

清远市清城区
441802005006GB00873地块旧城镇
改造项目“三旧”改造方案

清远市自然资源局清城分局
2024年12月



清远市清城区441802005006GB00873地块 旧城镇改造项目 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，清城区拟实施441802005006GB00873地块旧城镇改造项目，对位于清远市清城区北江一路音乐喷泉南侧的旧城镇用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。项目位于清远市清城区北江一路音乐喷泉南侧、洲心街道龙华北侧，地块总面积为0.234135公顷（约3.51亩），地块现状为临时停车场，地上建设物已完成拆除作业，周边现状为街道居民自建房。该地块位于洲心街办K3、K4旧村庄改造项目范围内（该项目于2011年1月26日清远市“三旧”改造工作领导小组办公室批准，批准改造主体为清远市正田投资发展有限公司，批准改造面积约294亩）。

根据清远市中心城区发展需求，经与清远市正田投资发展有限公司协商，洲心街办K3、K4旧村庄改造项目范围内0.234135公顷（约3.51亩）土地交由政府主导开发建设，剩下的290.49亩的改造工作继续由清远市正田投资发展有限公司开展实施。

项目441802005006GB00873地块总面积为0.234135公顷（约3.51亩）；根据土地利用现状（2023年度土地变更调查）地块现状类型为城镇住宅用地，现行控规用地性质为商业用

地，在《清远市国土空间总体规划（2021-2035）》用地用海分类为城镇住宅用地，项目地块均在城镇开发边界范围内。

项目属于全面改造类型，拟采取政府收储改造模式，由政府收储达到净地条件后采取招拍挂的方式供地。

（二）土地现状情况。项目主体地块0.234135公顷，无纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”），不涉及其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

项目地块现状为建设用地0.234135公顷。按权属划分，无涉及农村集体经济组织属下的集体土地，范围内均由清远市土地开发储备局收储。地块在2009年12月31日前已建设使用，实地已处置完毕并已按规定标图入库。

项目地块现状为国有建设用地0.234135公顷。该地块于1998年-2003年期间共登记不动产权证共22个，截止2024年11月7日已全部注销并由清远市土地开发储备局办理收储手续。同时该地块于2013年取得《广东省国土资源厅关于清远市清城区洲心街塘坦村委会三街等村民小组、连石村委会的旧村庄建设用地征为国有建设用地的批复》（粤地政〔2013〕90号）同意将旧村庄建设用地转为国有建设用地，并按相关规定完成征收工作。

（三）标图入库情况。项目地块0.234135公顷土地已标图入库，图斑号为44180200639。无纳入改造范围整体利用的“三地”、其他用地、征地留用地、与原“三旧”

用地进行置换的存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

（四）规划情况。项目地块0.234135公顷土地符合国土空间总体规划管制的“三区三线”内容，符合《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2021-2025）》中的“三旧”改造近期重点改造片区图；符合《清远市国土空间总体规划（2021-2035年）》，符合《清远市中心城区中部片区控制性详细规划整合（燕湖单元）》（以下简称“详细规划”），在详细规划中安排为商业用地（0901），地块的控制指标为容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 35 米。

根据《清远市国土空间总体规划（2021-2035年）》的市域历史文化遗存分布图、《清远市历史文化街区、历史建筑划定及重点地段城市设计》以及广东省古树名木信息系统数据，项目地块不涉及文物保护单位、历史文化街区、历史建筑、古树名木，符合相关规划要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

根据《广东省国土资源厅关于清远市清城区洲心街塘坦村委会三街等村民小组、连石村委会的旧村庄建设用地征为国有建设用地的批复》（粤地政〔2013〕90号），本项目地块已由广东省人民政府批准征为国有建设用地，且相关部门已依照有关法律法规和文件精神对该区域国有土地及房屋实施征收。

项目地块范围内为国有土地，地上建筑物属于个人所有，本项目地块已由清城区洲心街道办事处落实安置补偿且已完成征收程序，因此无需再开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

项目地块属于全面造类型，拟采取政府收储改造模式，由清远市土地开发储备局收储达到净地条件后采取招拍挂的方式供地。

现拟结合现状场地尺寸、空间关系、环境区位因素，合理设置总平面建筑布局功能，项目裙楼做以精品商店，餐饮等功能为主的商业综合体，塔楼做高端酒店。

项目建成后可供出租经营建筑面积约4214.43平方米，按当前市场行情估算，改造后预计年产值将达到250万元。

四、需办理的规划及用地手续

项目地块建筑面积约4214.43平方米，容积率约1.8，未突破控制性详细规划容积率 ≤ 1.8 的要求，因此地块总体仍在规划道路交通承载范围内。

项目地块为新建工程，对周边环境的影响主要包括废水、废气、扬尘、噪音等，通过采取污染防治措施，落实《地表水环境质量标准》、《环境空气质量标准》、《声环境质量标准》等相关标准的排放限值要求，严格执行环境保护“三同时”制度，能够使环境影响保持在可控范围内，确保项目建设在环境保护方面具备可行性。

五、资金筹措

清城分局

项目地块拟以政府收储改造模式,由清远市土地开发储备局收储达到净地条件后采取招拍挂的方式供地。最终投入资金、资金筹措方式以竞得人实际投入资金,投入方式为准。

六、开发时序

改造项目面积为0.234135公顷,改造项目在招拍挂方式出让后,竞得人需在3年内完成开发建设,项目开发拟一次性开发。开竣工时间以出让合同为准。

七、实施监管

项目地块范围内由招拍挂方式出让的竞得人统筹组织实施,相关规划道路由属地镇街政府及其相关职能部门统筹组织实施。本项目不涉及拆迁安置及物业复建、配建公共设施。供地后的相关监管由自然资源主管部门负责监管。