

附件 1

白沙大道东旧城改造（世纪城项目）B1、D、E 区改造方案草案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，江门市世纪城房地产开发有限公司拟对位于江门市蓬江区白沙大道东两侧的旧城改造项目 B1、D、E 区实施“三旧”改造，改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。江门市世纪城房地产开发有限公司经江门市人民政府批准取得白沙大道东及两侧旧城改造项目 11.1276 公顷（折合约 166.91 亩）土地的开发权益，截至目前，该项目已建成建筑面积 169937.62 平方米。江门市世纪城房地产开发有限公司现拟根据省、市有关“三旧”改造政策采取分期推进模式继续开展改造，本次拟实施改造的范围为项目 B1、D、E 区，其中，B1 区项目地块 0.2971 公顷（折合约 4.46 亩），D、E 区项目地块 1.5281 公顷（折合约 22.9215 亩）。余下暂未完成改造的项目地块，根据上述区域实施的具体情况及进度，计划分区逐步实施改造。

本次改造地块位于江门市蓬江区白沙大道东两侧，总面积 1.8252 公顷（折合约 27.38 亩），其中，B1 区项目地块内有 25 间 1 至 2 层高的老旧民房，总户数 33 户；D、E 区项目地块内有 5 座已建设 30 多年的居民楼，最高的有 8 层，其余为 1 至 3 层

高，总户数 195 户。改造地块内居住条件差、基础设施落后、环境污染等问题，严重影响居民生活质量和城市整体形象。

(二) 土地现状情况。本次拟改造地块现状为建设用地 1.8252 公顷，实地在 2009 年 12 月 31 日前已使用，目前已拆除建筑面积约 7279 平方米。

(三) 标图入库情况。改造项目地块 1.8252 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300724。

(四) 规划情况。改造项目地块 1.8252 公顷土地符合国土空间总体规划，符合江门市市区“三旧”改造专项规划。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。项目涉及拆迁补偿总户数 228 户，江门市世纪城房地产开发有限公司已与 206 户签订补偿协议，同意改造并签订补偿协议户数占拟改造范围总拆迁户数的 90.35%，签订补偿的建筑面积占拆迁补偿总建筑面积的 90.92%。

(二) 补偿安置情况。改造范围内相关利害关系人的补偿安置，由江门市世纪城房地产开发有限公司制定补偿安置方案并落实，补偿方式为货币补偿或实物补偿。

截至目前，江门市世纪城房地产开发有限公司已落实 206 户的补偿安置，已支付补偿款 4717 万元，已落实回迁安置房屋建筑面积 10870.30 平方米。

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，根据项目地块土地开发权益竞得情况，由江门市世纪城房地产开发有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地

1.8252 公顷，拆除建筑面积 20944.42 平方米，计划新建建筑用于商业、住宅用途。项目具体开发建设用地面积、公益性用地无偿移交面积、开发强度及配建按照江门市国土空间规划委员会（原江门市城乡规划委员会）及江门市自然资源局（原江门市规划局）批准的规划条件以及规划方案执行。

四、需办理的规划及用地手续

江门市世纪城房地产开发有限公司经江门市人民政府批准取得项目改造地块 1.8252 公顷的开发权益，后续按照江门市国土空间规划委员会（原江门市城乡规划委员会）及市自然资源局（原江门市规划局）批准的规划条件以及规划方案实施。

五、资金筹措

项目改造成本为 32500 万元，拟投入改造资金为 32500 万元，筹措资金方式为企业自筹。本项目不涉及土地出让价款返还。

六、开发时序

项目计划开发周期为 4 年，B1、D、E 区同步一次性开发，并优先进行复建安置及配套公共设施建设，优先落实世纪城项目所有区域内已签订拆迁补偿安置协议的权益人的回迁、安置。

七、实施监管

拆迁补偿安置：改造主体须与项目范围内涉及的相关利害关系人协商，签订拆迁补偿安置协议，并按照补偿安置方案、协议履行货币补偿或提供安置物业和过渡安置等义务。改造主体须将安置物业及配套公共设施安排项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不得迟于项目其他工程。

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动工改造、补偿安置、移交公益性用地或配建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。