

开平市长沙街道三江路 21 号地块工改商项目

“三旧”改造方案

为实施国土空间规划，我市拟实施开平市长沙街道三江路 21 号地块工改商项目，对位于开平市长沙街道三江路 21 号地块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

1. 1 项目位置及面积

项目位于开平市长沙街道三江路 21 号地块，北至永信达工业大厦，南至三江路，西至七记汽车喷漆中心，东至空间站集市。项目改造范围用地红线范围面积为 0.8073 公顷（折合 12.1095 亩）。



图 1-1 项目位置示意图

1. 2 区位条件

长沙街道，隶属于广东省江门市开平市，位于开平市西南部，东接水口镇，西接赤坎镇、塘口镇、沙塘镇，南临长沙街道，北靠翠山湖新

区。是开平市的政治、文化、经济、商贸中心。行政区域面积 67 平方千米。交通便利，苍江河贯通全境，G325 国道、S274 省道（稔广线）、开平大道、环城公路纵横交接，北通开阳高速翠山湖出入口，南达深茂铁路开平南站，区位优越。

1.3 人居环境

《开平市生态环境保护“十四五”规划》划定长沙街道为一类及二类大气环境质量功能区域、水环境工业污染重点管控区、大气环境受体敏感重点管控区、“三线一单”重点管控区。

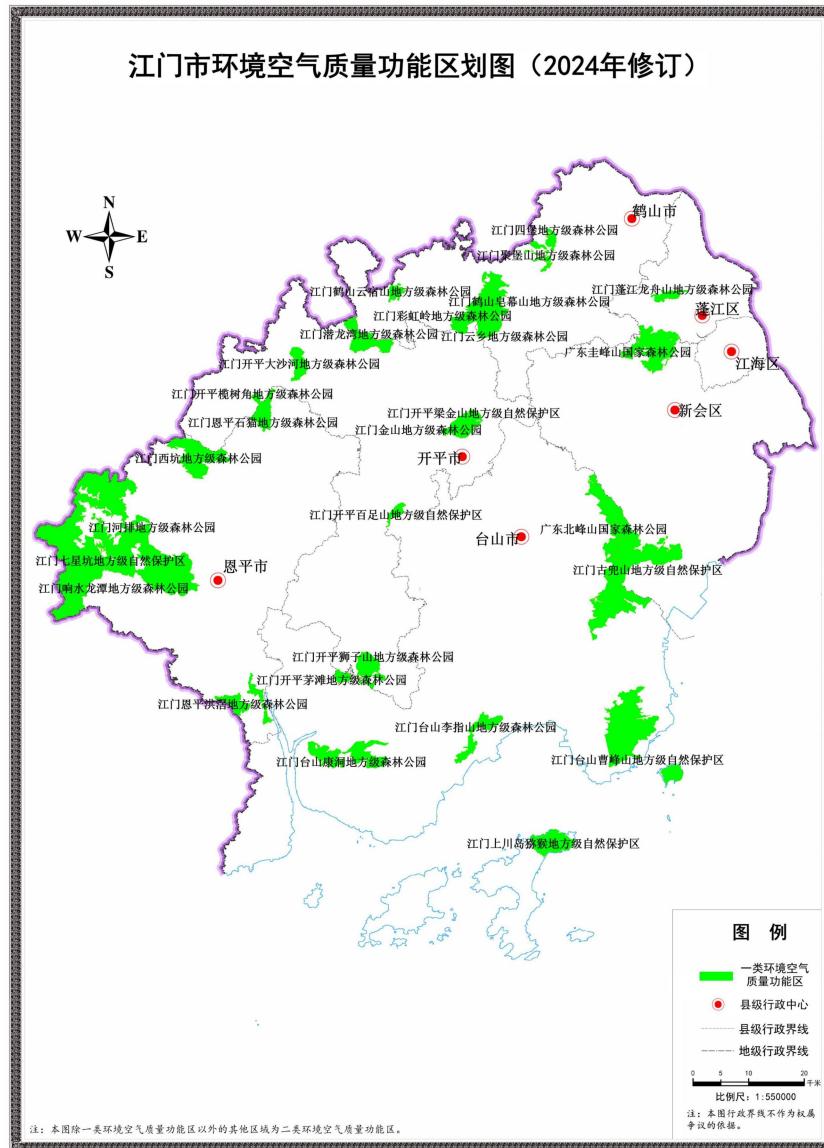


图 1-2 江门市环境空气质量功能区划图

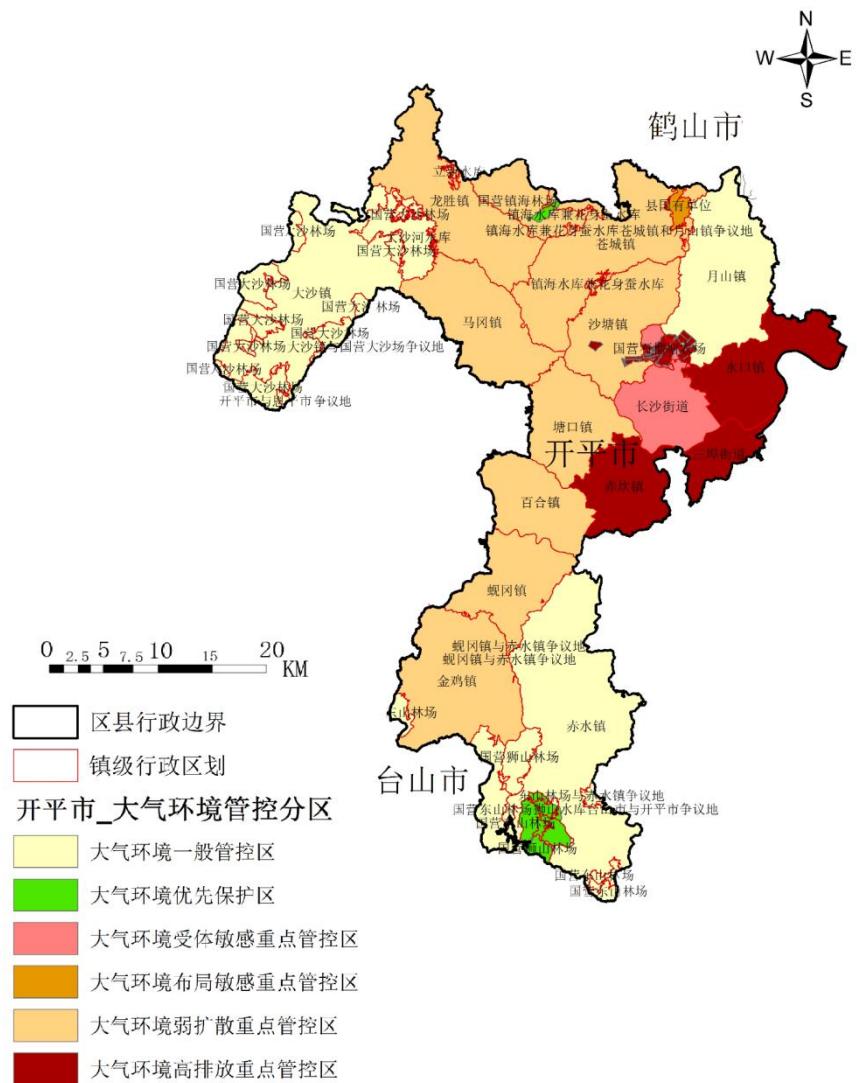


图 1-3 开平市大气环境质量管控分区图

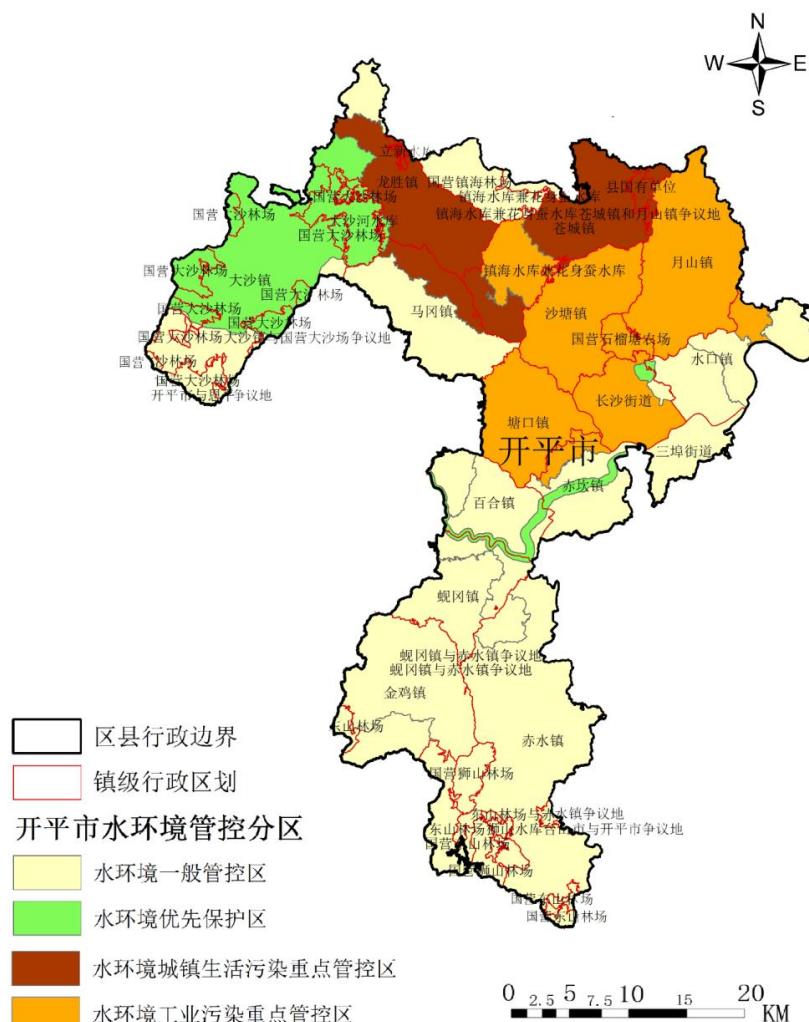


图 1-4 开平市水环境质量管控分区图

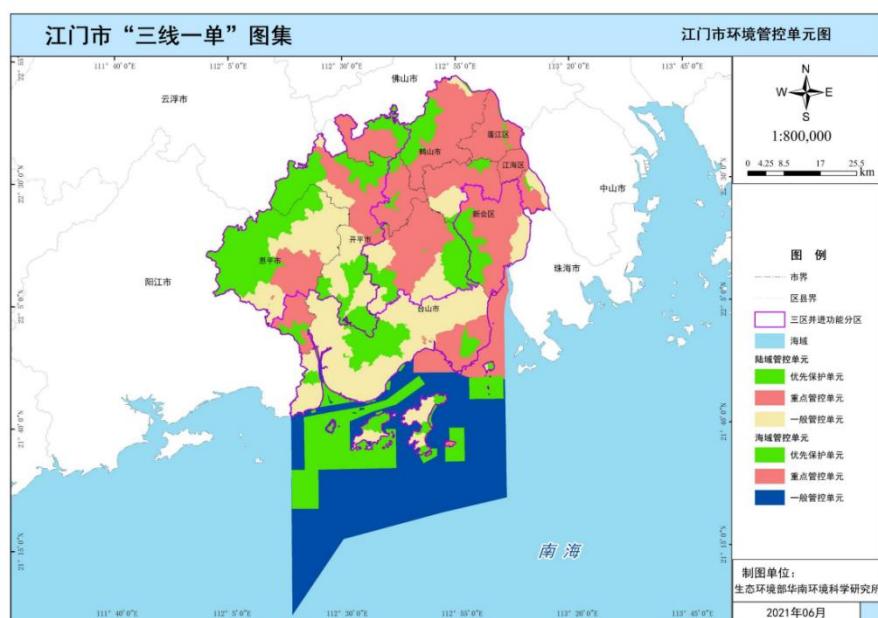


图 1-5 江门市环境管控分区图

长沙街道是开平市的经济、商贸中心，经济基础稳健，产业结构以第二、三产业为主导。作为江门主平台开平片区南片区，具备承接大型产业项目的条件和投资发展潜力，工业承载能力深厚。产业主要包括纺织印染、食品加工、金属制品包装等产业、高端装备制造、生物医药与健康(含食品)等。长沙街道生活配套完善，文化、教育底蕴丰厚。辖区内有开侨中学、金山中学、谭宏帙纪念小学等15所优质学校。开平市中心医院、街道社区卫生服务中心和15个卫生站共同组建“紧密型医联体”。同时，义祠车站、开平市博物馆、青少宫、梁金山公园、人民公园、苍江健身广场等交通、文化、体育设施配套齐备，为市民创设宜居、文明的生活环境。

1.4 节约集约用地

节约集约利用土地是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。我国人多地少，耕地资源稀缺，当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实“五位一体”生态文明建设的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。

项目用地现状建设有铁皮棚房及砖混结构建筑，土地现状容积率低；此外，地上搭建房屋主要对外出租给一家家具销售及仓库存储，项目单一，生产效益不高，对当地税收贡献也不大，土地整体利用效益低下，完全未达到节约集约利用土地的要求。

1.5 产业发展等情况

《开平市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出提振重点消费领域，进一步完善开平商业布局，推进城区“优二进三”，丰富各商圈业态，促进商贸业提速发展，谋划建设长沙CBD城市新区项目，大力发展商业综合体。

目前，项目用地范围内房屋利用为家具销售及仓库存储，生产效益不高。现状利用基本不符合《开平市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》所提出的区域规划要求。

1.6 项目实施改造的必要性、合理性

(1) 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）指出，为贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，落实在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的有关要求，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展，部决定在北京市等43个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制，其中珠三角城市群选取广东省广州市、深圳市、佛山市、东莞市、中山市、珠海市、江门市、肇庆市、惠州市作为试点城市。

文件指出试点城市要全面贯彻党的二十大精神和全国生态环境保护大会要求，坚持最严格的耕地保护制度、最严格的节约集约用地制度和最严格的生态环境保护制度，以国土空间规划为统领，以城中村和低效工业用地改造为重点，以政策创新为支撑，推动各类低效用地再开发，推动城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变，促进形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式。

(2) 广东省自然资源厅关于《关于进一步加强低效用地再开发提升资源要素保障能力的通知》（公开征求意见稿）指出为深入推进低效用

地再开发，有效保障新质生产力发展空间，县级以上自然资源主管部门要会同同级有关部门，对低效用地开展调查评价工作。涉及低效工业用地的，可对照集约高效的目标，结合国土空间规划管控要求、产业导向、土地利用效益、安全生产标准、环保要求等方面进行调查认定，调查评价结果报地级以上市自然资源主管部门认定后，可以详细规划单元或自然地理界限等合理确定入库单元，或以宗地为入库单元，按程序纳入“三旧”改造数据库。

(3) 《开平市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出提振重点消费领域，进一步完善开平商业布局，推进城区“优二进三”，丰富各商圈业态，促进商贸业提速发展，谋划建设长沙 CBD 城市新区项目，大力发展商业综合体。

为贯彻落实上级文件精神，开平市景恒物业管理有限公司结合《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》(粤府〔2019〕71号)、《开平市人民政府关于印发<开平市“三旧”改造实施意见(2023年修订)>的通知》(开府〔2023〕8号)等“三旧”改造政策文件，拟对项目用地进行升级改造，项目改造后为酒店、公寓及配套商业等更加贴合长沙 CBD 城市新区项目规划。

(二) 土地现状情况

改造项目主体地块 0.8073 公顷 (折合 12.1095 亩)，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”) 0 公顷、其他用地 0 公顷、征地留用地 0 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 0.8073 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及开平市景恒物业管理有限公司属下的国有土地

0.8073 公顷（建设用地 0.8073 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地 0.8073 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷，为开平市景恒物业管理有限公司属下的国有土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为开平市景恒物业管理有限公司自 2020 年 1 月开始使用，现有建筑面积 7194.34 平方米，容积率为 0.89，年产值为 82 万元。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。

（三）标图入库情况

改造项目主体地块 0.8073 公顷土地已标图入库，图斑编号 44078300722 涉及土地面积 0.7983 公顷、图斑编号 44078300604 涉及土地面积 0.0090 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 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。



图 1-6 标图入库情况图

(四) 规划情况

改造项目地块 0.8073 公顷土地符合国土空间总体规划，项目用地规划用途为商业服务业用地、交通运输用地（共 0.8073 公顷）。



图 1-7 改造项目用地与开平市国土空间总体规划用地用海规划叠合图

根据《开平市开平大道 B 地块南部单元详细规划（局部）》，项目用地规划用途为商业用地、道路与交通设施用地（共 0.8073 公顷）。

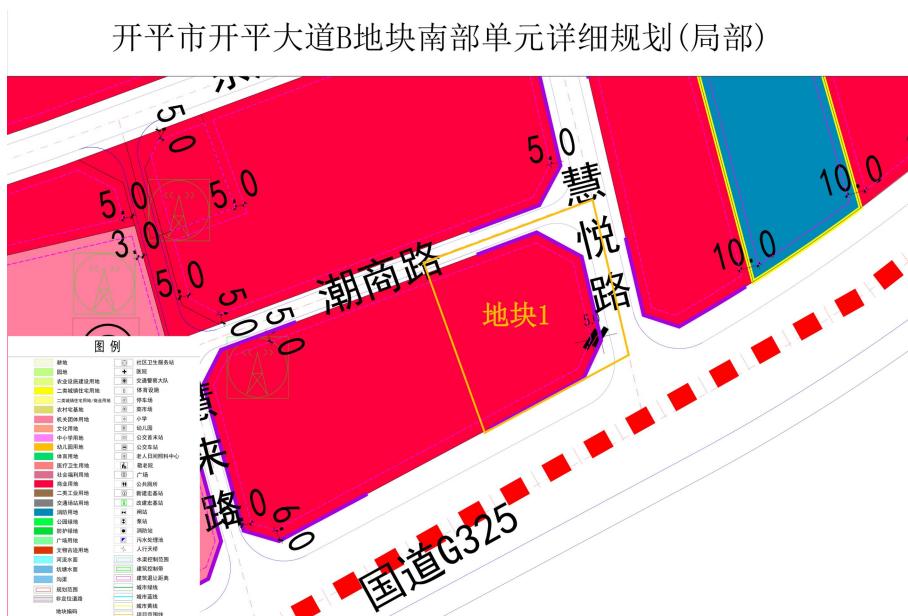


图 1-8 改造项目用地与控制性详细规划叠合图

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

根据《开平市“三旧”改造实施意见（2023年修订）》（开府〔2023〕8号）第十六条“旧厂房改造（三）改造流程 2. 改造意愿表决”规定：“改造项目范围内地块权利主体单一的，该主体同意实施改造；”该地块原使用权人为三埠区星光装潢木业商行（罗子常），于2019年12月31日转让给现土地使用权人为开平市景恒物业管理有限公司。项目地块（共0.8073公顷）现为开平市景恒物业管理有限公司所有，已按照法律法规及开平市“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了解，并同意申请三旧改造。

开平市长沙街道三江路21号地块工改商项目 “三旧”改造意愿说明

开平市自然资源局：

开平市长沙街道三江路21号地块工改商项目位于开平市长沙街道三江路21号地块，面积为0.8073公顷（折合12.1095亩），项目地块现为开平市景恒物业管理有限公司所有，已按照法律法规及开平市“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了解，并同意申请三旧改造。

项目现状用地性质为国有建设用地，不涉及土地征收；全面改造范围内现有地上建（构）物权益由开平市景恒物业管理有限公司代表（即涉及的租赁关系统一由开平市景恒物业管理有限公司厘清）。即，本改造项目不涉及任何补偿安置纠纷。

特此说明。



开平市景恒物业管理有限公司

2025年7月1日

图2-1 改造意愿说明图

（二）补偿安置情况

拟改造项目现状用地性质为国有建设用地，不涉及土地征收；全面改造范围内现有地上建（构）物权益由开平市景恒物业管理有限公司代表（即涉及的租赁关系统一由开平市景恒物业管理有限公司厘清）。即，本改造项目不涉及任何补偿安置纠纷。

（二）开展社会稳定风险评估情况

改造项目现状用地性质为国有建设用地，不涉及土地征收；经改造意愿征集，改造范围内涉及的主要权利主体开平市景恒物业管理有限公司同意项目实施改造。即，本改造项目可无需另行按照政策文件规定单独开展征地社会稳定风险评估工作。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取单一主体归宗改造模式，由开平市景恒物业管理有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由开平市景恒物业管理有限公司实施全面改造，其中，拆除重建用地 8073 平方米，拆除建筑面积 7194.34 平方米，用于商业服务业用途；实施生态修复、土地复垦用地 0 公顷。

项目改造后为酒店、公寓及配套商业等，改造后预计年产值将达到 8000 万元，自持营运部分每年为国家创造税收约 1000 万元，为社会创造就业岗位约 500 个。移交公益性用地 0.1211 公顷，无偿移交用地 0.1384 公顷，配建公共设施 0 平方米。

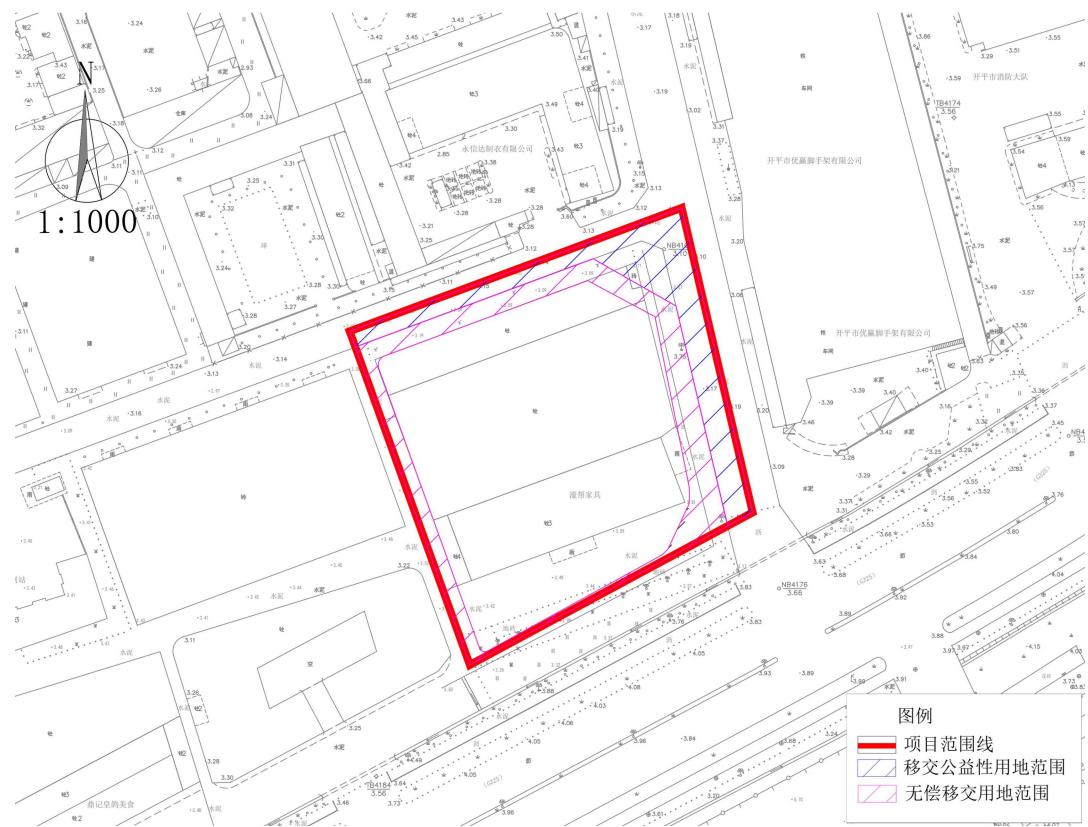


图 3-1 移交公益性用地及无偿移交用地范围示意图

四、需办理的规划及用地手续

项目用地符合项目用地符合开平市国土空间总体规划(2021-2035年)、符合经开平市人民政府批复实施开平市开平大道 B 地块南部单元详细规划。用地规划条件以市自然资源局最终下达批复为准。项目改造方案批复后将按程序完成项目供地及相关规划许可手续实施。

五、资金筹措

项目改造成本为 3.5 亿元，拟投入改造资金为 3.5 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金与银行借贷。其中第一期拟投入改造资金 3.5 亿元。

六、开发时序

项目开发周期为 2 年，开发时间为 2025 年 12 月至 2027 年 12 月，开发面积 0.8073 公顷，主要实施公益性设施及项目主体建设，其中，公益性设施建设用地 0.1211 公顷，无偿移交用地 0.1384 公顷，占该项目公益性用地总面积的 100%，建成后移交开平市人民政府管理使用。

七、实施监督

（一）改造主体义务

1. 签订项目监管协议：在改造方案正式获批之日起的 3 个月内，开平市景恒物业管理有限公司（以下简称“改造主体”）与开平市长沙街道办事处签订项目监管协议，明确无偿移交的公益性用地、公共建筑或补缴地价款等义务，项目实施进度安排及完成时限以及其他事项等监管内容。项目监管协议作为合同出让附件，有关主管部门按照合同及监管协议约定，对“三旧”改造项目进行绩效评价与联合监管。加强“三旧”项目实施过程中各职能部门和镇（街）的行政效能监管，防范廉政风险。

2. 实施实质性改造义务：本项目用地拟采用协议出让的方式实施供地，并由改造主体对涉及的建筑物使用权人进行补偿后自行清理拆除原有地上建（构）筑物及其附属设施，并按照经批准的改造方案及相关规划要求施工建设。

3. 移交公益性用地义务。改造主体完成缴纳土地出让金及税费完毕 1 个月内，将公益性用地无偿移交公益性用地的相关部门，并配合完成土地使用权分割登记手续。

4. 项目实施期限：改造主体同意在 2025 年 12 月开工建设，在 2027 年 12 月之前竣工验收并交付运营。

（二）改造主体法律责任

改造主体未按照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；对以“三旧”改造为名骗取完善历史用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

改造主体违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规实施改造的，依法追究法律责任。

（三）监管措施

1. 清拆监管：改造主体应依法依规对改造范围内原有建（构）筑物及其附属设施进行拆除，严禁野蛮拆迁。如涉及向行政主管部门无偿移交公益性项目用地的，改造主体应负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除。

2. 规划验收监管。改造主体原则上应将当期配建（或代建）的公共设施、安置物业先行建设，并严格按照安置补偿协议约定的时限完成安置物业的建设。改造主体在申请项目规划验收前，须完成项目配建（或代建）的公共设施、安置物业建设，并向长沙街道办事处出示已竣工验收、办理移交手续的相关证明文件。

2. 行业监管。对于改造用途用于商业服务业的改造项目或具有税收要求的，改造完成后应当就改造方案落实情况征求相应的产业主管部门意见，作为办理项目经营许可、资格认定等手续的必备要件。

4. 监管双方责任

4. 1 在每季度 5 日前，改造主体应将该时间段内项目进展情况（包括项目工程形象进度和投资额）及取得的相关行政审批手续文件（复印件）报送长沙街道办事处。长沙街道办事处可根据实际需要，到项目现场实地检查，改造主体应予以配合。改造主体需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，因资料虚假所造成的经济及法律后果全部由改造主体自行承担。

4. 2 改造主体原则上应在改造方案获批之日起半年内办理好安置补偿和场地清场等有关手续及供地手续，在完成供地手续后半年内开工建设，2 年内竣工。改造主体未按照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，并按相关文件规定实施处罚。

4.3 项目所在地相关行政主管部门切实做好行政审批服务，将本项目涉及相关审批事项全部纳入“绿色通道”，提高行政审批效率。

4.4 改造主体未按照本协议的约定，将改造范围规划的公益性用地移交给开平市人民政府，长沙街道办事处有权向自然资源管理部门提出不予办理项目土地使用权的意见，由此造成的经济损失及法律责任由改造主体自行承担。

4.5 因工程质量不合格或不符合设计标准的，视为改造主体违约，改造主体应承担所有经济及法律责任。