

五华县眉山水泥有限公司 “三旧” 改造方案（草案）

五华县眉山水泥有限公司
广东国创房地产土地评估咨询有限公司

2024年9月

《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》中，提出了“三旧”改造的项目改造方案模板。对“三旧”改造改造方案作出了明确的内容要求。

本次项目编制的内容和深度参照《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》提出的改造方案模板。

广东省自然资源厅

粤自然资函〔2021〕935号

广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知

各地级以上市自然资源主管部门：

《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》已经厅务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。本通知自印发之日起施行。





C 目录 CONTENTS

01 改造地块基本情况

- 1.1 地块基本情况
- 1.2 土地利用现状情况
- 1.3 土地权属情况
- 1.4 标图入库情况
- 1.5 规划情况

02 改造意愿及补偿安置情况

- 2.1 改造意愿情况
- 2.2 补偿安置情况
- 2.3 开展社会稳定风险评估情况

03 改造主体及拟改造情况

- 3.1 改造主体
- 3.2 拟改造情况

04 需办理的规划及用地手续

- 4.1 规划调整
- 4.2 用地手续

05 资金筹措

06 开发时序

- 6.1 开发时序
- 6.2 进度安排

07 实施监管

- 7.1 实施措施
- 7.2 移交公益性用地



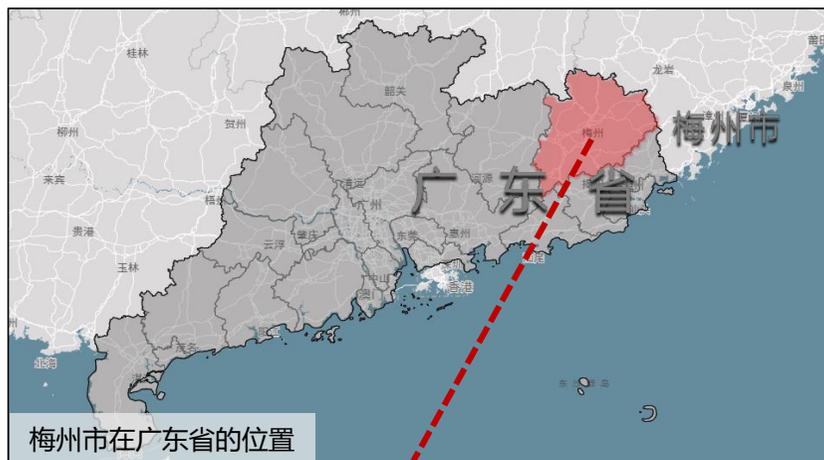
改造地块基本情况

- 1.1 地块基本情况
- 1.2 土地利用现状情况
- 1.3 土地权属情况
- 1.4 标图入库情况
- 1.5 规划情况

01 改造地块基本情况

1.1 地块基本情况

- ◆项目位置：项目位于五华县岐岭镇双头龙水村竹园下屋背双青公路。
- ◆项目面积：拟改造地块面积为0.6883公顷。



01 改造地块基本情况

1.1 地块基本情况

◆ 拟改造地块改造前照片



01 改造地块基本情况

1.1 地块基本情况

◆ 人居环境——土壤环境

本次项目改造主体在供地前已委托专业第三方机构完成土壤环境调查评估报告，报告指出，地块土壤环境符合地块规划用途土壤环境要求。



梅州市生态环境局

关于岐岭镇原双头五华县水泥厂地块土壤污染状况初步调查报告评审意见的函

五华县眉山水泥有限公司：

《岐岭镇原双头五华县水泥厂地块土壤污染状况初步调查报告》（以下简称《报告》）及相关材料收悉。该地块位于梅州市五华县岐岭镇双头龙水村竹园下屋背双青公路，中心地理位置坐标为东经 115.484631°，北纬 24.025022°，地块占地面积 11179.75 平方米，规划用途为二类居住用地。

根据专家评审意见、市环境科学研究所技术评估意见和市自然资源局意见，《报告》结论基本可信，符合地块规划用途土壤环境要求。在开发利用过程中，应密切注意开挖等施工过程，如发现土壤或地下水的异常情况，应立即停止相关作业，采取有效措施确保环境安全，并及时报告所在地生态环境主管部门和自然资源局主管部门。

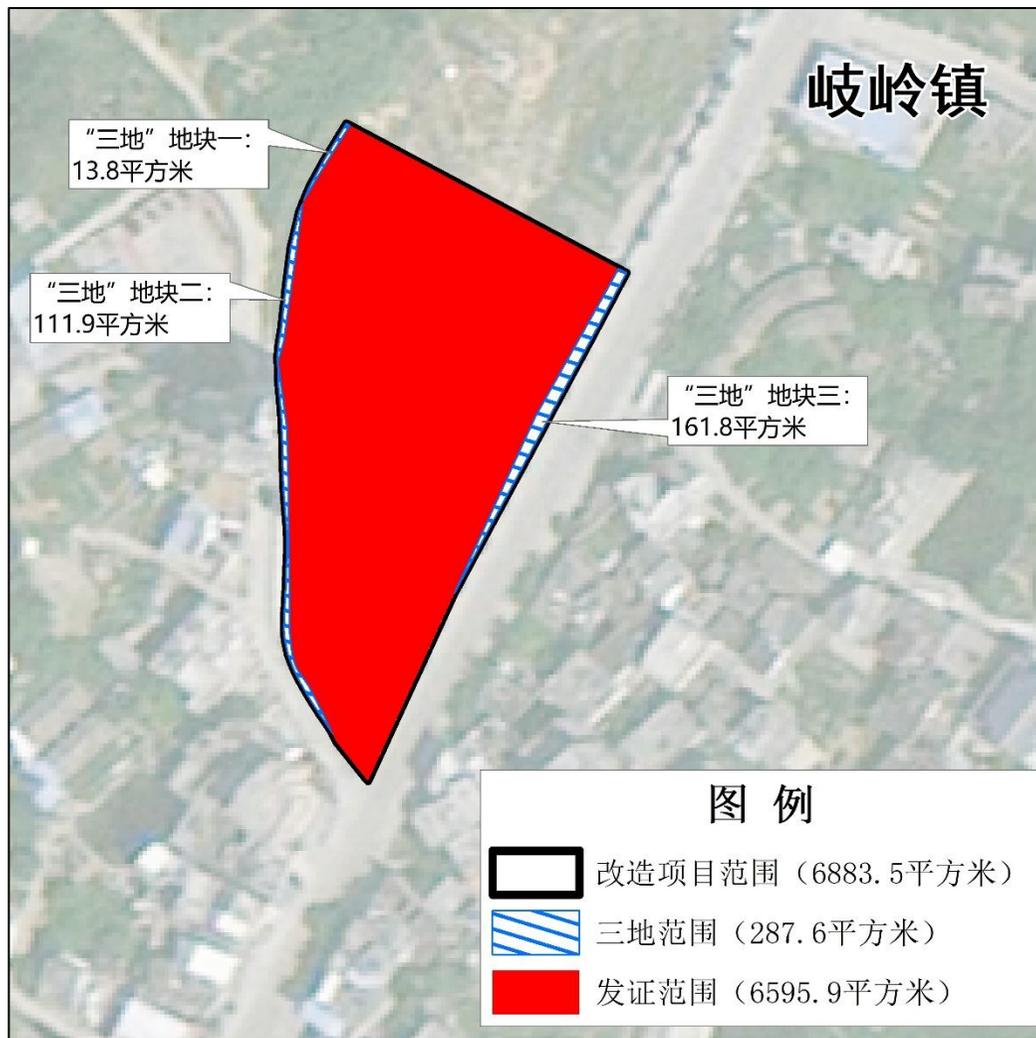


抄送：梅州市自然资源局、梅州市生态环境局五华分局、五华县自然资源局、梅州市环境科学研究所，广东精科环境科技有限公司。

01 改造地块基本情况

1.2 土地权属情况

- ◆ 改造项目范围面积0.6883公顷，涉及一个权利人，即五华县眉山水泥有限公司；
- ◆ 五华县眉山水泥有限公司已发证国有建设用地地块为该改造项目主体地块，**主体地块面积0.6596公顷**；
- ◆ 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**”）**0.0288公顷**。



已发证范围、“三地”范围示意图

01 改造地块基本情况

1.2 土地权属情况

不动产权证号：粤(2024)五华县不动产权第0009672号

坐 落：五华县岐岭镇双头龙水村竹园下屋背双青公路

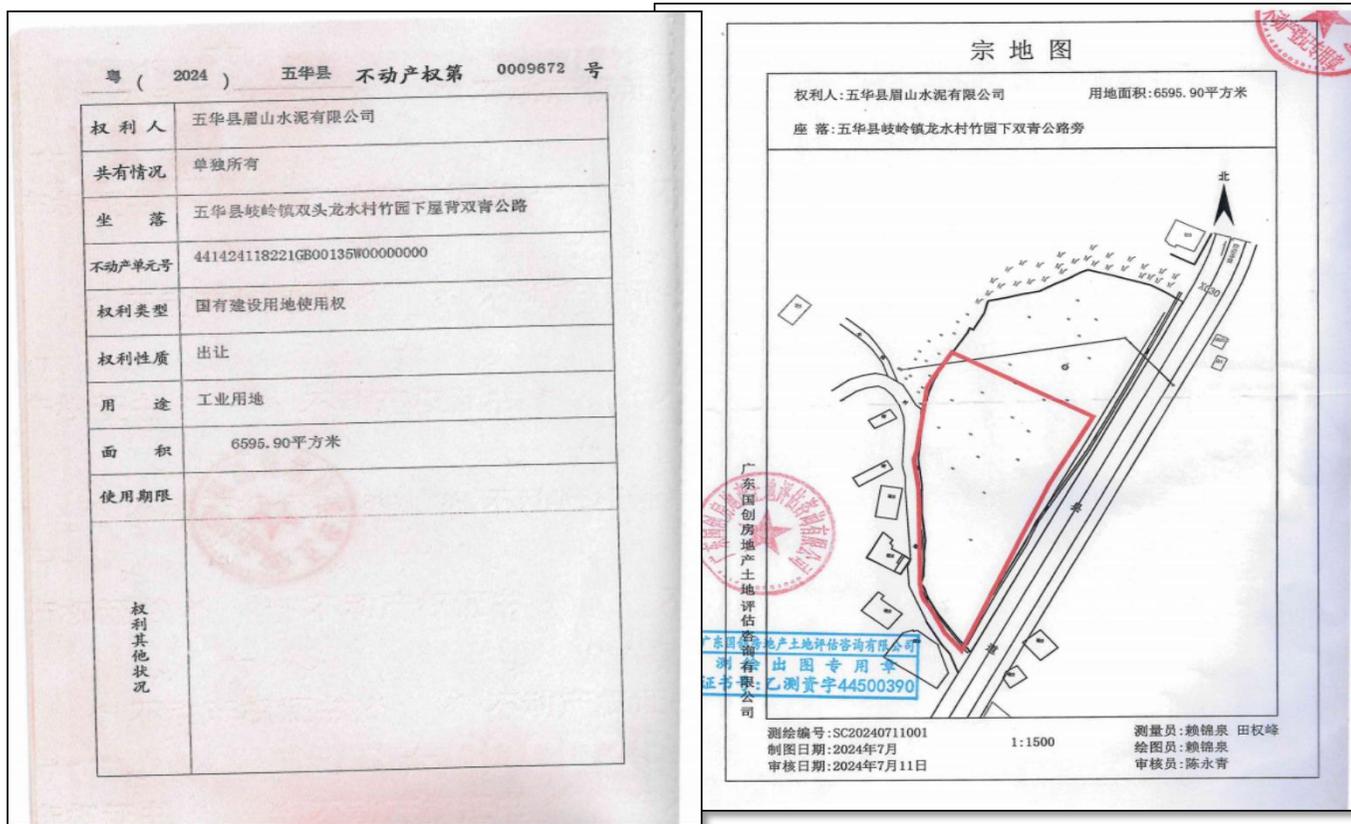
权利性质：出让

用 途：工业用地

权 利 人：五华县眉山水泥有限公司

权利类型：国有建设用地使用权

使用权面积：6595.90平方米

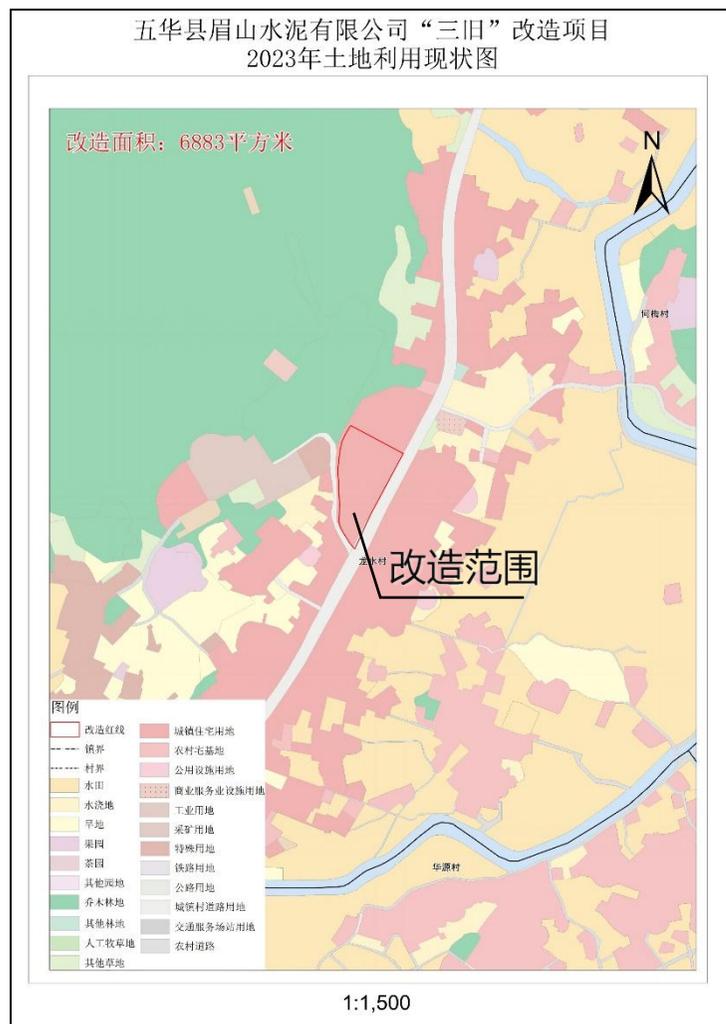
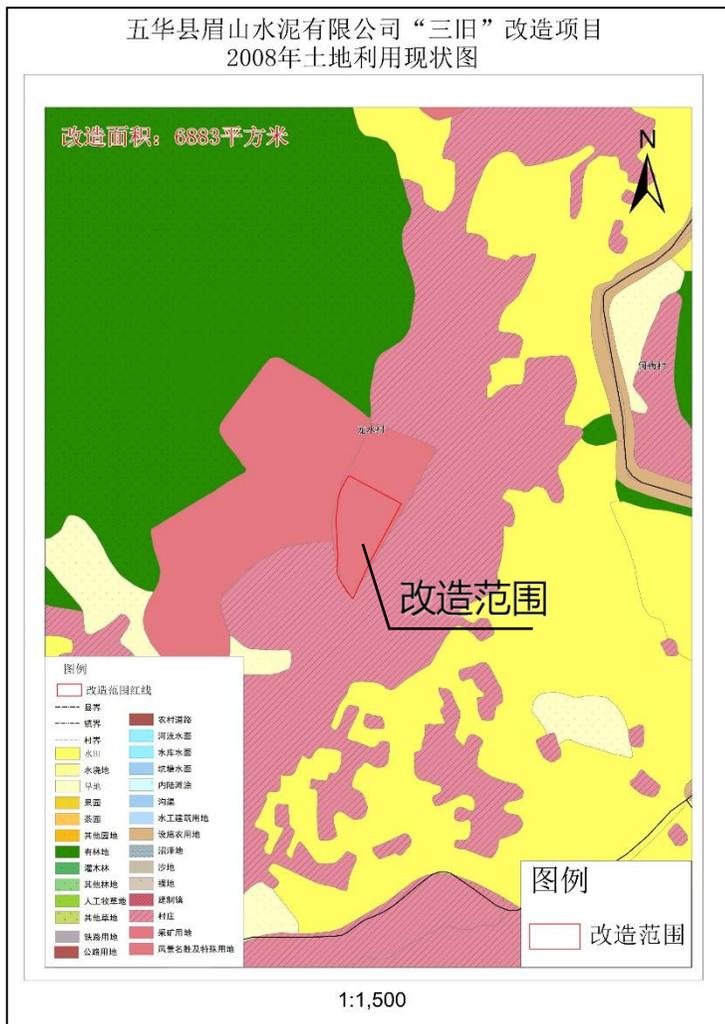


已发证地块不动产权信息

01 改造地块基本情况

1.3 土地利用现状情况

- ◆ 改造范围内实地在“二调”前已建设使用。
- ◆ 套合2008年度及2023年度土地利用现状数据，改造范围均为**建设用地**。



01 改造地块基本情况

1.3 土地利用现状情况

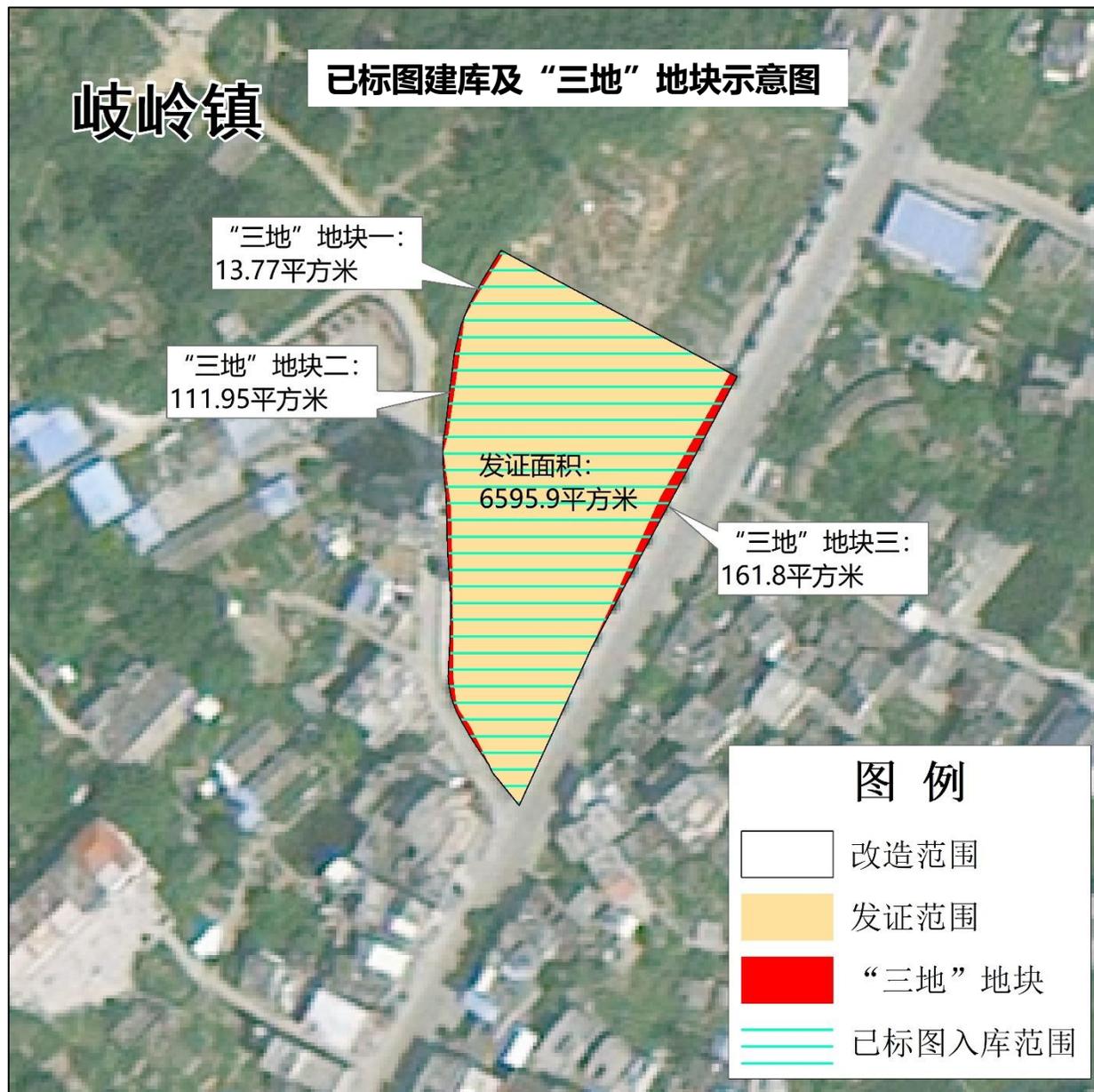
- ◆ 改造项目主体地块改造前为工业用地（原玻璃厂用地），建筑面积900平方米，容积率为0.14，年产值为0万元（已停产）。该地块目前已拆除建筑面积900平方米。



01 改造地块基本情况

1.4 标图入库情况

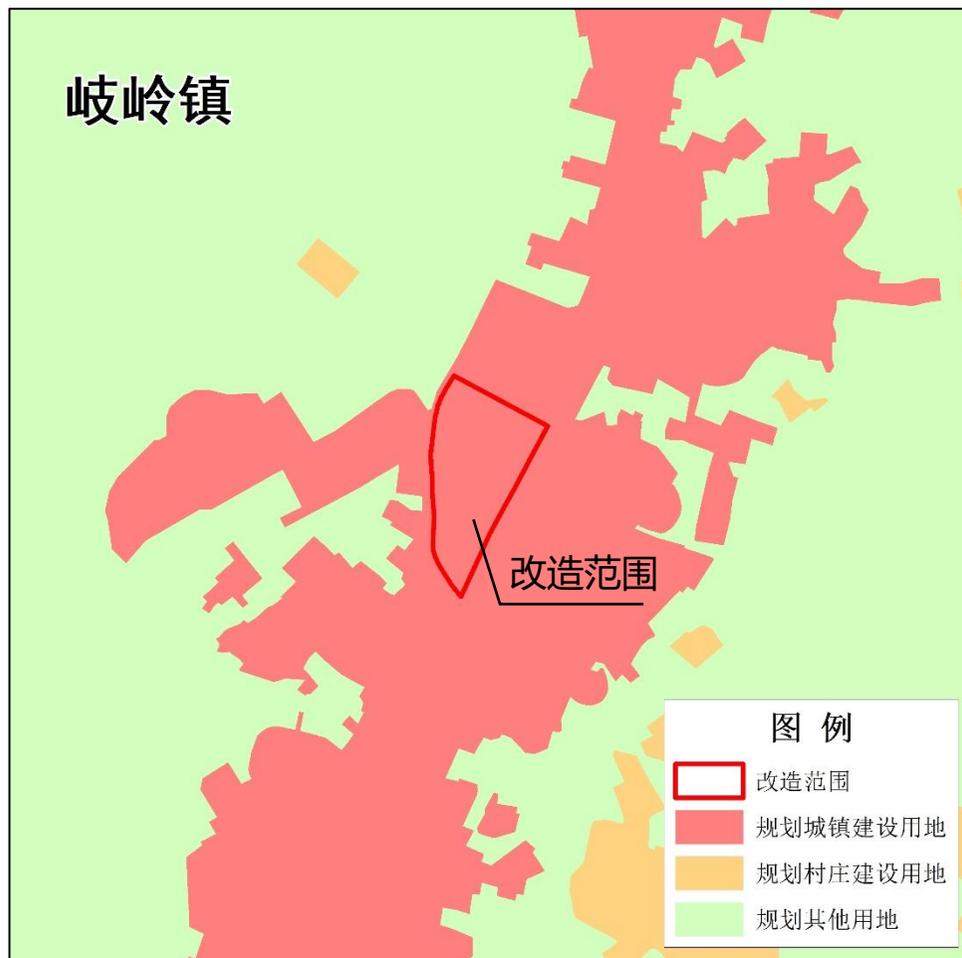
- ◆ 根据五华县“三旧”改造标图建库数据，**该改造项目范围0.6883公顷土地已全部标图入库（含“三地”）**，图斑号为44142400019。



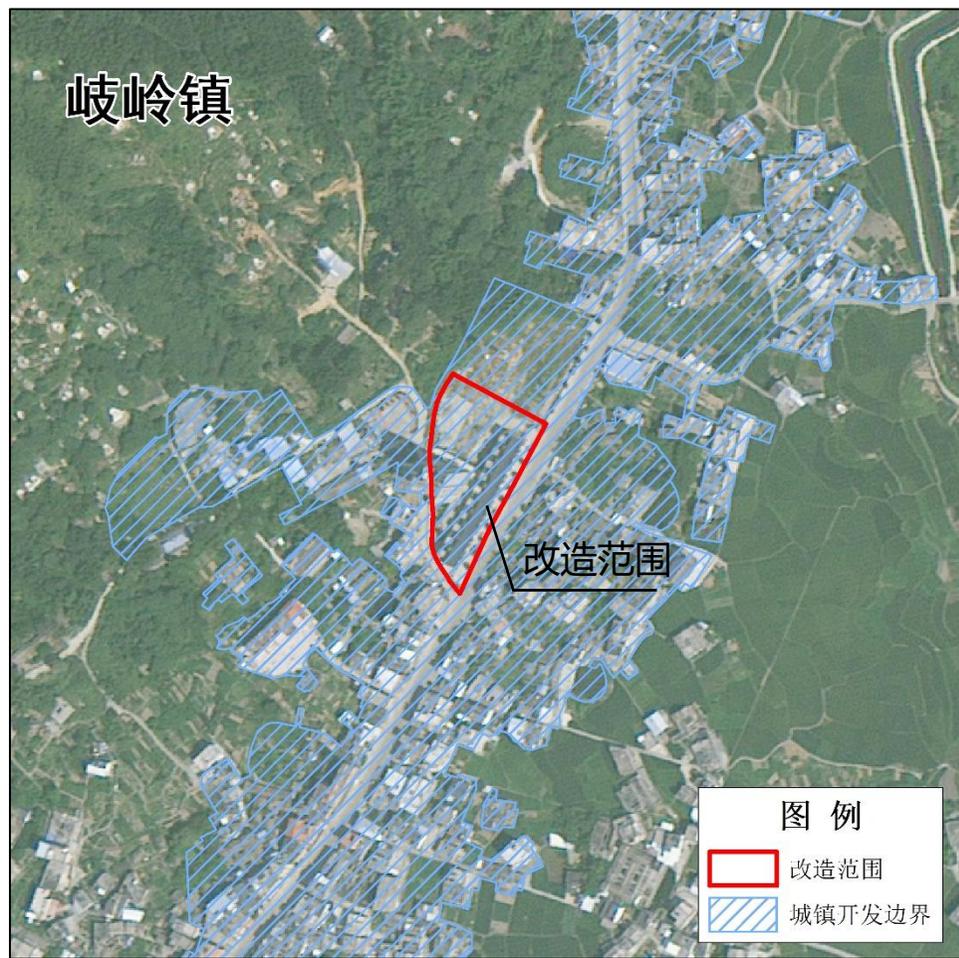
01 改造地块基本情况

1.5 规划情况——国土空间规划

- ◆ 改造范围在《梅州市五华县国土空间总体规划(2021-2035年)》中规划为**城镇用地**；
- ◆ 改造范围完全位于城镇开发边界范围内。



《梅州市五华县国土空间总体规划》(2021-2035年)



国家下发“三区三线”城镇开发边界

01 改造地块基本情况

1.5 规划情况——“三旧”改造专项规划

- ◆ 根据《五华县人民政府关于同意五华县“三旧”改造专项规划（2021-2025）的批复》（华府函〔2021〕88号），本改造范围已纳入《五华县“三旧”改造专项规划（2021-2025年）》，**计划改造年份为2024-2025年，项目编号为4142400019。**

五华县“三旧”改造专项规划（2021-2025）

岐岭镇（南部）
“三旧”用地规划分布图



图例

旧厂房 旧城镇 旧村庄 村界

01 改造地块基本情况

1.5 规划情况——控制性详细规划

- ◆ 改造范围已编制控制性详细规划，即《**岐岭镇双头原五华县水泥厂地块控制性详细规划**》。
- ◆ 改造范围在控制性详细规划中的规划用途为**二类居住用地**。

地块规划控制指标

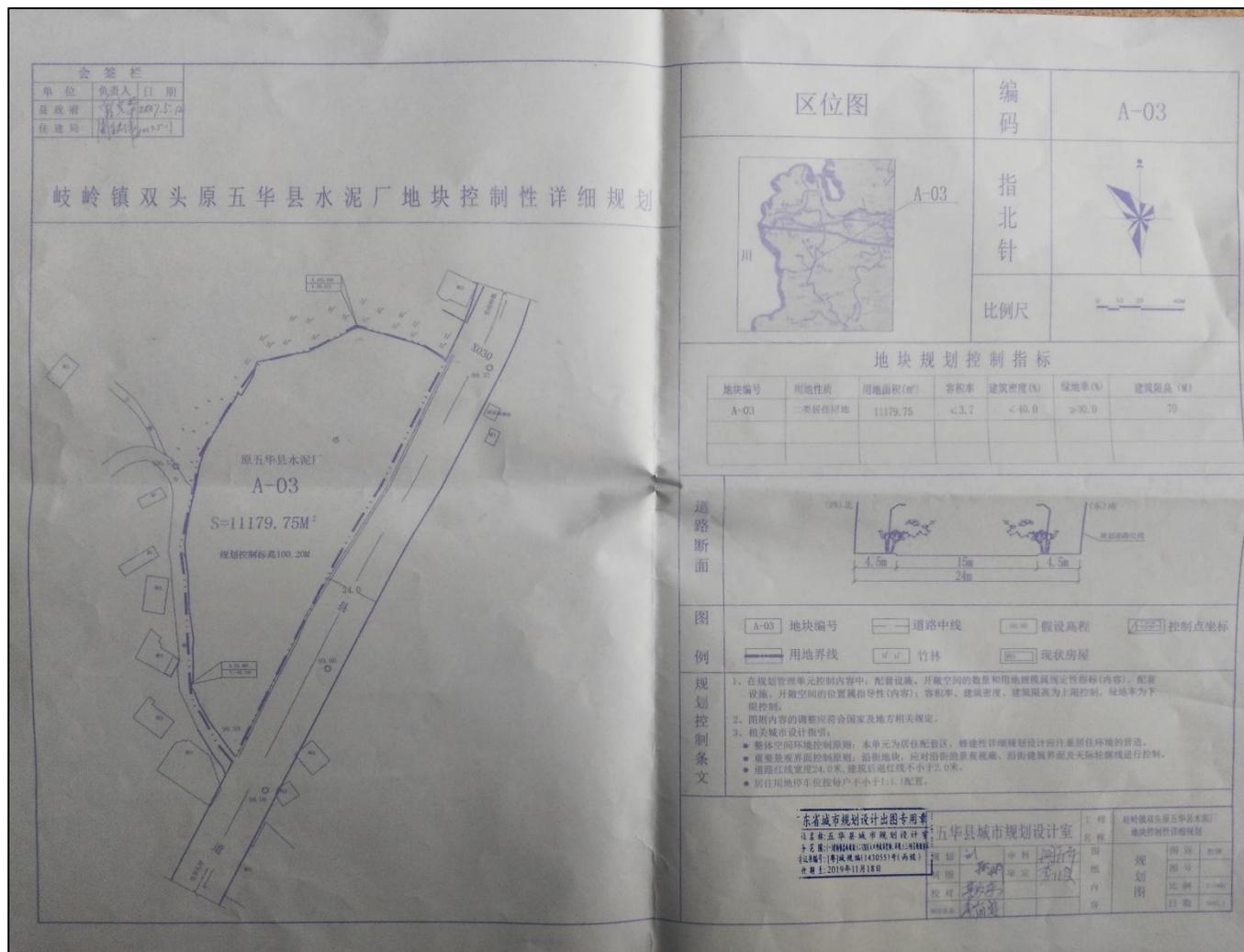
土地使用性质：二类居住用地

建筑密度： $\leq 40\%$

建筑限高： ≤ 70 米

绿地率： $\geq 30\%$

容积率： ≤ 3.7



《岐岭镇双头原五华县水泥厂地块控制性详细规划》



改造意愿及补偿安置情况

2.1 改造意愿情况

2.2 补偿安置情况

2.3 开展社会稳定风险评估情况

02 改造意愿及补偿安置情况

2.1 改造意愿情况

该改造项目为土地单一权利人以自行改造方式进行改造，
不涉及改造意愿征询

2.2 补偿安置情况

该改造项目为土地单一权利人自行改造，
不涉及补偿安置

2.3 开展社会稳定风险评估情况

该改造项目**改造范围内均为国有土地**，不涉及农村集体相关利益，**不涉及征收土地**，无需开展社会稳定风险评估



改造主体及拟改造情况

3.1 改造主体

3.2 拟改造情况

03 改造主体及拟改造情况

3.3 移交公益性用地情况

根据国土空间规划、控制性详细规划及“三旧”改造相关文件要求，本项目改造后**拟移交公益性用地（道路用地）70.7平方米。**

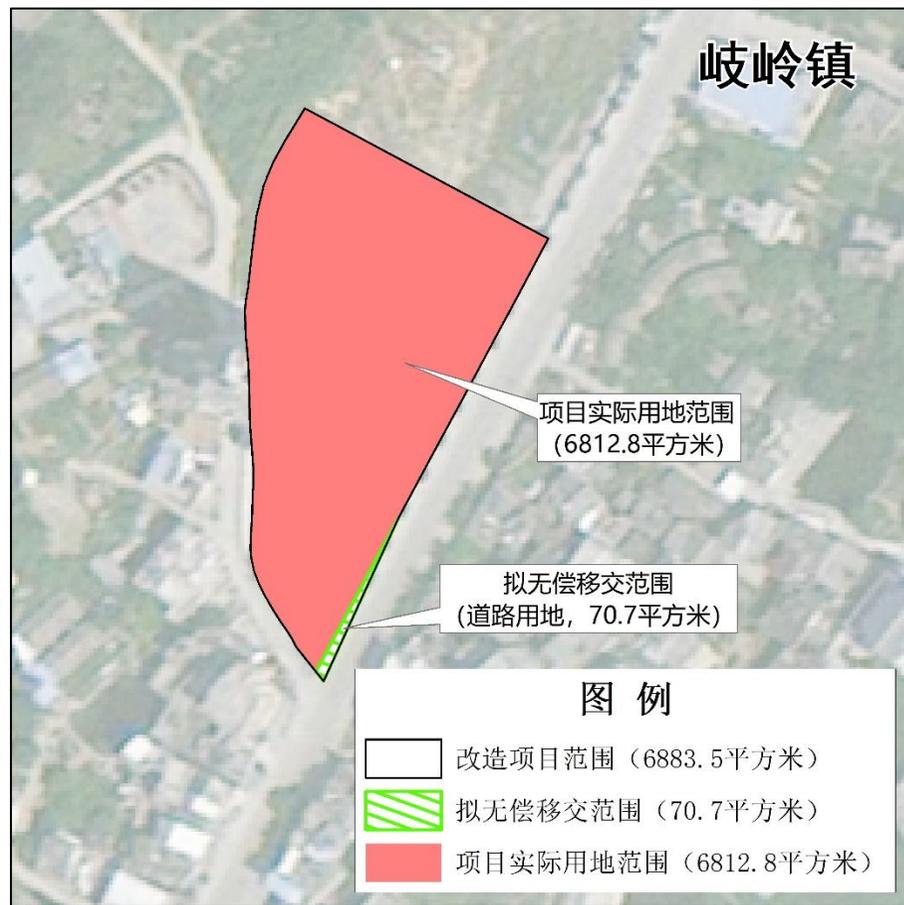
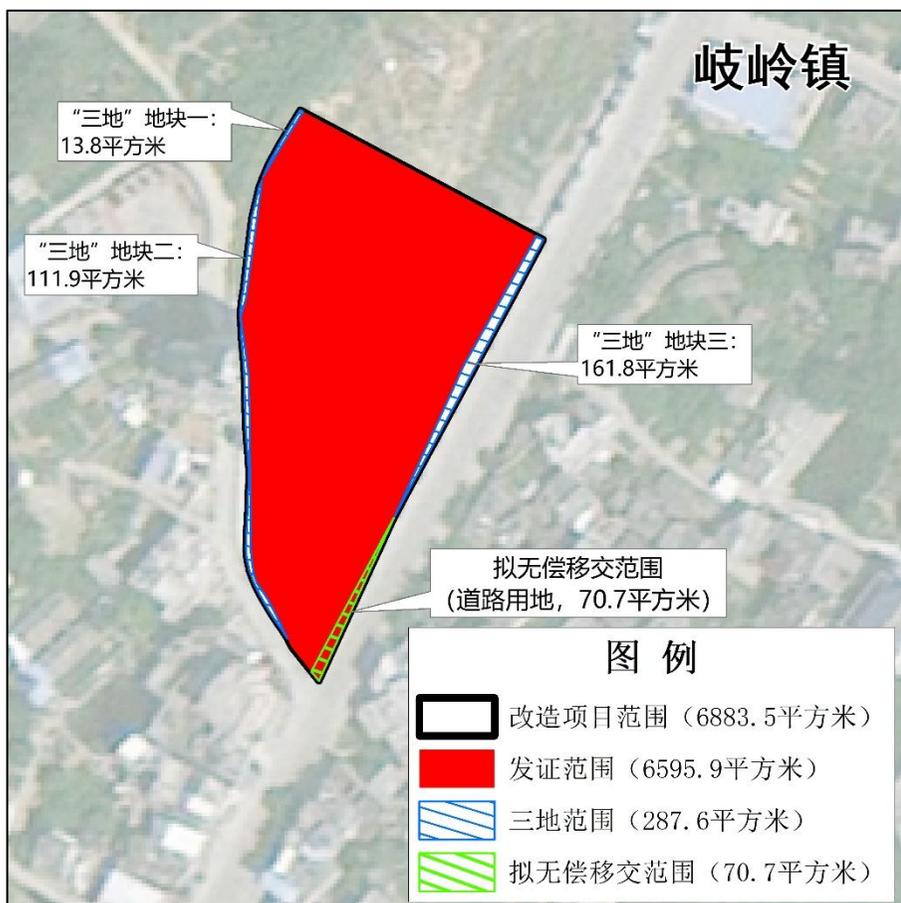
3.4 项目实际用地范围（住宅项目范围）

扣除拟移交公益性用地（道路用地），**本改造项目实际改造面积为6812.8平方米。**



**拟移交范围
(道路用地, 70.7平方米)**

03 改造主体及拟改造情况



项目改造范围：**发证范围 + “三地”范围 = 6595.9 + 287.6 = 6883.5 平方米；**

实际改造面积（项目实际用地范围）：**改造项目范围 - 拟无偿移交范围 = 6883.5 - 70.7 = 6812.8 平方米。**



04

需要办理的规划及用地手续

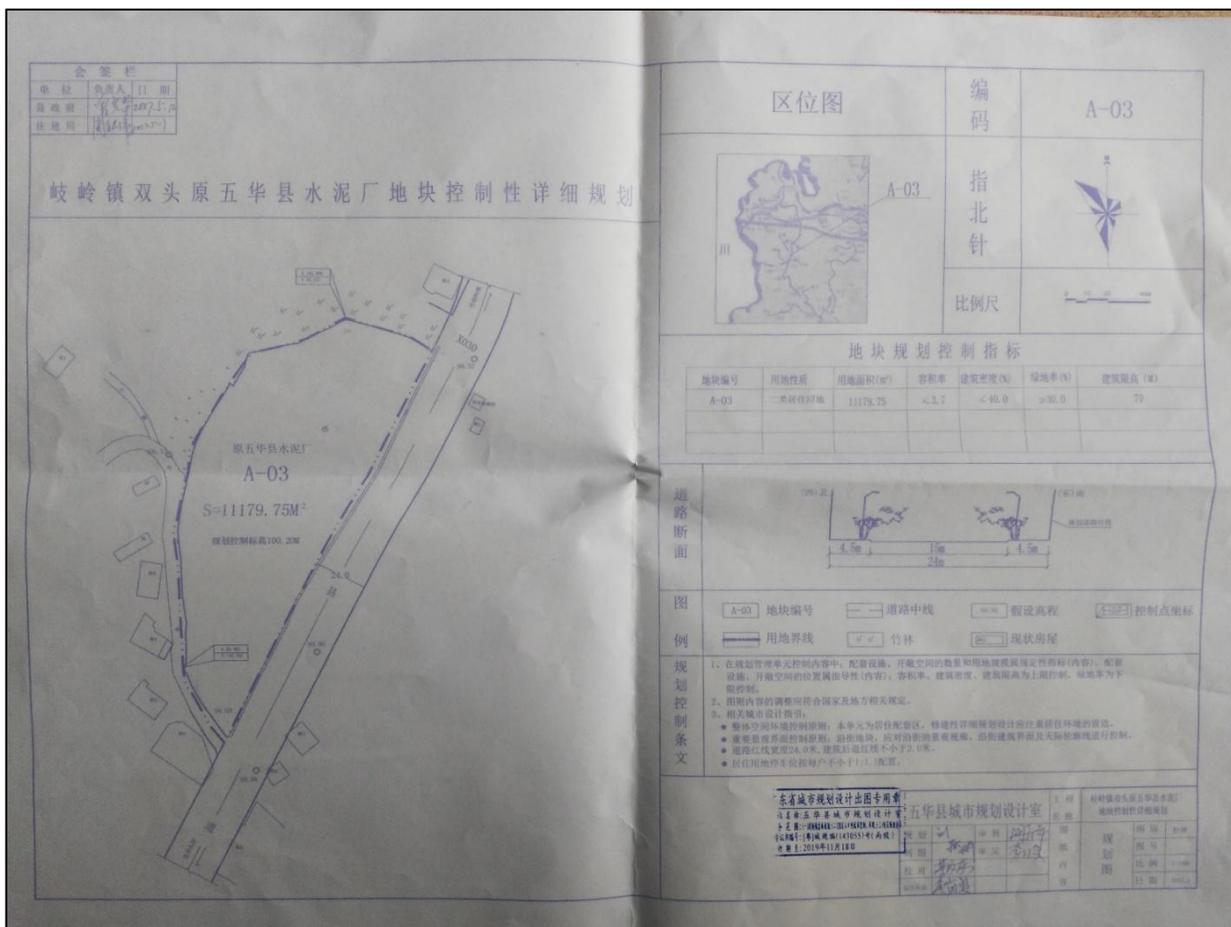
4.1 规划调整

4.2 用地手续

04 需办理的规划及用地手续

4.1 规划手续

该改造项目符合《岐岭镇双头原五华县水泥厂地块控制性详细规划》用途及指标要求，因此本改造项目**不涉及控制性详细规划调整**，无需办理控制性详细规划调整审批手续。



《岐岭镇双头原五华县水泥厂地块控制性详细规划》

04 需办理的规划及用地手续

4.2 用地手续

根据《梅州市“三旧”改造实施办法》（梅市府〔2020〕10号）第三十二条：涉及“三旧”改造的供地，属于政府储备后再次供地的，必须以招标、拍卖挂牌方式出让，其余可以以协议方式出让。本次“三旧”改造地块供地方式采用**协议出让**。

《梅州市“三旧”改造实施办法》（梅市府〔2020〕10号）

第三十一条

第1点：国有“三旧”用地可以由土地使用权人或者其成立的全资子公司、土地使用权人与其他市场主体成立的合作公示约定作为开发建设单位的一方、土地受让人或承租人作为开发建设单位的一方；

第3点：改造项目范围内存在多个权利主体的，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归宗等方式，将房地产的相关权益转移至单一主体后，由该主体申请实施改造，在完成上盖物拆除后再注销原有不动产权证，凭经批复的项目改造方案及与其他权属人签订的补偿协议，由自然资源部门直接与单一改造主体签订出让合同，办理相关用地手续。

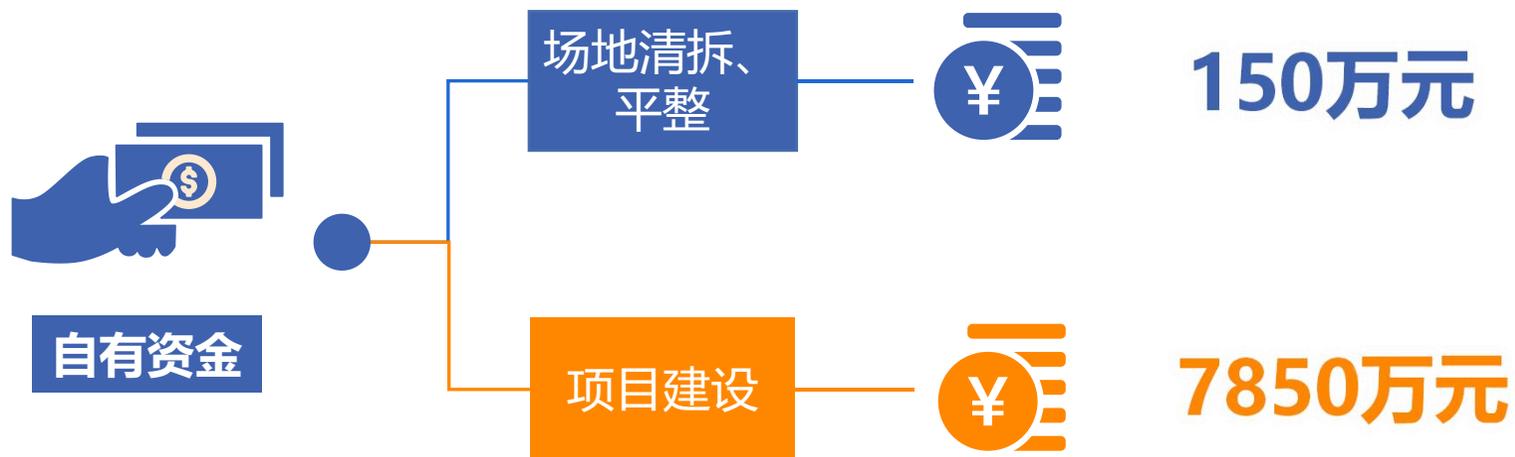
第三十二条 涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标、拍卖、挂牌方式出让，**其余可以以协议方式出让**。以协议方式出让的，必须履行地价评估、集体决策确定出让底价，并将结果公示。



资金筹集

05 资金筹措

- ◆ 因本次改造范围较小，项目拟按一期进行开发建设。项目**总改造成本约为8000万元**，拟投入改造资金为8600万元，拟筹措资金方式为自有资金投入。其中前期的场地清拆、平整成本约为**150万元**，建设期的投入成本约为**7850万元**。





开发时序

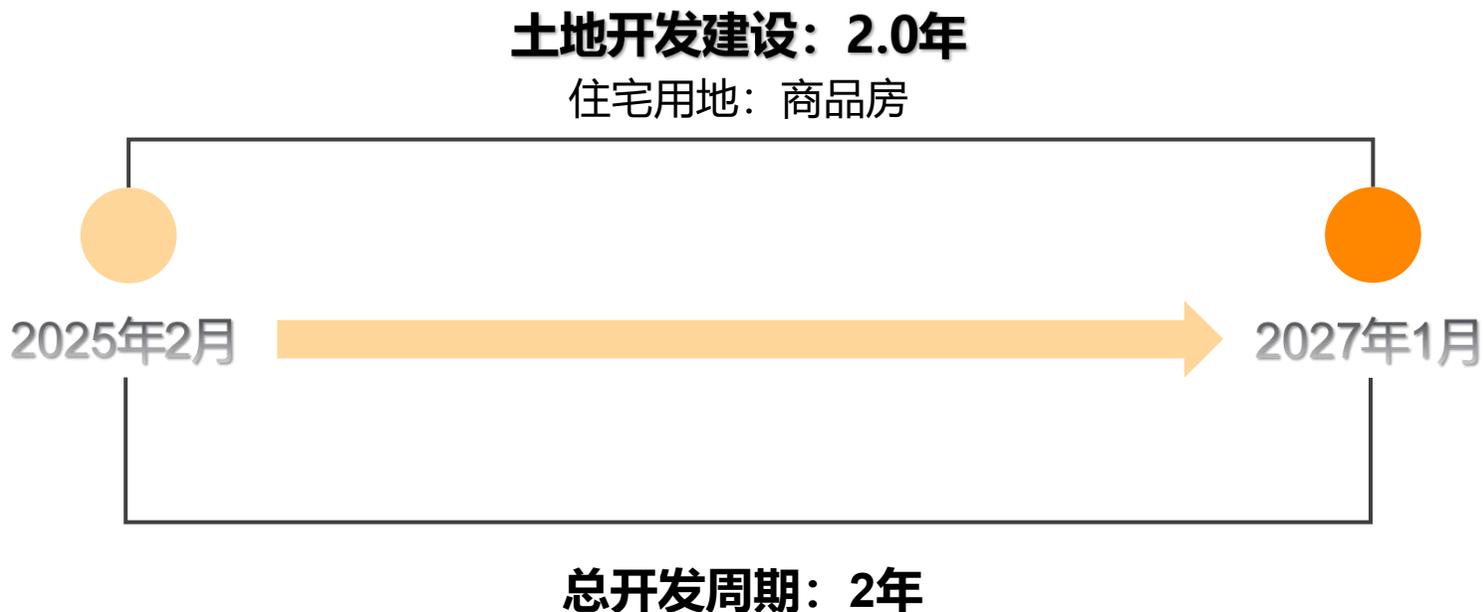
6.1 开发时序

6.2 进度安排

06 开发时序

6.1 开发时序

- ◆ 项目**开发周期为2年**，拟分一期开发。开发时间为2025年2月至2027年1月（具体开发时间以实际供地时间为准），主要进行住宅用地的开发建设，住宅用地开发面积为**0.6813公顷（住宅项目实际用地范围）**。
- ◆ 改造地块在供地完成后进入开发期，半年内完成地块报建手续，工程开工建设所需工期为1.5年，预计完成供地之日起2.0年内项目竣工验收并投入使用。



06 开发时序

6.2 进度安排

与改造方案编制阶段

改造方案编制阶段

(1-2个月)

县“三旧”改造主管部门指导，由改造主体负责编制。

方案审批

(1-2个月)

自然资源部门审核通过后报同级人民政府批准。

启动房屋拆除

(2-3个月)

启动房屋拆除。

签订出让合同

(2-3个月)

与县“三旧”改造主管部门签订监管协议出让合同。

项目建设报批

(2-3个月)

县政务服务中心集中受理立项、规划等行政审批申请。

项目建设及验收

(1-2年)

项目计划按1期进行开发建设。

批后实施阶段



实施监管

7.1 实施措施

7.2 移交公益性用地

07 实施监管

7.1 实施措施

7.1.1 实行项目信息全流程公开

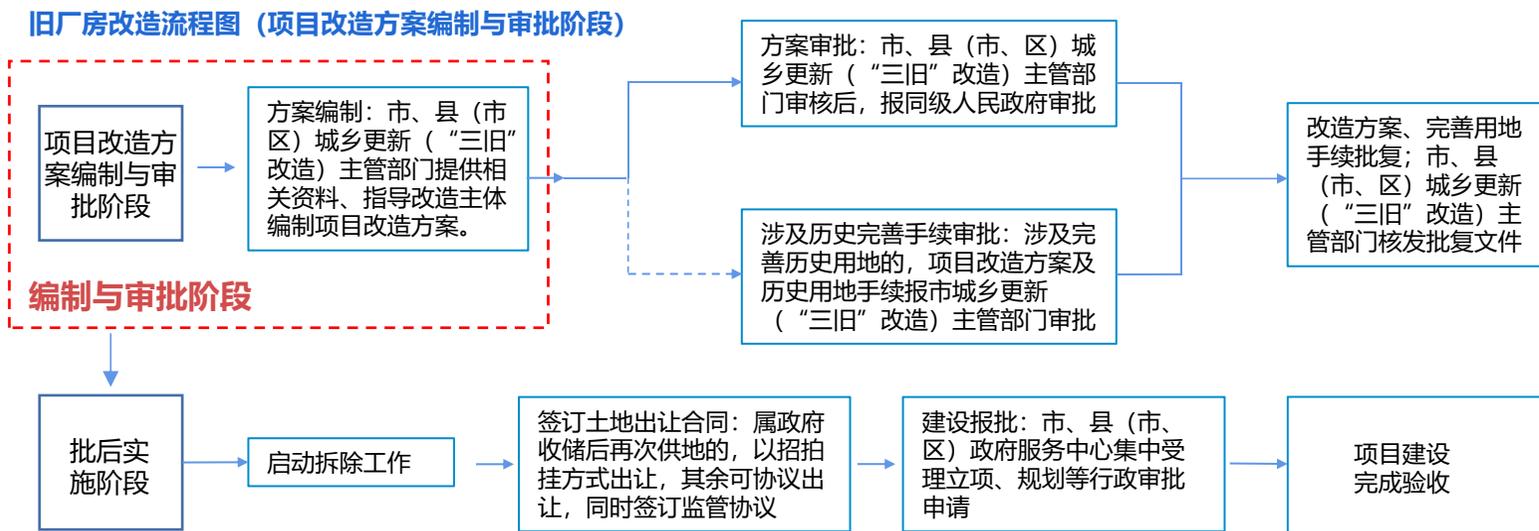
要以信息公开为抓手，将“三旧”改造标图建库、项目确认、规划计划编制、改造方案及用地审批、签订监管协议、土地供应、地价款核算、税费缴交、竣工验收等各事项的标准和办事流程纳入政府信息主动公开范围。对具体“三旧”改造项目的审批结果应依法依规及时公开。

(1) 编制“三旧”改造专项规划、单元规划和年度实施计划应当公开征求意见，保障土地权利人的知情权和参与权。

(2) 自然资源部门应将辖区内已入库地块的图斑编号、用地面积、坐落位置等信息纳入政府信息主动公开范围，在门户网站上予以公开，接受公众查询和社会监督。

(3) 经批准的项目改造方案，应当按规定发布公告。其中，涉及土地征收的，政府应当在批复文件作出之日起10个工作日内发布公告，公告应当载明批准机关、批准文号、批准时间、批准内容、公告的有效期限以及行政复议、行政诉讼等权利事项。

(4) 对“三旧”改造涉及的政府收购土地使用权、使用土地出让收入对原土地权利人进行补偿、协议出让补缴地价等重大事项，须经市、县级人民政府集体决策，并将决策结果在政府门户网站上公示。以招标拍卖挂牌方式出让“三旧”改造涉及的土地使用权的，应通过公共资源交易中心实行网上交易，交易结果按规定向社会公布，接受公众监督。



07 实施监管

7.1 实施措施

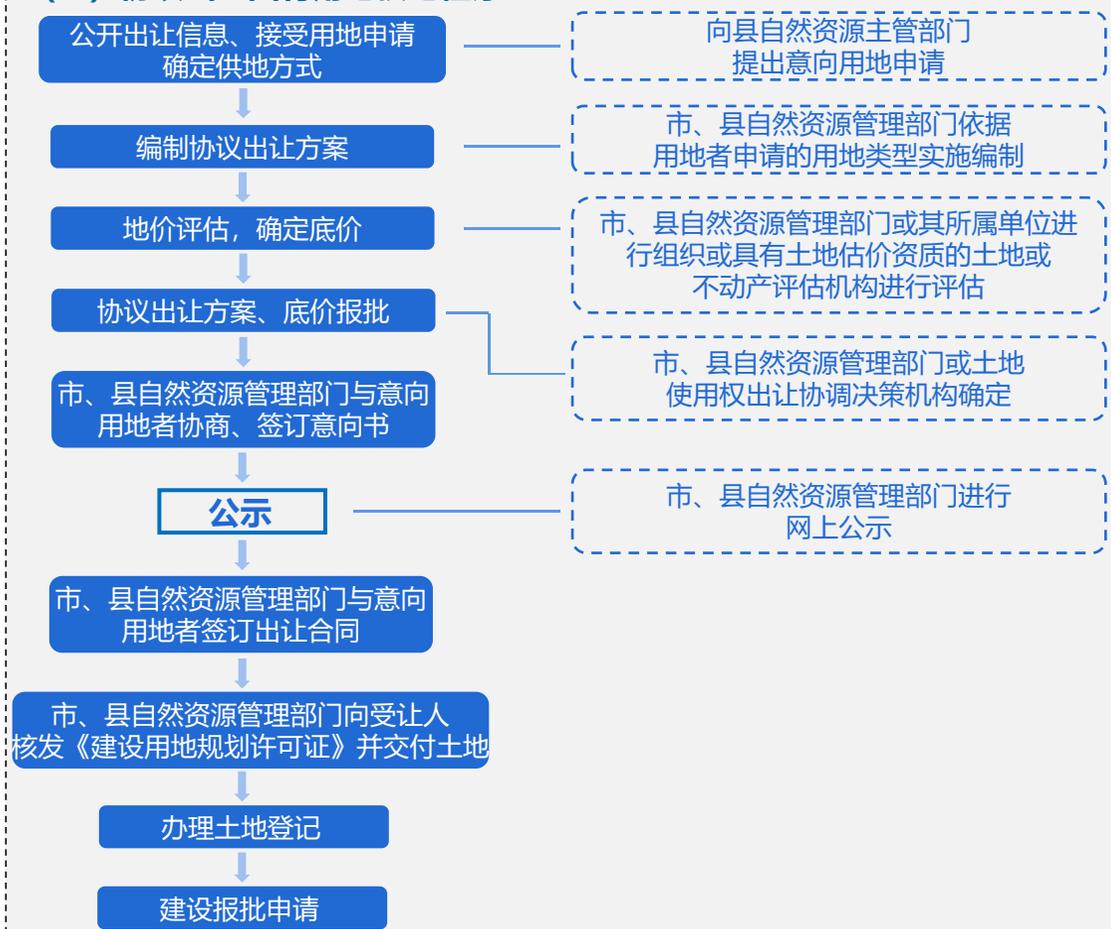
7.1.2 明确供地方式，完成土地权属确权

根据《梅州市人民政府关于印发梅州市“三旧”改造实施办法的通知》（梅市府〔2020〕10号）规定以协议方式出让供地，必须履行地价评估、集体决策确定出让底价，并将结果公示程序。

（一）协议出让国有用地供地审核材料：

- (1) 用地申请材料
- (2) 宗地条件、宗地规划指标要求
- (3) 宗地评估报告
- (4) 宗地出让底价及集体决策记录
- (5) 协议出让方案
- (6) 出让方案批复文件
- (7) 谈判记录
- (8) 《协议出让意向书》
- (9) 协议出让公示资料
- (10) 《国有土地使用权出让合同》
- (11) 协议出让结果公告资料
- (12) 核发建设用地规划许可证与交付土地的相关资料
- (13) 其他应归档的材料

（二）协议出让国有用地供地程序：



07 实施监管

7.1 实施措施

7.1.3 明确土地协议出让流程，规范协议出让地价计收方法

- 1、经审批的“三旧”改造项目，改造主体为“三旧”改造项目土地协议出让的申请人；
- 2、申请人向自然资源管理部门提出“三旧”改造项目土地协议出让申请的，同时提交下列材料：
 - (1) 土地协议出让申请书；
 - (2) 土地权属人身份证明或法人资格证明（营业执照、组织机构代码证等）；委托他人办理的，还应当提交授权委托书及代理人身份证明；
 - (3) 《土地使用权证》或土地权属来源证明及地上物产权证明；
 - (4) 改造项目用地的宗地图；
 - (5) 规划部门意见；
 - (6) “三旧”改造方案批复；
 - (7) “三旧”改造政策规定的其他相关材料。
- 3、属地政府收到申请人土地协议出让申请后，应当出具回执，并予以审查，审查申请的用地是否符合广东省、梅州市规定的“三旧”改造协议用地范围、提交的资料是否符合要求等。对不符合受理条件的申请，应当告知申请人不予受理的原因；
- 4、委托有资质的第三方中介机构对拟协议出让土地进行地价评估，并出具地价评估报告（“工改经营性”类项目，按照新用途土地市场评估价减去原用途土地市场评估价后差额的40%计收地价款。）；
- 5、确定协议出让土地价格的基础上，核定土地出让金额，依据规划设计条件和改造项目单位的改造方案等拟定协议出让方案、出让合同；
- 6、县级自然资源局按照规定上报具体协议出让方案，经县级政府批准后，将补缴土地出让金等内容在政府部门网站上进行公示；
- 7、县级自然资源局在改造主体缴纳土地出让金后，向改造主体核发《建设用地规划许可证》，并与其签订土地使用权出让合同，办理土地登记手续。

07 实施监管

7.1 实施措施

7.1.4 完善项目协议监管机制

1、签订项目监管协议

县级自然资源局应当与改造主体签订项目监管协议，县级人民政府是“三旧”改造项目实施监管的责任主体。监管协议重点对本次改造项目按照经批准的改造方案及满足相关控制性规划等要求实施改造，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。各级自然资源部门应加强巡查监管，确保协议落实到位。

2、落实资金监管制度

在签订土地使用权出让合同之前由改造主体向县级自然资源局提供专项监管保证资金的银行保函，银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，由县级自然资源局监管。

3、建立项目退出机制

对未按照项目改造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《城镇国有土地使用权和转让暂行条例》（国务院令第55号）第十七条相关规定实施处罚；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）相关规定处理；对以“三旧”改造为名骗取完善建设用地手续的，一经查实，严肃依法处理。

07 实施监管

7.1 实施措施

7.1.5 加强组织领导与落实工作责任

1、加强组织领导与监督检查

各级政府是本行政区域内推进“三旧”改造工作的执行主体，政府主要负责人是第一责任人。成立五华县自然资源局“三旧”改造工作领导小组，由县局局长任组长，领导小组下设办公室，负责具体日常事务工作。

市人民政府对各县（市、区）“三旧”改造年度实行情况动态监督，重点监督年度改造任务完成情况及改造项目实施监管等工作。各县（市、区）“三旧”改造完成情况将作为土地利用年度计划管理及实施奖惩的重要依据。“三旧”改造工作进度由市自然资源部门定期通报督办。

2、落实工作责任与明确职责

“三旧”改造工作实行属地负责制，本县（区）负责本辖区内“三旧”改造工作的具体组织和相关材料的真实性审查。参照省与市签订责任书的做法，市政府与县政府签订“三旧”改造改造工作责任书。本县（区）要认真抓好“三旧”改造的基础工作，认真开展“三旧”改造用地的摸底排查，对每宗“三旧”改造用地要在土地利用总体规划图和土地利用现状图标注并列表造册，要认真制定本区域“三旧”改造改造规划和年度实施计划；要对纳入“三旧”改造范围需补办用地手续涉及材料的真实性、合法性负责。

07 实施监管

7.2 移交公益性用地

根据《梅州市三旧改造实施办法的通知》（梅市府〔2020〕10号）第三十四条：涉及将工业用地改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目，应按照城乡规划要求，将不低于该项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或其他公益性项目建设。对于改造地块所在的单元规划或控制性详细规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，提供的公益性用地面积不足15%的，不足部分按土地原用途评估，补缴与应移交用地等价的土地补偿款后，整宗地扣除实际移交面积后，按照新用途计收土地出让金。

MFGS—2020—002

梅州市人民政府文件

梅市府〔2020〕10号

梅州市人民政府关于印发梅州市 “三旧”改造实施办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属和中央、省属驻梅各单位：

现将《梅州市“三旧”改造实施办法》印发给你们，请认真贯彻落实，工作过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



07 实施监管

7.2 移交公益性用地

关于无偿移交15%公益性用地的要求，根据《岐岭镇双头原五华县水泥厂地块控制性详细规划》，本项目改造完成后将**移交政府70.7平方米土地作为公益性用地（道路用地），其余不足部分拟通过补缴出让金方式落实要求。**

