

鹤山市共和镇平汉市场“三旧” 改造方案（草案）

为实施全域土地整治、助推“百千万高质量发展工程”，推动低效村庄用地再开发，拟实施鹤山市共和镇平汉市场“三旧”改造项目，对位于鹤山市共和镇平汉村委会的旧村庄用地进行“三旧”改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于鹤山市共和镇平汉村委会，用地面积为 0.4285 公顷（折合 6.43 亩）。上述地块权属人为鹤山市共和镇平汉股份经济合作联合社，用地范围存在需要完善的历史用地，需要处理边角地问题。

（二）土地现状情况。改造项目地块 0.4285 公顷，其中改造主体地块 0.3571 公顷土地利用现状为建设用地，纳入改造范围整体利用的边角地 0.0714 公顷。地块现用途为商业用途，现有建筑物的建筑面积约 3500 平方米，包括：单层钢结构和单层砖混结构的建筑物各一幢，在 2008 年 12 月 31 日前已建设完成。

（三）标图入库情况。项目改造地块其中 0.3571 公顷土地已标图入库，图斑号为：44078401007，其余 0.0714 公顷边角地后续待方案批准后按规定标图入库。

（四）规划情况。改造项目地块 0.4285 公顷土地符合《鹤

山市国土空间总体规划（2021-2035）》和村庄规划（正在按程序报市政府审批），在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。改造主体已按照法律法规及省有关“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等事项充分征求权利人的意见，并经该农村集体经济组织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。本项目不涉及项目补偿安置。

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

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，改造主体为鹤山市共和镇平汉村民委员会，待完善用地报批手续后，由项目改造主体对项目地块进行改造。具体改造情况为拆除原有建筑物，拆除建筑面积为 3500 平方米，新建农贸市场建筑面积为 3025 平方米，容积率不低于 1.0，用于商业用途，具体以有关部门批复的规划设计要点为准。该项目建成后村居环境将得到很大的提升，完善了周边配套设施建设，保障居民食品质量和安全，促进城乡建设的发展。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 0.4285 公顷用地需办理集体土地完善用地报批手续，在不征用土地的前提下以鹤山市共和镇平汉股份经济

合作联合社作为权利人办理集体建设用地不动产权证。

五、资金筹措

项目改造成本为 0.05 亿元，拟投入改造资金为 0.05 亿元，筹措资金方式为改造主体自筹资金，具体以实际投入为准。

六、开发时序

项目开发周期为 8 个月，开发时间为 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 4 月 31 日，开发面积为 3025 平方米，主要实施“三旧”改造项目。

七、实施监管

（一）该地块在完善用地手续后由改造主体对项目地块实施升级改造，大大改善乡村人居环境，解决区位配套设施不完善的现状，助推“百县千镇万村高质量发展工程”首批典型村的建设。

（二）待项目获市政府批复后，共和镇人民政府联合有关部门做好项目相关监管工作。