

大埔县人民政府

埔府函〔2023〕99号

大埔县人民政府同意关于湖寮镇古城村中村 村民小组“三旧”改造方案的批复

县自然资源局：

2023年4月26日，你局提交的《关于审批湖寮镇古城村中村村民小组“三旧”改造方案的请示》（埔自然资字〔2023〕122号）收悉。经研究，批复如下：

一、同意《湖寮镇古城村中村村民小组“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取村企合作改造模式，由广东正荣华实业有限公司作为改造主体，对位于古城村1.3051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，签订实施监管协议，并会同有关单位和该项目属地镇人民政府依规依约进行监管，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，切实保障有关权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的，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、本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：湖寮镇古城村中村村民小组“三旧”改造方案



附件

湖寮镇古城村中村村民小组“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、《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）》、年度实施计划和已经批准的《大埔县大埔大道“三旧”改造单元规划》，拟对湖寮镇古城村中村 1.3051 公顷土地实施旧村庄用改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于古城村中村，东至锡光堂，西至天屏焕映公祠，南至大埔大道，北至大埔公安操场围墙，总面积 1.3051 公顷，其中，主体地块面积 1.3051 公顷，边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）面积 0 公顷，其他用地面积 0 公顷。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 1.3051 公顷，纳入改造范围整体利用的“三地” 0 公顷、其他用地 0 公顷、征地留用地 0.0252 公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地 0 公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地 0 公顷。

改造地块现状为建设用地 1.3051 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及古城村中村经济合作社的集体土地 1.1996 公顷（建设用地 1.1996 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），已发集体土地所有权，土地证号为埔府集有（2012）第 100325 号；城北居民委员会属下的国有土地 0.1055 公顷（建设用

地 0.1055 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷)。改造主体地块为古城村中村经济合作社的集体土地和城北居民委员会属下的国有土地，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村庄用地和建制镇用地，其中村庄为古城村中村经济合作社，多数未办理不动产权登记手续，现有建筑面积 4775.83 平方米，容积率为 0.37，多数房屋已空置、无产值。具有不动产权证、房地产权证的建筑栋数只有 1 栋（粤（2017）大埔县不动产权第 0003109 号、粤房地权证大埔产字第 0000012921 号），其现状建基面积为 81.12 平方米，现状建筑面积 282.73 平方米，证载建筑面积 256.33 平方米。

（三）标图入库情况。改造范围内的主体地块已全部标图入库，图斑编号为 44142200037，涉及土地面积 1.0841 公顷；44142200298，涉及土地面积 0.2210 公顷。纳入改造范围整体利用的“三地”0 公顷、其他用地 0 公顷、征地留用地 0.0252 公顷，与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地 0 公顷，使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地 0 公顷。

（四）规划情况。改造地块符合《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（2011-2020）》、《大埔县中心城区控制详细规划》，符合已经批准的《大埔县“三旧”改造专项规划（2020-2025）》和《大埔县大埔大道“三旧”改造单元规划》，在详细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。古城村中村村民小组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古城村中村村民小组和村民的意见，并经该村民小组成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

(二) 补偿安置情况。广东正荣华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方式等方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为宅基地产权首层现状建筑面积按 $\leq 1:2$ 的比例调换住宅类安置房建筑面积，二层及以上现状建筑面积按照 $\leq 1:1$ 比例置换；夹层层高 ≥ 2.2 米的夹层建筑物面积按 $\leq 1:1$ 的比例调换住宅类安置房建筑面积，层高 ≤ 2.2 米的夹层建筑物采用货币补偿；空宅基地按 $\leq 1:1$ 的比例调换住宅类安置房建筑面积，其上附着物采用货币补偿；庭院地按 $\leq 1:1$ 的比例调换住宅类安置房建筑面积；非住宅房屋，如猪舍、杂间等以调换比例 $\leq 1:1$ 进行调换住宅类安置房建筑面积。截至2021年2月27日，广东正荣华实业有限公司已与原权利人就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款322万元，提供了安置房总面积21800平方米，置换回农户店铺面积800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1.1996公顷。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”，主要是群众抵制征地拆迁的风险、项目合法性和合理性遭质疑的风险、项目可能造成环境破坏的风险、项目可能引发激烈冲突和上访的风险等，其中，群众抵制征地拆迁的风险和项目可能引发激烈冲突和上访的防范措施为：(1) 定期开展

拆迁不稳定因素的排查、调处、化解，及时发现和掌握可能引发群体性事件的苗头性、倾向性问题，严格落实责任制，全力及时化解，切实将不稳定因素解决在基层、解决在萌芽状态。同时高度重视群众反映强烈的问题，认真听取群众的意见，并依法按政策研究解决群众反映的问题；（2）对排查出的不稳定因素进行规律分析、研究处置对策，制定有针对性的处置预案，做到预防在先，全力防止和减少因拆迁改造而引发群体性突发事件；（3）在积极开展改造工作的过程中，镇政府和村干部要注意与村民群众保持良好沟通，多做宣传、解释工作，争取得到村民的理解，避免产生误解、猜疑，维护好、发展好和谐的干群关系。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取村企合作改造模式，由广东正荣华实业有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由梅州市公共资源交易中心通过公开方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 1.3051 公顷，拆除建筑面积 4775.8 平方米，新建建筑面积 84829.81 平方米，用于居住和商业用途，容积率为 6.5。

改造后预计商业的年产值将达到 1500 万元，配建公共设施 652.91 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

改造地块编制了《大埔县大埔大道“三旧”改造单元规划》，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。该批复中规划总用地面积 1.3151 公顷，用地性质为二类居住用地，建筑密度 $\leq 40\%$ ，容积率 ≤ 6.5 ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑高度 ≤ 80 米，层数 ≤ 26 层，停车位比 $\geq 1:0.8$ 。为更好的提升项目改造品质，增加公共绿地和停车位比例，改造主体广东正荣华实业有限公司承诺：项目报建按建筑密度 $\leq 40\%$ ，容积率 ≤ 6.5 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 80 米，层数 ≤ 26 层，户数与停车位比例为 1:1.1 实施。

改造项目范围内 0.1055 公顷国有用地需办理国有土地完善转用手续，其中 0.044 公顷已批未征地需完善征收、转用手续，1.1996 公顷集体用地需办理集体建设用地转为国有建设用地手续，0.0118 公顷已征未批地需办理集体土地完善征收、转用手续。上述用地完善征收、转用手续后，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 27219.50 万元，拟按照一期实施进行，投入改造资金为 27219.50 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

项目开发周期为五年，拟按照一期实施开发，优先建设复建安置房和公配设施。

实施方案经批准实施，须在1年内申请办理用地、规划等手续，在完成供地手续之日起1年内完成报建手续，并按照土地出让合同约定的时间开工建设，住宅用地需在土地交付之日起一年内开工建设，并在开工之日起三年内竣工。

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。

抄送：县委办，湖寮镇人民政府。