

江门市新会区会城街道城东东侯名城旧城镇 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我区拟实施会城城东东侯名城“三旧”改造项目，对位于会城街道城东东侯里、秀德兴里的旧城镇用地进行改造，改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

（一）总体情况。改造地块位于会城街道城东东侯里、秀德兴里，范围东接会城潮兴路，南接会城东侯路，西邻德兴市场，北临锦绣园小区，项目建设用地面积 23596.02 平方米(约 35.39 亩)，现状主要为城镇国有土地上旧房屋，市政基础设施不足，且北面居民住宅靠近山体，存在一定的安全隐患。通过旧城镇改商住模式实施“三旧”改造，符合城市高质量发展要求，能充分发挥土地利用效益，进一步改善人居环境。

（二）土地现状情况。改造主体地块 23596.02 平方米，按权属划分，其中属城镇居民用地约 8895 平方米，属城东经联社用地约 1170 平方米，余下约 13531.02 平方米为巷道等配套设施用地。现状地上建筑物 256 间，建筑面积约 25000 平方米，现容积率约为 1.06，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用。

（三）标图入库情况。改造主体地块 23596.02 平方米已标图入库，图斑号为 44070500480。

（四）规划情况。改造项目用地符合土地利用总体规划、控

制性详细规划和“三旧”改造专项规划。项目所在位置已覆盖控规《江门市新会区中心旧城地段（X H01-E、K控规单元）控制性详细规划》，规划安排为二类居住用地，并已出具项目地块规划条件。

二、改造意愿及补偿安置情况

项目改造主体江门市新会区溢骏置业发展有限公司（以下简称“溢骏公司”）已按照法律法规及江门市“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征求改造范围内涉及 256 间建筑物的原权利人的意见，超九成原权利人已签订房屋拆迁补偿合同。地块出让后，将按照《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，对改造主体进行补偿。

三、改造主体及拟改造情况。

该项目用地拟由溢骏公司作为改造主体实施全面改造，采取协议出让方式供地。为了加快项目进程，满足大部分权利人住新房的愿望，解除地块北侧山体滑坡的安全隐患，项目分两期实施，采取统一规划，分期供地、分步实施及分期验收的形式推进，其中，首期建设用地面积 16925 平方米，二期建设用地面积 6671.02 平方米。根据地块规划条件，规划改造范围 27650.83 平方米(约 41.48 亩)，建设用地面积 23596.02 平方米(约 35.39 亩)，规划用地性质为二类居住用地不兼容商业。地块容积率 2.0-2.9，计算容

积率总建筑面积 47192-68428 平方米。

改造地块需承担的配套设施主要包括：

1、社区公共服务用房：社区服务用房，建筑面积按 30 平方米/100 户标准配建，其中首层设置警务室建筑面积不少于 20 平方米。养老服务设施，建筑面积按 20 平方米/100 户标准配建。

2、环卫设施：垃圾收集点不少于 2 处，每处设分类收集垃圾容器间占地且建筑面积不少于 10 平方米。再生资源回收点 1 处，用地面积不少于 10 平方米。

3、健身场地设施：按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米标准配建。

4、项目规划用地红线范围内的规划支路和北侧山体护坡、挡土墙及排洪沟及市政管线等工程建设，应由本项目建设单位按规划要求实施建设，与楼盘同步建设、同步竣工验收。

项目配套设施及其他要求应按地块规划条件执行，其中社区公共服务用房须与地块首期建筑工程同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用；其他配套实施须在整体改造项目的规划设计方案中予以落实，按规划要求分期逐步实施。相关配套设施建设完成且相关部门验收合格后，无偿移交政府、产权属于政府。

四、资金筹措及开发时序

项目拟投入改造资金 7 亿元，拟筹措资金方式以企业自有资金为主，不足部分申请银行借贷。

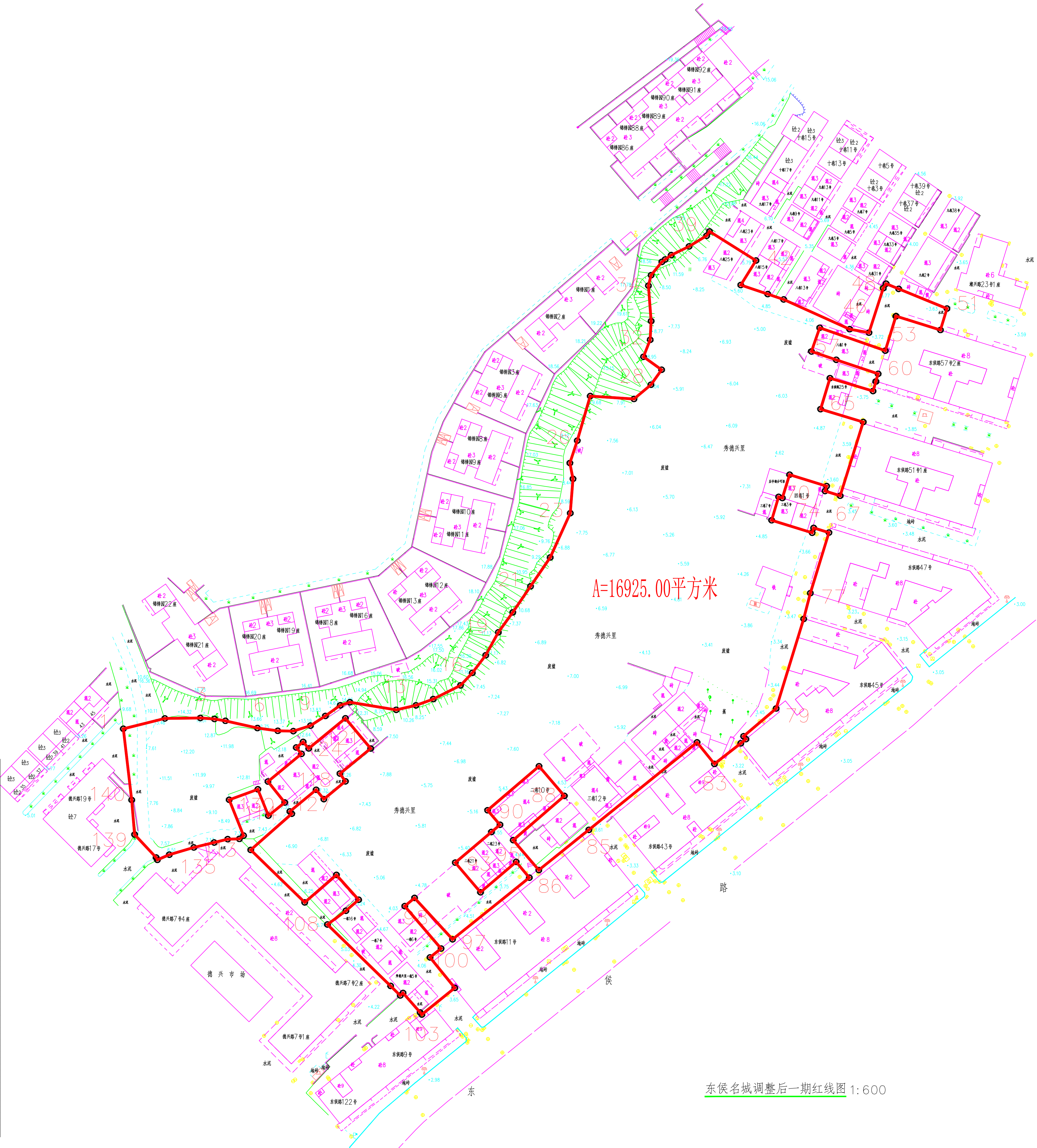
项目开发周期为三年，拟分两期开发。首期开发时间为 2024

年 12 月至 2026 年 12 月，建设用地面积 16925 平方米，在确保满足项目改造主体地块 23596.02 平方米范围内全部原权利人补偿安置需求的前提下，余下的新建住宅才可用于对外销售。二期开发时间为 2026 年 12 月至 2027 年 12 月,建设用地面积 6671.02 平方米。

五、实施监管

根据省、市级有关三旧改造项目实施批后监管的规定，地块出让时，新会区人民政府要与“三旧”改造主体签订监管协议，明确具体监管措施及改造主体的责任义务，并加强巡查监管，确保协议落实到位。

界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
1	2493364.290	38400976.981	12.64
2	2493367.342	38400989.243	10.48
3	2493367.482	38400999.720	4.16
4	2493367.190	38401003.873	3.29
5	2493366.639	38401007.120	9.69
6	2493364.508	38401016.573	6.07
7	2493363.693	38401022.586	4.57
8	2493363.600	38401027.159	5.32
9	2493365.211	38401032.225	5.26
10	2493368.080	38401036.628	5.41
11	2493371.225	38401041.033	2.97
12	2493372.132	38401043.863	13.86
13	2493369.887	38401057.539	5.98
14	2493371.214	38401063.372	5.43
15	2493373.061	38401068.478	9.02
16	2493377.114	38401076.532	5.06
17	2493380.798	38401080.004	6.53
18	2493385.994	38401083.959	7.74
19	2493392.769	38401087.694	7.28
20	2493398.665	38401091.963	
界址点 21 ~ 133 略			
134	2493330.718	38401003.790	6.18
135	2493329.250	38400997.792	7.54
136	2493327.116	38400990.557	3.84
137	2493325.588	38400987.035	0.79
138	2493326.285	38400986.669	9.29
139	2493333.066	38400980.316	10.25
140	2493343.275	38400979.453	21.16
1	2493364.290	38400976.981	
S=16925.00 平方米 合25.39亩			



东侯名城调整后一期红线图 1:600

说明示意栏

注册章

工程设计出图专用章

所有施工图必须经政府相关部门许可，并经过审图单位审查方可用于施工。

PROARCH

博立设计

惠州市博立建筑设计有限公司

GUANGDONG PROARCH ARCHITECTURE DESIGN CO., LTD.

资质等级: 建筑甲级 证书编号: A244016030

签署栏

审定		
审核		
项目负责		
专业负责		
校对		
设计		
建设单位	江门市新会区溢骏置业发展有限公司	
工程名称	东侯名城	
子项名称		
工程编号		

图纸名称 东侯名城调整后一期红线图

专业	建筑	图纸比例	1:600
设计阶段	方案	图号	JS-01
版号	R.01	出图日期	2024.11