“三旧”改造项目单元规划》，该规划已经《大埔县人民政府关于同意高陂镇坪口村村口“三旧”改造单元规划的批复》（埔府函〔2022〕230号）批复同意。该批复中，改造实施范围面积 0.2034 公顷，用地性质为二类居住用地，容积率 ≤ 6.5 ，高度 ≤ 60 米，层数 ≤ 18 层，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，户数与停车位比例 $\geq 1:0.8$ 。改造主体广东顺德实业有限公司承诺：项目报建按建筑密度 $\leq 45\%$ ，容积率 ≤ 6.5 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，层数 ≤ 18 层，户数与停车位比例为 1:0.8 实施。

（二）用地手续

改造项目范围内 0.1523 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，0.0511 公顷其他用地需办理转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 1135.53 万元，拟投入改造资金为 4500 万元，

（2011-2020）》，符合已经批准的《大埔县“三旧”改造专项规划（2020-2025）》和《大埔县坪口村村口“三旧”改造项目单元规划》，在单元规划中安排为二类居住用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

广东顺德实业有限公司已按照法律法规及梅州市“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高陂镇陂寨村莲一组、莲二组经济合作社和村民的意见，并经该农村集体经济组织三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况

广东顺德实业有限公司已根据《大埔县人民政府办公室关于印发大埔县“三旧”改造项目拆迁安置补偿标准操作指引的通知》（埔府办〔2022〕3号）等文件要求，按照补偿安置方案，明确采取产权调换补偿方式对原权利人进行补偿安置，改造主体已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合等方式对原权利人进行补偿安置。补偿标准为首层现状建筑面积按不大于 1:2 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积，二层及以上现状建筑面积按不大于 1:1 比例进行调换住宅类安置房建筑面积。层高大于或等于 2.2 米夹层建筑物面积按不大于 1:1 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积，层高小于 2.2 米的夹层建筑物进行货币补偿。空宅基地按不大于 1:1 的比例进行调换住宅类

安置房建筑面积，其上附着物进行货币补偿。庭院地按不大 1:1 的比例进行调换住宅类安置房建筑面积。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及土地 0.2034 公顷，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，主要存在合理性与合法性的风险、项目对环境造成破坏的风险、被征收人对生活环境变化不适风险、被征收人不配合征收风险、可能引发的社会矛盾风险、被征收人对生活保障担忧风险、政府部门态度及社会舆论导向风险等风险。其中，对可能引发的社会矛盾风险防范措施为：（1）加强失业、无业人员的职业教育，推荐工作岗位，根据有关研究表明，教育对居民的就业收入影响较大。在其他条件不变的情况下，可通过加强职业教育来增加当地居民的就业收入。当地政府相关职业教育部门，应根据当地经济社会发展需要，对周边居民尤其是中青年劳动力提供针对性的技能培训。在条件允许和适当的前提下，给那些失去工作的群众推荐工作。（2）加强施工队伍的管理，对内加强施工队伍的素质建设，在薪酬待遇、劳动条件和福利制度等方面给予关怀，弘扬社会和谐精神，防范化解矛盾纠纷。对外应紧密联系和依靠当地公安等部门和相关村委会，采取以预防为主的治安防范措施，加强对施工人员法制教育和管理工作，充分尊重当地群众的生活习惯、宗教信仰和风俗特点。（3）加强治安管理工作，当地公安部门按照有关规定加强对外来人口的管理和社会治安管理工作，打击违法犯罪活动，营造良好的治

安环境。要强化主动服务意识，主动到工程项目部了解情况，对项目周边的治安环境，尤其是治安隐患，矛盾纠纷要全面摸排，做到心中有数。针对本项目涉及外来务工人员多，情况复杂的实际要求，做好务工人员摸底工作，切实加强流动人口登记管理工作，避免出现不利于稳定的因素。（4）加强治安保障，鉴于类似项目曾有过的历史矛盾和同类风险，需特别注意出现施工人员与当地人的矛盾。如发生纠纷，项目方应注意在当地政府协调下，充分调查取证，促进双方沟通，争取互相谅解。项目建设单位和施工单位应加强施工期的治安保障，突发事件一旦发生或出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

综合分析上述情况并组织专家评审论证，大埔县高陂镇坪口村村口“三旧”改造项目拟征收土地社会稳定风险评估预警等级为低风险。

三、改造主体及拟改造情况

（一）改造主体及改造模式

该改造项目属于全面改造类型，拟采取村企合作改造模式，由引入合作企业广东顺东实业有限公司作为改造主体。

（二）拟改造情况

该项目用地由梅州市公共资源交易中心通过公开方式确定的