

高沙三街 32 号改造项目“三旧”改造 方案草案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，延长壳牌（广东）石油有限公司拟实施江门市蓬江区高沙三街 32 号地段项目，对位于江门市蓬江区高沙三街 32 号地段的旧厂房用地进行“三旧”改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于江门市蓬江区高沙三街 32 号地段，地块总面积为 0.5532 公顷（折合约 8.298 亩），现有地上建筑物面积约为 5000 平方米，多为 20 世纪 90 年代建成，为单层简易结构、混合结构的旧厂房，周边公共配套落后、地势低洼、现状产值及利用低效，环境脏乱。为节约集约用地，拟通过项目改造，同时结合拟建设的滨江快线项目，无偿提供道路红线土地给政府进行道路建设，地块计划结合周边配套情况建设为部分商业及加油、加气站，满足周边居民车辆的需求。

（二）土地现状情况。改造地块现状为建设用地 0.5532 公顷。按权属划分，涉及延长壳牌（广东）石油有限公司属下的国有土地 0.5532 公顷。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，已取得不动产权证书，证书号为：粤（2018）江门市不动产权第 0057796 号。

改造项目主体地块现用途为工业，为延长壳牌（广东）石油有限公司自 2003 年 3 月开始使用，已按规定办理用地报批手续，现有建筑面积约 5000 平方米，容积率为 0.9，年产值为 0 万元。该地块改造前建筑用于汽车修理，目前尚未开始拆除现有建筑。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 0.5532 公顷。土地已标图入库，图斑号为 44070300123。

（四）规划情况。改造项目地块 0.5532 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划和城市（镇）总体规划），符合江门市市区“三旧”改造专项规划，所在地段已编制《江门市北街甘化地段（PJ05-F）控制性详细规划》，在详细规划中安排为二类城镇住宅用地相容商业用地。

根据《江门市成品油零售体系“十四五”发展规划（2021-2025）》的备选规划点情况表，蓬江区高沙三街（高沙港码头附近）布置一个陆上备选规划点。根据《江门市北街甘化地段（PJ05-F）控制性详细规划》，拟改造地块若规划加油站，其建设必须符合《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2002）、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）等要求，其规模等级不超过二级加油站，并且由于临近居住区，项目需要通过安全影响评价。根据《关于印发江门市成品油经营资格审批等事项办事指南的通知》（江发改能源

〔2020〕125 号）要求，新建加油站需向市（区）发展改革部门申请新建加油站规划确认审批。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市蓬江区高沙三街 32 号地段项目改造地块由延长壳牌（广东）石油有限公司提出改造申请，延长壳牌（广东）石油有限公司已充分知晓拟改造范围、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。

（二）补偿安置情况。改造项目地块不涉及集体土地征地拆迁及协议补偿情况，原权利人的土地及地上物补偿款按《江门市人民政府关于印发〈江门市市区“三旧”改造实施办法〉的通知》（江府〔2021〕13 号）文件规定，以土地出让价款的 35%拨付给原权利人，补偿款在土地出让后按程序返还。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，纳入改造范围的地块由延长壳牌（广东）石油有限公司申请委托政府通过公开出让方式确定改造主体。

该项目用地拟通过公开方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 0.5532 公顷，拆除建筑面积约 5000 平方米。按江门市“三旧”改造政策规定无偿移交申请改造范围面积不低于 15%的土地给政府，预计无偿移交公益

性用地约 0.2274 公顷。项目具体开发建设用地面积、公益性用地移交面积、开发强度及配套按照自然资源部门核发规划条件和出让方案执行。

四、需办理的规划及用地手续

项目所在片区已按规定编制控制性详细规划。改造项目地块 0.5532 公顷已全部办理国有建设用地手续，拟采用公开出让方式供地，地上物由拟通过公开出让方式确定的改造主体负责清拆，项目地块涉及土壤检测、修复等工作，由延长壳牌（广东）石油有限公司负责。

五、资金筹措

该改造项目拟通过公开出让方式确定改造主体，项目改造成本由拟通过公开出让方式确定的改造主体上报的项目成本为准，拟筹措资金方式以拟通过公开出让方式确定的改造主体资金筹措方式为准。

六、开发时序

改造项目开发周期及开发建设时间由公开出让方式确定的改造主体根据土地出让时有关开竣工要求落实，具体开发起始时间以实际供地时间为准。

七、实施监管

公益用地移交：改造主体应在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

其他事项：项目改造主体按照法律法规及省、市有关政策规定落实补偿安置、移交公益性用地或配建、开竣工等方面的义务和责任，并与蓬江区人民政府签订“三旧”改造项目实施监管协议，违反相关法规政策、监管协议造成的经济损失和法律责任由改造主体承担。