

附件

鹤山市粮食物业管理有限公司低效用地 再开发方案（草案）

为实施国土空间规划，提升土地利用效率，鹤山市粮食物业管理有限公司拟实施低效用地再开发项目，对位于鹤山市鹤城镇镇南街2号、4号的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。本低效用地再开发项目地块坐落于鹤山市鹤城镇镇南街2号、4号，用地总规模4799平方米，现状为老旧工业厂房，总建筑面积3024.99平方米。地块紧邻茶行街历史老街区，地处圩镇核心商住片区，区位条件优越。该厂房自1989年投用至今，建成年代久远，建筑主体经长期风化侵蚀，结构老化严重，墙体剥落、屋面渗漏、构件腐朽等病害突出，经专业房屋安全鉴定，大部分楼栋已纳入危房范畴，存在坍塌、构件脱落等重大安全隐患，威胁周边群众生命财产安全。

改造地块原有产业产出低，土地利用效益不高，建筑风貌与历史街区整体环境不协调，既无法满足企业持续生产经营需求，也制约老街文旅产业活化、圩镇品质提升。为消除房屋安全隐患，盘活存量低效工业用地，统一街区风貌，激活老街商业与侨乡文化价值，拟对该旧厂房地块实施系统性

综合改造提升，开展“工改商”，助力推进历史街区活化，服务鹤城镇百千万工程、美丽圩镇建设。

（二）土地现状情况。改造项目地块为鹤山市粮食物业管理有限公司名下的不动产权证号为鹤府国用总字第 50081 号字（鹤城）第 2281 号，面积为 3446 平方米、鹤府国用总字第 50086 号字（鹤城）第 2286 号地块，面积为 1353 平方米，两地块合共面积 4799 平方米，现状为工业用地。改造地块自 1989 年 2 月开始使用，于 1989 年 2 月 1 日取得国有土地使用证，两地块地上现状已建成建筑物占地 3024.99 平方米，容积率为 0.63，年产值为 100 万元。该地块目前暂未拆除建筑物。

（三）标图入库情况。该改造项目主体两地块已申请纳入国家低效用地再开发试点项目库，编号为 4407844105000022（鹤府国用总字第 50081 号字（鹤城）第 2281 号），地块面积为 3446 平方米；编号为 4407844105000023（鹤府国用总字第 50086 号字（鹤城）第 2286 号），地块面积为 1353 平方米。省“三旧”标图入库情况如下，其中：（鹤府国用总字第 50081 号字（鹤城）第 2281 号）地块已纳入省“三旧”标图入库，图斑号为 44078400262，面积为 3446 平方米；（鹤府国用总字第 50086 号字（鹤城）第 2286 号）地块已纳入省“三旧”标图入库，图斑号为 44078400262。面积为 1330 平方米，未纳入省“三旧”标图入库面积 23 平方米。

（四）规划情况。改造项目两地块 4799 平方米土地符合国土空间总体规划和控制性详细规划，按照《鹤山市南城

区鹤顶片区鹤城镇区单元控制性详细规划》，在详细规划中安排为商业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。本项目由鹤山市粮食物业管理有限公司作为改造主体进行自行改造，拟改造为商业用地，按规定补缴相应的土地出让金。

（二）补偿安置情况。本项目为自行改造项目，不涉及相关情况，原有厂房不涉及出租等其他情况。

为鼓励社会资本参与低效用地再开发，该项目拟按照《鹤山市“三旧”改造实施办法》（鹤府〔2026〕3号）文件要求对原权利人进行补偿，最终补偿标准及相关工作由鹤城镇人民政府另文请示。

（三）开展社会稳定风险评估情况。本项目不涉及土地征收等，无需开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该项目拟盘活方式为拆除重建类型，拟由鹤山市粮食物业管理有限公司为改造主体实施全面改造。改造主体承诺本项目的公益性用地移交不低于总用地的 15%，并拟采用“交钱”方式具体落实（采用“交钱”方式的按照改造后用途土地市场价格全额计收土地出让金）。本项目拆除现有建筑面积 3024.99 平方米，新建建筑面积 6763.15 平方米，用于商业用途，容积率为 0.81，具体以市自然资源局批复规划设计要点为准。

完成验收后以托管方式交由鹤山市鹤城镇人民政府管

理使用。

改造后预计年产值将达到 1000 万元。

四、需办理的规划及用地手续

本项目无需办理规划及用地手续。

五、资金筹措

项目改造成本为 2860 万元，拟投入改造资金为 2860 万元，拟筹措资金方式为合作单位投入。

六、开发时序

项目开发周期为 2 年，开发面积 4799 平方米，拟分一期开发，具体开、竣工时间以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准，主要实施建设一栋三层建筑茶产业仓储中心、一栋二层建筑茶产业制作中心，其中，茶产业仓储中心建筑面积 5054.28 平方米，茶产业制作中心建筑面积 1708.87 平方米，建成后移交鹤山市鹤城镇人民政府管理使用。

七、实施监管

（一）项目获鹤山市人民政府批复后，鹤城镇人民政府会同有关部门做好项目相关监督工作，按要求与改造主体签订相关的项目实施监管协议，进一步明确开发协议。

（二）公益性用地拟采用“交钱”方式具体落实，具体事宜由改造主体会鹤山市人民政府商定。

（二）改造主体按照鹤山市人民政府批准的改造方案要求实施改造，履行相应的义务和责任和开发建设工作。