

水南旧村改造项目 3 号地亨美里地段项目 “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，蓬江区拟实施水南旧村改造 3 号地亨美里地段项目，对位于水南村东至树梓里 87、88、89 号，南至教育二幼，西至科学馆，北至江门市驾驶员培训中心地段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。改造项目位于水南村东至树梓里 87、88、89 号，南至教育二幼，西至科学馆，北至江门市驾驶员培训中心地段，总面积 2.9892 公顷，改造前是集体和国有土地、村民住宅等，现有建筑面积约 28984.89 平方米，容积率为 0.96，现有建筑多为 19 世纪 70 年代建成，为成片单层老屋，公共配套落后、地势低洼、巷道狭窄，存在极大安全隐患。拟通过项目改造，计划建设商品住宅、商业及其它城市功能配套项目，改善人居环境。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 2.9892 公顷。改造地块现状为建设用地 2.9892 公顷。按权属划分，全部为江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社属下的集体土地，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民居住用地，历史以来由江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社使用，已按规定办理用地报批，现有建筑面积约28984.89平方米，容积率为0.96，该地块目前尚未开始拆除现有建筑。

（三）标图入库情况。该改造地块主体地块2.9892公顷土地已标图入库，图斑号为44070300139。

（四）规划情况。改造项目地块2.9892公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划和城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，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。江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社已按照法律法规及江门市“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集体经济组织成员意见，并经该农村集体经济组织成员的户代表会议三分之二以上成员代表表决同意。

（二）补偿安置情况。江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社已制定补偿安置方案，明确采取货币、安置房等方式对原权利人进行补偿安置。

三、改造主体及拟改造情况

改造项目属全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，

由江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社作为改造主体，经村民代表会议表决通过选定江门市亨美旧城改造有限公司作为合作企业实施全面改造，其中，拆除重建用地 2.9892 公顷，拆除建筑面积约 28984.89 平方米，按现行控制性详细规划容积率 2.5 计算，项目新建建筑面积 74731.5 平方米，建成商品住宅优先落实村集体成员安置。改造后预计移交公益性用地 950 平方米、配套公共设施 950 平方米。具体开发强度及配套按照自然资源部门核发规划条件执行。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内已完成集体土地完善转用、集体建设用地转国有建设用地等手续，拟采用协议出让方式供地，地上物由江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社组织合作主体清拆，项目地块涉及土壤检测、修复等工作，由江门市蓬江区白沙街水南股份合作经济联合社负责。

五、资金筹措

项目改造成本为 7.88 亿元，拟投入改造资金为 7.88 亿元，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

项目计划拆迁开发周期为 3 年 9 个月，一次性完成开发，拆迁开发时间为 2024 年 1 月至 2027 年 9 月，开发面积 2.98 公

顷。主要实施复建安置、开发等建设，其中复建安置，公益性建设和开发建设是一次开发建成、验收、移交。复建安置、公益性设施建设用地0.095公顷，配建公共设施面积950平方米，建成后移交给环卫处、居委会、社区等单位管理使用。

七、实施监管

公益用地移交：改造主体应在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

拆迁补偿安置：改造主体须与项目范围内的权利人友好协商，签订拆迁补偿安置协议。签订的协议报“三旧”改造主管部门备案，并按照补偿安置方案、协议履行货币补偿、提供安置物业和过渡安置等义务。改造主体应当将安置物业安排项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不迟于项目其他工程。属于安置物业的部分不得对外销售。

其他事项：项目改造主体按照法律法规及省、市有关政策规定落实动工改造、补偿安置、移交公益性用地或配建等方面的义务和责任，并与蓬江区人民政府签订“三旧”改造项目实施监管协议，违反相关法规政策、监管协议造成的经济损失和法律责任由改造主体承担。