

附件

鹤山市新华喜印铁制罐有限公司旧厂房 升级改造方案（草案）

为构建现代化产业体系，有效提高工业用地的开发利用效率，拓宽工业高质量发展的生态空间，我市拟实施鹤山市新华喜印铁制罐有限公司旧厂房升级改造项目，对位于鹤山市共和镇工业西区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。拟改造地块位于鹤山市共和镇工业西区：宗地编号：440784007004GB00457，宗地面积 5.34775 公顷（折合 80.2162 亩），国有土地使用权证号：鹤国用（2012）第 003379 号，上述地块权属人为鹤山市新华喜印铁制罐有限公司，用地范围不存在需要完善的历史用地，不需要处理“三地”问题。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 5.34775 公顷，土地利用现状为建设用地，地块现用途为工业用地，现有建筑物的建筑面积约 11000 平方米，包括：二十三座单层钢混结构厂房，一座饭堂，一座四层钢筋混凝土结构办公宿舍楼，一座四层钢筋混凝土结构宿舍楼。

（三）标图入库情况。本项目已标图入库面积为 2.1849 公顷，图斑号为 44078400274。

（四）规划情况。改造项目地块 5.34775 公顷土地符合《鹤山市共和镇总体规划（2018-2035）》，规划中安排为工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。鹤山市自然资源局已按照法律法规，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，并经权利人同意。

(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，拟采取企业自改模式，土地权利人为改造主体。其中，拆除厂房、饭堂及宿舍楼等建筑面积为 10000 平方米，新建厂房建筑面积约 29000 平方米，用于工业用途，容积率为 2.6。该项目建成后将提高土地集约利用，扩大企业发展规模，实现产业转型升级，建立高标准的现代化产业园，提高园区的营商环境。建成并验收合格后的厂房，在最大限度满足本企业使用需求的情况下，部分厂房交由鹤山工业城管委会招商，合作引入中小型企业，积极拓展发展空间。

四、需办理的规划及用地手续

本地块无需办理规划及用地手续。

五、资金筹措

项目改造成本为 3 亿元，拟投入改造资金为 3 亿元，拟筹措资金方式为企业自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为两年，拟分两期开发。首期开发时间为 2023 年 10 月至 2024 年 7 月，开发面积为 21000 平方米，二期开发时间为 2024 年 11 月至 2025 年 6 月，开发面积为 8000 平方米，主要实施“工改工”项目。

七、实施监管

待项目获市政府批复后，按计划将上述地块的厂房升级改造，投入3亿元资金自行改造，改造后容积率为2.6，建成后建筑总面积约为29000平方米，通过“工改工”方式改造企业自身的简易厂房，建立高标准的现代化产业园，共和镇人民政府配合做好项目相关监管工作。