

湖寮镇古城村建红村民小组“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划,我县拟实施湖寮镇古城村建红村民小组“三旧”改造,对位于古城村建红的旧村庄用地进行改造。改造方案如下:

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况

改造项目地块位于湖寮镇中心位置,东至财政路,西至义招路,北至大埔大道,南至环二路。据《大埔县人民政府关于同意湖寮镇新寨村上围村民小组等7宗地块列入2021年“三旧”改造年度计划的批复》,拟改造地块面积共10110.9m²。因拟改造地块部分权利人意愿改变等原因,本次实施改造地块面积扣减2237.81m²,实施改造面积共7873.09m²。

项目地块现状容积率仅为0.45,近半土地为空闲地,土地利用效率低下。项目地块现状已建部分为老旧房屋,为建红村村民住宅;其余空闲地为村民自种的柚子幼苗和蔬菜。地块四周为大埔县电信大楼、大埔县老干部第二活动中心、古城村委会和富民新村住宅区。

项目地处县域中心,周边市政、生活配套较为完善,县域四周自然景观优美、环山绕水。但项目地块内部均为低矮破旧的房屋,与大埔县打造独具魅力的客家山水宜居城的目标严重脱离,亟需转型升级。

（二）土地现状情况

改造项目主体地块0.7873公顷。

改造地块现状为建设用地0.7873公顷。根据广东省土地管理与决策支持系统权属数据显示，涉及大埔县湖寮镇古城村建红经济合作社属下的集体土地0.7615公顷，国有土地0.0258公顷，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用地，为大埔县湖寮镇古城村建红经济合作社村民使用，其中有0.3088公顷用地无合法用地手续。项目地块现有建筑面积3515平方米，容积率为0.45，无产值。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0.7873公顷土地已标图入库，图斑编号为44142200118-1。

（四）规划情况

改造项目地块0.7873公顷土地符合大埔县土地利用总体规划、大埔县城市总体规划，符合大埔县“三旧”专项规划，符合《大埔县城中心城区大埔大道(控制性详细规划ZX02)“三旧”改造单元规划》。在单元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

改造主体广东省正义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湖寮镇古城村建红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

广东省正义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。层高等于或大于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。截止2022年2月，广东省正义实业有限公司已与全部原权利人就补偿安置等事项签订协议，并预计支付补偿款约120万元，提供安置房总面积约15000平方米。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地0.7615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，项目的社会稳定风险等级为“低风险”，主要是项目合法性和合理性遭质疑的

风险、项目可能造成生态环境破坏的风险、项目工程建设及资金筹措等可行性风险、征地拆迁风险、社会治安和社会舆论风险等。其中，征地拆迁风险的防范措施为征地拆迁安置补偿工作一定要实事求是，开展工作时要认真细致，同时结合城镇规划建设来安排拆迁工作，通过政府以及居民委员会，相互配合解决拆迁安置问题。具体落实的主要措施有：（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、施工单位、广东省正义实业有限公司，协助单位为公安部门、相关维稳部门。

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，由广东省正义实业有限公司作为改造主体。

（二）拟改造情况

该项目用地拟由广东省正义实业有限公司实施全面改造，其中，拆除重建用地0.7873公顷，拆除建筑面积3515平方米，新建建筑面积51175平方米，用于商住用途，容积率为6.5。

改造后预计商业的年产值将达到350万元，配建公共设施

665平方米。由于拟改造地块属于旧村改造，不属于工业用途改变为经营性用途项目，因此不需要移交公益性用地。

四、需办理的规划及用地手续

（一）规划调整

改造项目范围内0.7873公顷土地已按规定编制“三旧”改造单元规划，并履行专家评审、大埔县城乡规划委员会会议审议等程序。根据2022年9月2日《大埔县人民政府关于同意大埔县城中心城区大埔大道（控制性详细规划ZX02）“三旧”改造单元规划的批复》，本项目容积率 ≤ 6.5 ，高度 ≤ 80 米，层数 ≤ 26 层，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，户数与停车位比例为1:1.1。

（二）用地手续

改造项目范围内0.0258公顷用地需办理国有土地完善转用手续；0.7615公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地，其中0.3088公顷用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地手续办理完成后，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目总改造成本为约25836万元，拟按照一期实施开发，拟投入改造资金为25836万元，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，拟按照一期实施开发，优先建设复

建安置房和公配设施。

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

（一）实施措施

- 1、交地/供地前完成土壤环境评估调查
- 2、明确不同土地权属用地报批流程
- 3、签订补偿安置协议，顺利合法启动拆迁
- 4、明确土地协议出让流程，规范协议出让地价计收方法

（二）监管措施

- 1、实行项目信息全流程公开
- 2、完善项目协议监管机制
- 3、加强组织领导与落实工作责任