

大埔县内环西路“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、年度实施计划和经批准的《大埔县内环西路“三旧”改造单元规划（A15）地块》，我县拟实施大埔县内环西路“三旧”改造，对位于大埔县内环西路的耀如公祠及周边旧城镇0.4020公顷土地实施旧城镇用地改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造单元及改造实施范围位于湖寮镇内环西路中部，西临城市次干道内环西路，与瑞锦酒店隔路相对，东侧临和谐华府小区内居住建筑，南侧毗邻景泰豪庭小区，项目地块半径500米范围内有梅潭河、梅潭公园、田家炳实验中学和西湖公园等，自然生态环境优越。周边1公里以内有虎山中学、田家炳体育中心和大埔县人民医院等，改造项目总面积约0.4020公顷。

改造范围村内房屋大部分为砖木，其余为混合、框架、砖墙铁皮顶房等。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。整体布局散乱、建设无序、管理形式松散、生活条件落后，影响村民的日常生活，制约着城市的发展、布局，迫切需要进行改造更新。

旧城镇改造是贯彻落实科学发展观，实现全面建成小康

社会目标的客观需求；是集约利用土地，提高土地利用有效途径；是改善村居民生活环境，提高农村居民生活水平有效方式；是改善农村环境，解决卫生脏乱差和安全隐患，推进城乡一体化建设，构建富裕和谐新农村的重要保证。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，也是梅州市创建文明城市、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0.4020公顷（A15-1地块），不涉及纳入改造范围整体利用的“三地”和其他用地。改造地块现状为建设用地0.4020公顷，不涉及农用地和未利用地。按权属划分，涉及大埔县人民政府属下的国有土地0.4020公顷（建设用地0.4020公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地0.4020公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷，为大埔县人民政府属下的国有土地，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部分旧宅和耀如公祠用地，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4020.36平方米，多数房屋已空置、无产值。房屋结构主要为砖混结构，层数1-2层，该地块目前已拆除建筑面积4020.36平方米。

（三）标图入库情况

该改造项目主体地块0.4020公顷土地已标图入库，图斑编号为44142200269，不涉及“三地”和其他用地。

（四）规划情况

改造项目地块0.4020公顷土地符合国土空间总体规划，符合详细规划（“三旧”改造单元规划），在详细规划中安排为二类居住用地，已列入“三旧”改造计划中。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

大埔县顺锦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原权利人的意见，并经原权利人同意。

（二）补偿安置情况

大埔县顺锦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，明确采取产权调换补偿方式对原权利人进行补偿安置。截至2023年12月，大埔县顺锦实业有限公司已与原权利人就房屋补偿安置等事项签订协议，按照产权调换的方式进行置换，提供安置房总面积4489.8平方米。

（三）开展社会稳定风险评估情况

该项目不涉及征收土地，无需开展社会稳定风险评估。

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，由引入合作企业大埔县顺锦实业有限公司作为改造主体。

（二）拟改造情况

该项目用地由湖寮镇龙岗村村民委员会通过委托代理机构公开引入的方式确定改造主体并实施全面改造。由大埔县顺锦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0.4020公顷，拆除建筑面积4020.36平方米，新建建筑面积35071.54平方米，用于二类居住用地用途，容积率为7.00。

四、需办理的规划及用地手续

（一）规划调整

改造地块编制了《大埔县内环西路“三旧”改造单元规划（A15）地块》，该规划已经《大埔县人民政府关于同意大埔县内环西路“三旧”改造单元规划》等7个单元规划的批复（埔府函〔2021〕292号）批复同意。该批复中，改造实施范围面积0.4020公顷，用地性质为二类居住用地（R2），容积率 ≤ 7.0 ，高度 ≤ 80 米，层数 ≤ 26 层，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，户数与停车位比例 $\geq 1:0.8$ 。

（二）用地手续

改造项目范围内0.4020公顷用地需办理国有土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本约7300万元，拟投入改造资金为9000万元，拟筹措资金方式为自有资金、合作单位投入、银行借贷等。

六、开发时序

项目开发周期为5年，开发时间预计为2024年至2029年，开发面积0.4020公顷。

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。

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。