

大埔县湖寮镇山子下村第五小组“三旧” 改造方案

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

项目位置位于大埔县中心城区西南部，毗邻城市商业中心西南部，紧靠城市主干道大埔大道。本次项目用地面积13048.50m²，因拟改造地块部分权利人意愿改变等原因，用地面积扣减95.58m²，实施改造面积共12952.92m²。项目位于大埔县中心城区核心区位，交通便利，经济发展迅速，周边人居环境较为优越，但内部居住环境恶劣，缺少产业支撑，亟需通过“三旧”改造提升大埔城市品质。“三旧”改造以城市二次开发实现建设用地循环利用，有效拓展城市的空间容量、整合优化土地资源利用，为公共基础设施、市政路网和绿地提供更多规划空间，促进节约集约用地，有助于城市形象的提升和周边环境升级。

（二）土地现状情况

改造项目主体地块1.2953公顷。

根据大埔县2009、2022年土地利用现状，改造地块现状为建设用地1.2953公顷。按权属划分，涉及大埔县湖寮镇山子下村山五经济合作社属下的集体土地0.5794公顷（均为建设用地）、大埔县湖寮镇龙岗村司马第、石楼、依德堂经济合

作社属下的集体土地0.3856公顷（均为建设用地）和国有土地0.3303公顷（均为建设用地）。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居住，现有建筑面积4462.86平方米，容积率为0.34，改造项目主体为单一居住区，无年产值。

根据《梅州市生态环境局 梅州市自然资源局关于大埔县湖寮镇山子下村第五小组“三旧”改造项目地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函》，改造地块不属于污染地块。

（三）标图入库情况

根据大埔县“三旧”改造标图建库数据，涉及标图建库图斑编号44142200044和44142200336。改造地块均已纳入标图建库。

（四）规划情况

改造项目地块1.2953公顷土地符合《大埔县土地利用总体规划（2010-2020）（调整完善稿）》、《大埔县城市总体规划（2011-2020）》，符合《大埔县“三旧”专项规划（2020-2025）》，符合《梅州市大埔县湖寮镇山子下村第五小组“三旧”改造单元规划（优化调整）》。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

大埔县长晟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大埔县湖寮镇山子下村山五经济合作社和农民的意见，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

大埔县长晟实业有限公司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。补偿标准参考《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）和“勗德堂”和“蓝承贻堂”周边及山子下第五村民小组旧改合作方案一览表（见表1）。

根据《大埔县人民政府关于原则同意“三旧”改造项目征收资产置换县城房屋用作大埔县青少年图书馆方案的批复》，县政府原则同意“三旧”改造项目征收资产置换县城房屋用作大埔县青少年图书馆方案，将原置换的“大埔万安苑”3483平方米90套“1房1厅1卫1厨房”精装电梯，房变更置换为“大埔万安苑”毛还房3619.08平方米（其中首层店面157.49平方米、二至四层2771.13平方米、五层690.46平方米）及15个汽车车位，用于大埔县青少年图书馆，产权归属县教育局。（具体协商安排，以后续签订补偿协议为准。）

表 1 “勗德堂” 和 “蓝承贻堂” 周边及山子下第五村民小组旧改合作方案一览表

序号	方案内容	补偿条件
1	瓦顶老屋及新建楼房首层有顶房屋至滴水面积 " 含土地 " 分回新建毛坯房	2 倍
2	二层 (有公共楼梯) 以上有顶房屋按面积分回新建毛坯房	1 倍
3	原有房屋内装修	按评估价补偿
4	原有房屋有证无证有是否一样补偿 (无纠纷)	一样
5	原有天棚搭建铁皮瓦、树脂瓦顶按面积补偿	300 元
6	屋内天井按面积分回新建毛坯房	1 倍
7	原猪舍、厕所、浴室、门坪、后花台、空地按面积分回新建毛坯房	1 倍
8	空地上附着物 (作物、地板等) 每平方补偿	100 元
9	新建楼房楼高	32 层电梯房
10	新建楼房每平方米双方互补结算价	10%3900 元, 其余按市价 8.5 折
11	新建大街店面每平方米双方互补结算价	14800 元
12	新建侧巷店面每平方米双方互补结算价	9000 元
13	分回房产的属性	水电到户的商品房
14	分回房产的契税缴交	拆迁户个人缴交
15	分房方法	先签先选
16	分回楼层九层内	任选
17	挑选十层以上每层每平方米加价	50 元
18	地下车位每个	负 1: 88000 元 负 2: 78000 元
19	有无杂间	无
20	按折旧面积一次性补助搬迁费	15 元
21	按折旧面积每平方米每月补助租房费	10 元
22	原出租中的门店每平方米每月补助	20 元
23	原出租中的门店因折提前终止合同的一次性补偿	面议
24	动工后建筑周期	三年内
25	是否请双方认可的第三方公司进行拆前丈量	是
26	是否送入户大门	是

（三）开展社会稳定风险评估情况

根据《大埔县自然资源局关于〈大埔县湖寮镇山子下村第五小组三旧”改造项目社会稳定风险评估报告〉的审查意见》，改造地块涉及征收土地0.9650公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。社会稳定风险等级为“低”，主要存在征地拆迁风险，征地拆迁风险的防范或化解措施为①手续齐备，合法拆迁；②大力宣传，获取群众理解；③落实拆迁补偿方案，维护被征迁群众的根本利益；④操作过程公开透明，公平对待；⑤反对强拆，处置方式温和，健全征地投诉机制，缓解被拆迁群众的不良情绪；⑥加强征拆管理，科学安排和监管补偿资金使用，责任主体为湖寮镇人民政府，协助单位为大埔县长晟实业有限公司。

三、改造主体及拟改造情况

（一）改造主体

该改造项目属于全面改造类型，拟采取村企合作改造模式，由大埔县长晟实业有限公司作为改造主体。

（二）拟改造情况

该项目用地拟由大埔县长晟实业有限公司实施全面改造，其中拆除重建用地0.3699公顷，拆除建筑面积4462.86平方米，新建建筑面积88498.95平方米，用于商业住宅用途，容积率为6.2。

改造后预计商业的年产值将达到570万元，移交公益性用

地427.88平方米，用于城市道路建设，以完善项目北部道路交通。

四、需办理的规划及用地手续

（一）规划调整

改造项目范围内1.2953公顷土地已按规定编制“三旧”改造单元规划，并参照控制性详细规划相关规定履行单元规划报批前的专家评审和大埔县城乡规划委员会会议审议等程序，根据2023年11月14日《大埔县人民政府关于同意梅州市大埔县湖寮镇山子下村第五小组“三旧”改造项目单元规划(优化调整)的批复》，本项目容积率 ≤ 6.2 ，高度 ≤ 90 米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，户数与停车位比例 $\geq 1:0.8$ 。

（二）用地手续

改造项目0.9650公顷集体用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，上述用地完成征收手续后，拟与范围内0.3303公顷国有建设用地一并办理协议出让供地。

五、资金筹措

项目总改造成本为28237万元，拟投入改造资金为28237万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

六、开发时序

项目开发周期为5年，拟分一期开发，开发时间为2023年至2028年，改造项目总用地规模12952.92m²，其中涉及《梅

州市大埔县湖寮镇山子下村第五小组“三旧”改造项目单元规划(优化调整)》城市道路用地427.88m²，需在在签订土地使用权出让合同之前完成公益性移交工作，移交给大埔县城市管理和综合执法局管理使用。

改造地块自本改造方案获批之日起1年内申请办理供地手续，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

- 1、实行项目信息全流程公开
- 2、签订补偿安置协议，顺利合法启动拆迁
- 3、明确土地协议出让流程，规范协议出让地价计收方法
- 4、完善项目协议监管机制
- 5、加强组织领导与落实工作责任