

博罗县园洲环亚五金制品厂“三旧”

改造项目（编号：44132215642）

改造方案

目录

一、改造地块基本情况	1
（一）总体情况	1
1. 改造项目概况	1
2. 项目区位条件情况	1
3. 人居环境情况	2
4. 节约集约用地情况	2
5. 产业发展情况	3
6. 实施改造必要性、合理性情况	4
（二）土地现状情况	9
（三）标图入库情况	10
（四）规划情况	19
二、改造意愿及补偿安置情况	20
（一）改造意愿情况	20
（二）补偿安置情况	21
三、改造主体及拟改造情况	21
（一）改造总体思路	21
（二）改造具体内容	22
（三）本次规划改造的预期政府效益	22
四、需办理的规划及用地手续	22
五、资金筹措	24

六、开发时序 24

七、实施监管 25

 第一条 监管内容 25

 （一） 实施实质性改造义务 25

 （二） 履行补偿安置义务 25

 第二条 监管措施 26

 第三条 双方责任 26

为实施国土空间规划、“三旧”改造年度实施计划，我县拟实施博罗县园洲环亚五金制品厂改造项目（编号：44132215642），对其位于园洲镇政府农场(土名)地段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

1. 改造项目概况

博罗县园洲环亚五金制品厂“三旧”改造项目（编号：44132215642）地块位于博罗县园洲镇政府农场(土名)地段，改造用地面积 14774 平方米，由权属人博罗县园洲环亚五金制品厂 2 宗地、博罗县园洲镇同裕纸品厂 1 宗地，共 3 宗相邻宗地组成。博罗县园洲环亚五金制品厂和博罗县园洲镇同裕纸品厂已签订搬迁补偿协议方式，博罗县园洲镇同裕纸品厂将房地产的权益转移到单一改造主体博罗县园洲环亚五金制品厂。

2. 项目区位条件情况

该“三旧”改造项目地块区位优势，周边为园洲中心综合服务区，紧邻生态廊道、行政文化中心、商业中心等配套设施。该“三旧”改造项目规划设计方案包含高层住宅及底层商业，建成以一个以舒适的住宅环境为主，配以餐饮，购物为辅，拥有大面积绿化、休闲空间，环境优美，又具有时尚特色的居住精品小区。改造项目地处博罗县园洲镇城区中心附近区域，交通便利，周边教育、医疗、商业、行政等配套设施齐全，其中医疗配套设施方面，距离博罗县园洲镇人民医院 1.3 公里、博罗惠博医院 2.4 公里、东江医院 2.0 公里；教育配套设施

方面，距离园洲刘屋幼儿园 1.5 公里、骄子双语幼儿园 1.5 公里、星洲双语学校 2.0 公里、蓓蕾幼儿园 1.4 公里、童言童语幼儿园 1.7 公里、东晖学校 2.2 公里、园洲第二中心小学 1.6 公里、园洲中心小学 3.2 公里、园洲阵村小学 2.8 公里；行政配套设施方面，距离园洲镇政府 1.5 公里、园洲派出所 1.6 公里、博罗交警大队园洲中队 4.9 公里；商业配套设施方面，距离三新购物广场 2.9 公里、唐鸿时代广场 1.3 公里、三新百货 1.6 公里。

3. 人居环境情况

改造项目地块人居环境堪忧，破烂参差不齐的铁皮厂房和残旧砖混结构建筑物，以及在旁臭气熏天的排洪沟，环境卫生差，道路弯曲狭窄，交通情况混乱，下大雨时水浸给附近居民生活带来了严重不便和安全隐患，导致居民幸福指数严重下降，阻碍发展。

改造项目的建设改造后，将建设相关配套设施，包括道路、绿化、环境打造、整治排洪沟等，将其建成配套设施功能齐全的居住小区，给附近的居民及镇区人们带来环境优美、设施齐全的生活生产空间，全面提升镇区功能和品位，增强中心区的凝聚力、吸引力、辐射力、综合竞争力。

4. 节约集约用地情况

土地是民生之本、发展之基，土地问题始终是现代化建设进程中一个带有全局性、战略性的重大问题。严格土地管理，推进节约集约用地，是一项长期而紧迫的任务。节约集约用地，不仅关系当前经济社会发展，而且关系国家长远利益和民族生存根基。项目位于园洲镇

城区中心位置，土地的经济价值比较高，但缺乏统一管理，目前建筑物的容积率较低，结构不够合理，造成土地利用和产出率低下，与园洲镇规划发展方向不符。

根据国家国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）、广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见（粤府〔2019〕71号）、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）精神，改造项目响应国家节约集约用地制度，实现了建设用地的循环利用，推动节约集约用地向纵深发展；完善建设用地使用遵循规划管控要求，促进建设项目科学合理用地，拓宽了园洲镇的空间容量，整合优化了土地的资源利用，为公共基础设施，道路和绿地等提供更多规划空间，完善建设用地标准控制制度，促进建设项目科学合理用地。

5. 产业发展情况

园洲镇通过积极招商并兴建多个工业园区，第二产业已实现高质量稳步发展。但第三产业发展还相对薄弱，无法满足人民群众日益增长的物质文化需求。

改造项目拟改造为居住小区，可以带动建筑、建材、机械、设备、水泥、玻璃、木材、塑料、电器、家具等上下游企业发展及金融、消费、休闲等产业发展，对促进园洲镇二、三产业融合发展及配套设施完善具有重要推动作用；可以提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要；有利于促进消费，扩大消费，优化

产业结构。

6. 实施改造必要性、合理性情况

改造项目地块虽然位于园洲镇城区中心位置，但发展方面严重滞后，由于缺乏统一管理，环境景观经受日晒雨淋无人修复，此刻早已斑驳不堪，环境卫生差，道路弯曲狭窄，低洼地，下大雨时水浸，生活极不方便，其中排洪沟炎热天气时臭气熏天且安全隐患严重，镇容镇貌已受到影响，继续发展下去会影响人体身心健康，从而制约当地的经济发展。

由于该地块建筑存在建筑质量、消防安全、建筑年代长久、破旧等重大隐患；该地块现有的用途、建筑物使用功能和资源利用不符合社会经济发展要求、规划功能等，因此该改造项目地块急需实施改造。

改造项目拟将依据科学规划和调整建筑空间布局，通过园林设计增加绿化面积改善镇区形象生活。帮助区域资源进行整合优化，吸引更多优质企业前来入驻，吸引大多城市精英来此聚集，构筑现代化功能型的城市基础设施和服务设施体系，全面提升城镇功能和品位，丰富了生活和商业配套设施。

目前园洲镇总人口超 20 万人，其中外来人口超过 13 万人，外来务工人员的住房、社会保障等问题需要进一步解决。园洲镇一手房存量较少，住宅商品房市场刚需明显，出现需求旺盛的态势。项目的建设地具备一定的区域优势，通过改造能提高原有建筑物的市场价值，成倍提升村集体收益，对当地区域经济的发展提供积极贡献，解决当地居民住房、社会保障问题。因此，该“三旧”改造项目实施改造具

有必要性、合理性。

1、周边教育配套设施

园洲刘屋幼儿园

地址：惠州市博罗县桥北路与教育路交叉口往东南约50米(凯雅名苑东南侧约50米)

区位：园洲刘屋幼儿园 位于本案东南方，直线距离1.2KM，驾车路线1.5KM。



1、周边教育配套设施

园洲第二中心小学

简介：公办学校，创办于1993年，原名为园洲刘屋小学，在2006年更名为园洲第二中心小学，学校占地18900㎡，现有32个教学班，学生1620人。学校先后被评为“惠州市义务教育教学水平优秀学校”、“博罗县德育工作示范校区”、“广东省义务教育规范学校”。

咨询电话：（0752）5899838

地址：惠州市博罗县教育路13号

区位：园洲第二中心小学位于本案东南方，直线距离1.2KM，驾车路线1.6KM。



1、周边教育配套设施

东晖学校

简介：九年一贯制民办学校，学校创办于2005年，现有幼儿园、小学、初中三个学部，60个教学班，师生员工近3000人，2014年10月被评为“惠州市一级学校”。

咨询电话：13825453413

地址：惠州市博罗兴园四路18号附近

区位：东晖学校附属幼儿园位于本案东南方，直线距离1.9KM，驾车路线2.2KM。



2、周边行政配套设施

园洲镇政府

办公时间：9:00-12:00
14:00-17:00

咨询电话：（0752）6680203

地址：惠州市博罗县园洲大道1393号

区位：园洲镇政府位于本案东南方，直线距离1.1KM，驾车路线1.5KM。



2、周边行政配套设施

园洲派出所

办公时间：周一至周五9:00-17:00

咨询电话：（0752）6680654

地址：惠州市博罗县园洲镇园洲大道48号

区位：园洲镇政府位于本案东南方，直线距离1.2KM，驾车路线1.6KM。



3、周边商业配套设施

三新购物广场

咨询电话：（0752）6122339

地址：惠州市博罗县园洲镇园洲大道1707号

区位：园洲镇政府位于本案东南方，直线距离1.9KM，驾车路线2.9KM。



3、周边商业配套设施

唐鸿时代广场

咨询电话：(0752) 5791688

地址：广东省惠州市博罗县秀丽路19号

区位：园洲镇政府位于本案东南方，直线距离1.0KM，驾车路线1.3KM。



4、周边医疗配套设施

园洲医院

咨询电话：(0752) 6688120

地址：惠州市博罗县富民路120号

区位：园洲镇政府位于本案西南方，直线距离1.2KM，驾车路线1.3KM。



4、周边医疗配套设施

东江医院

咨询电话：(0752) 6555120

地址：惠州市博罗县园洲大道1708号

区位：园洲镇政府位于本案东南方，直线距离1.7KM，驾车路线2.0KM。



(二) 土地现状情况

改造项目主体地块面积 14774 平方米，无涉及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”）、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块现状为建设用地 14774 平方米、无涉及农用地、未利用地。按权属划分，博罗县园洲环亚五金制品厂地块有 2 宗地，分别为地块一和地块二，均位于博罗县园洲镇桥北路政府农场（土名）地段，其中：地块一不动产权证号为粤(2020)博罗县不动产权第 0000782 号，证载用地面积 2895 m²；地块二不动产权证号为粤(2020)博罗县不动产权第 0000805 号、粤(2020)博罗县不动产权第 0000899 号、粤(2020)博罗县不动产权第 0000807 号、粤(2020)博罗县不动产权第 0000900

号、粤(2020)博罗县不动产权第 0000813 号、粤(2020)博罗县不动产权第 0000901 号、粤(2020)博罗县不动产权第 0000815 号，证载用地面积 6556 m²。博罗县园洲镇同裕纸品厂地块有 1 宗地为地块三，位于博罗县园洲镇桥北路政府农场（土名）地段，国有土地使用权证号为博府国用（2009）第 190784 号，证载用地面积 5443 m²，均为国有建设用地，其中，改造主体地块现状为建设用地 14774 平方米，无涉及农用地及未利用地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

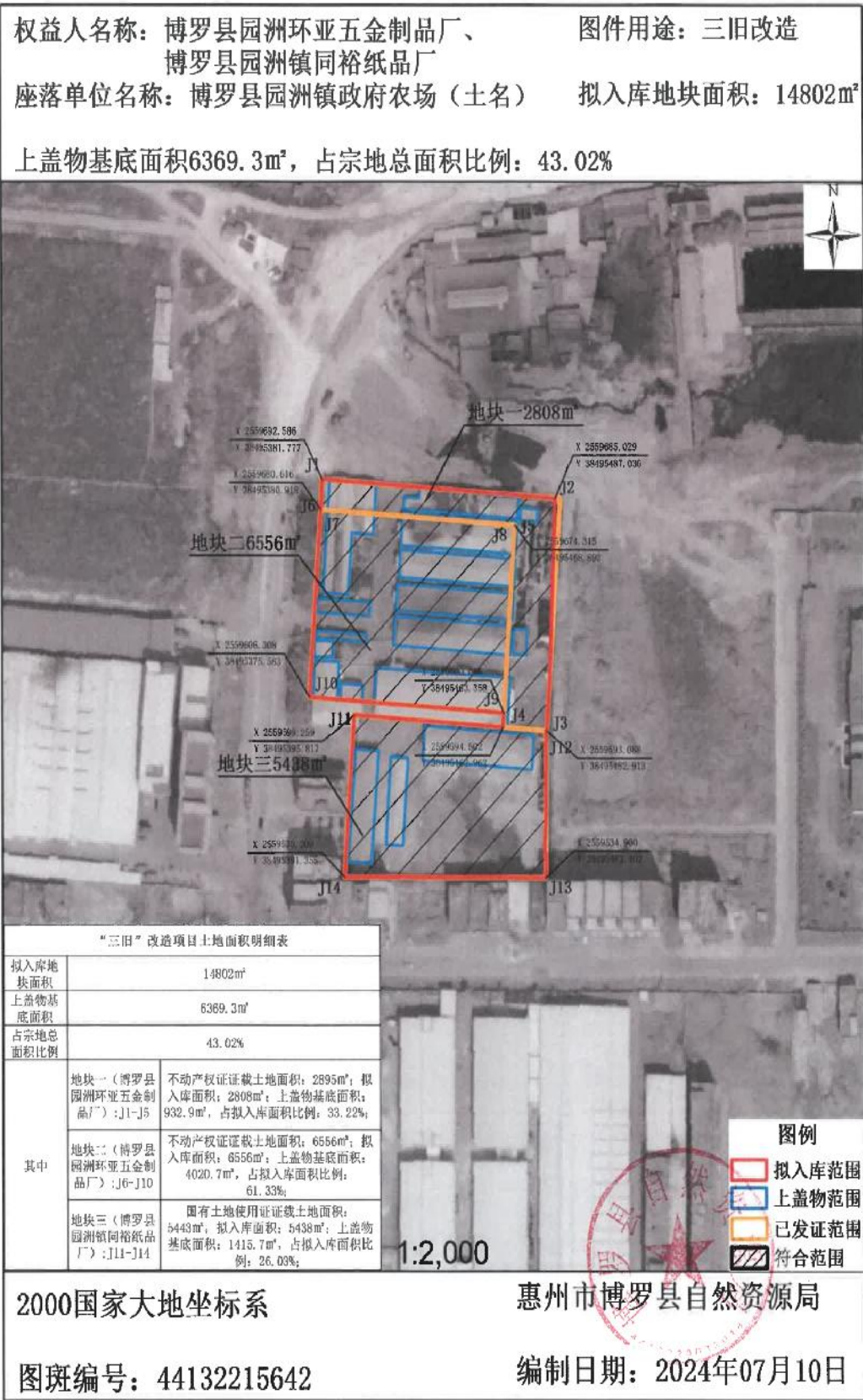
改造项目主体地块现用途为工业用地，为博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂自 2006 年开始使用，该改造项目地块地上建筑物已按规定办理施工报建等手续，建筑面积 6369.3 平方米，现状容积率 0.53，年产值为 200 万元。

（三）标图入库情况

改造项目地块权属人博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂经属地政府博罗县园洲镇人民政府同意，于 2024 年 7 月向博罗县自然资源局提出申请，将博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂 3 宗位置相邻地块标图入库。经博罗县自然资源局审核，博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂 3 宗地位置相邻，均非闲置土地，为低效存量建设用地，权属清晰无争议，属于旧厂房改造；该申请标图入库面积共 14802 m²，位于《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城镇开发边界范围内，拟改造用途为二类城镇住宅用地兼容用地性质为商业用地，规划用途符合《博

罗县园洲镇 YZ14-01 地块控制性详细规划》。改造项目地块符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》标图入库特殊情形 6 [属于位置相邻（可以间隔道路、沟渠、河流、绿地等地物，但不得间隔其他宗地）两宗（含）以上的宗地] 规定；符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》标图入库一般要求的第 1 [国土空间总体规划（土地利用总体规划）确定的用途为建设用地]、2（第二次全国土地调查和最新的土地利用现状图认定为建设用地）、4（不属于已认定的闲置土地，或者虽然认定为闲置土地，但已处置完毕）项，可整体标图入库，整体核算上盖物占地比例，入库后须由同一改造主体整体实施改造的规定。经请示博罗县人民政府批准，同意上报惠州市自然资源局审批该改造项目地块标图入库。经惠州市自然资源局审核，拟申请标图入库地块 2009 年度土地利用现状地类为建制镇，2022 年（最新）土地利用现状地类为建制镇，2009 年 12 月卫星影像图中该地块上盖物基底面积 6369.3 m²，占入库单元地块面积比例为 43.02%，符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》标图入库要求，并于 2024 年 12 月批准标图入库，准予入库面积 14802 平方米，图斑编号为 44132215642，并上报广东省自然资源厅备案，纳入广东省自然资源厅“三旧”改造数据库。改造项目地块无涉及纳入改造范围整体利用的“三地”、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地，并拟将申请“三旧”改造标图入库 3 地块拟纳入博罗县 2025 年度“三旧”改造实施计划。

2009年卫星影像图上盖物基底面积占宗地总面积比例图



遥感影像图（2009年）

权属单位：博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂

图件用途：“三旧”改造

土地坐落：博罗县园洲镇政府农场（土名）

拟入库地块面积：14802 m^2



制图日期：2024年07月10日

比例尺：1:2,000

制图单位：博罗县自然资源局

遥感影像图（2023年）

权属单位：博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂

图件用途：“三旧”改造

土地坐落：博罗县园洲镇政府农场（土名）

拟入库地块面积：14802m²



制图日期：2024年07月10日

比例尺：1:2,000

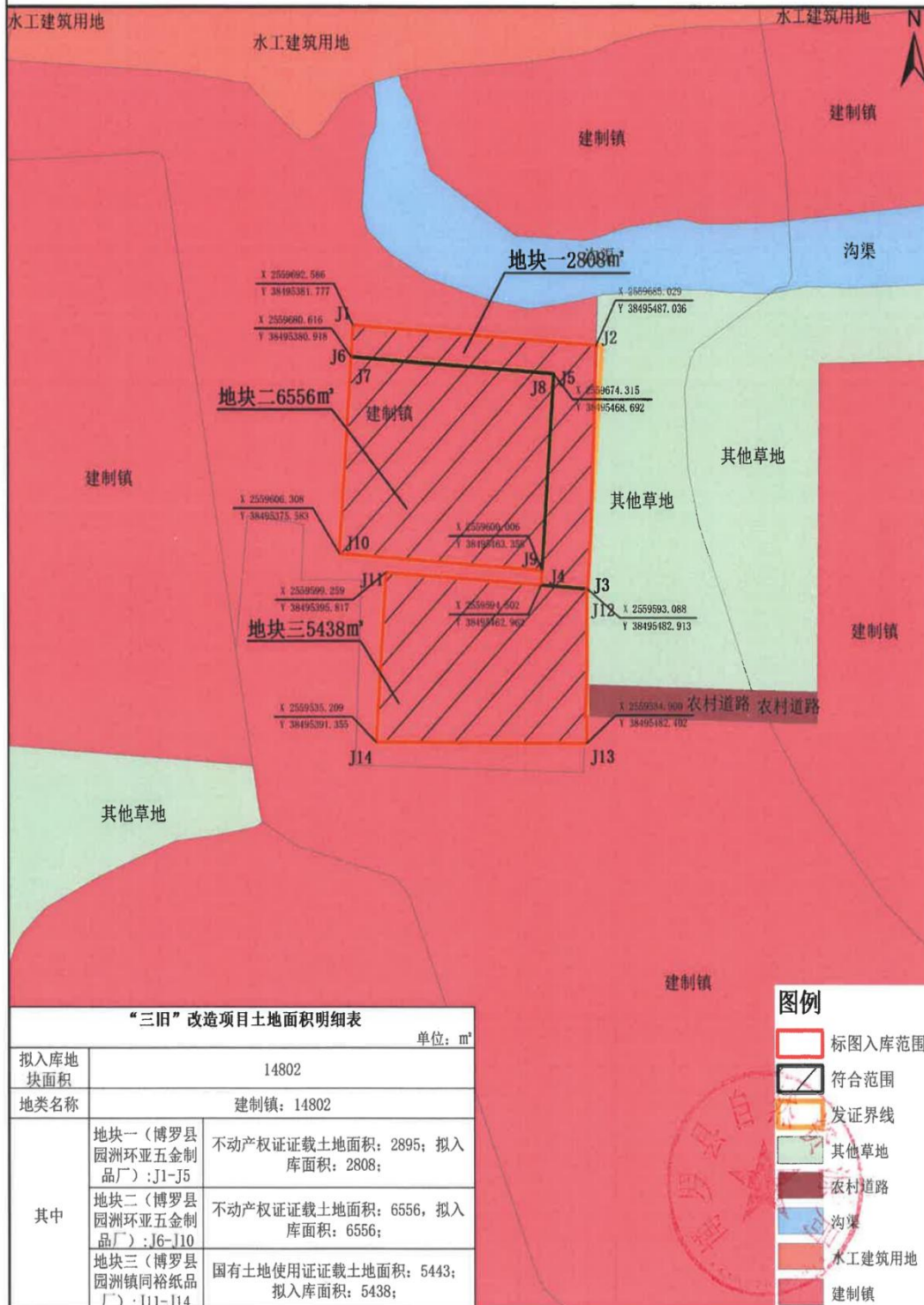
制图单位：博罗县自然资源局

惠州市博罗县土地利用现状图（变更年度2009年）局部

权属单位：博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂 图件用途：“三旧”改造

土地坐落：博罗县园洲镇政府农场（土名）

拟入库地块面积: 14802m²



制图日期: 2024年07月10日

比例尺: 1:2,000

制图单位：博罗县自然资源局

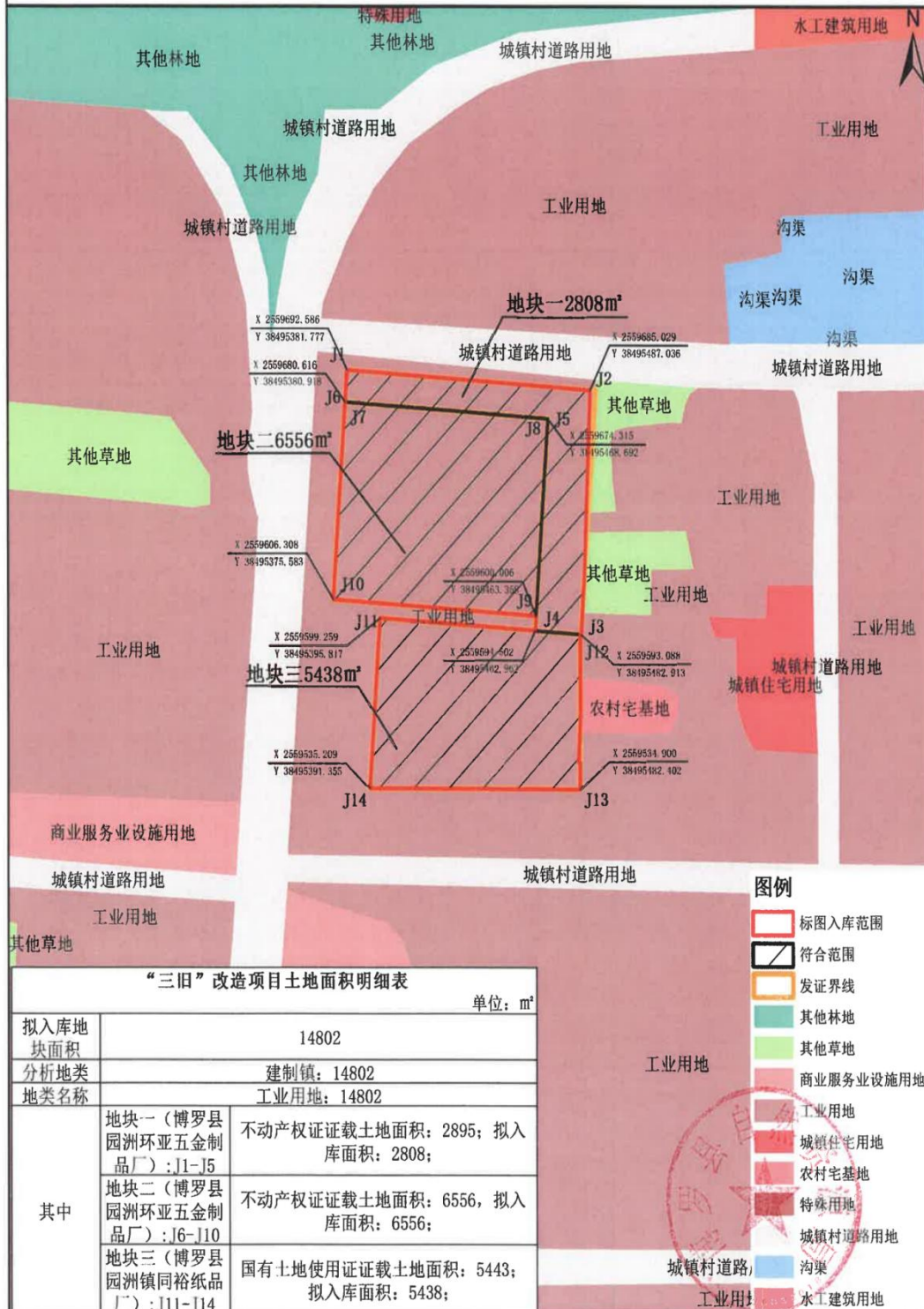
惠州市博罗县土地利用现状图（变更年度2022年）局部

权属单位：博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇同裕纸品厂

图件用途：“三旧”改造

土地坐落：博罗县园洲镇政府农场（土名）

拟入库地块面积：14802 m^2

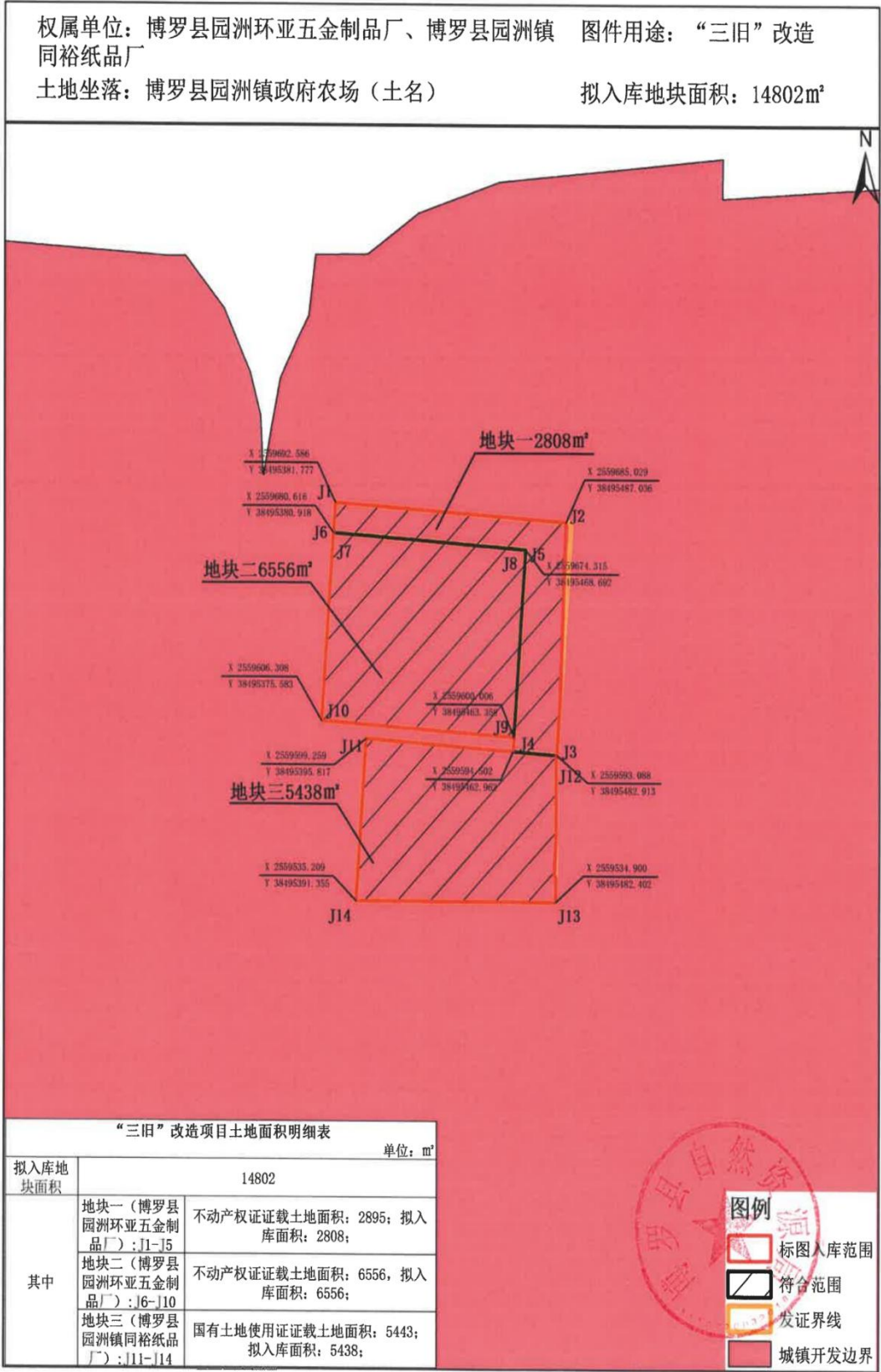


制图日期：2024年07月10日

比例尺：1:2,000

制图单位：博罗县自然资源局

博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）国土空间控制线规划图（局部）



制图日期：2024年07月10日

比例尺：1:2,000

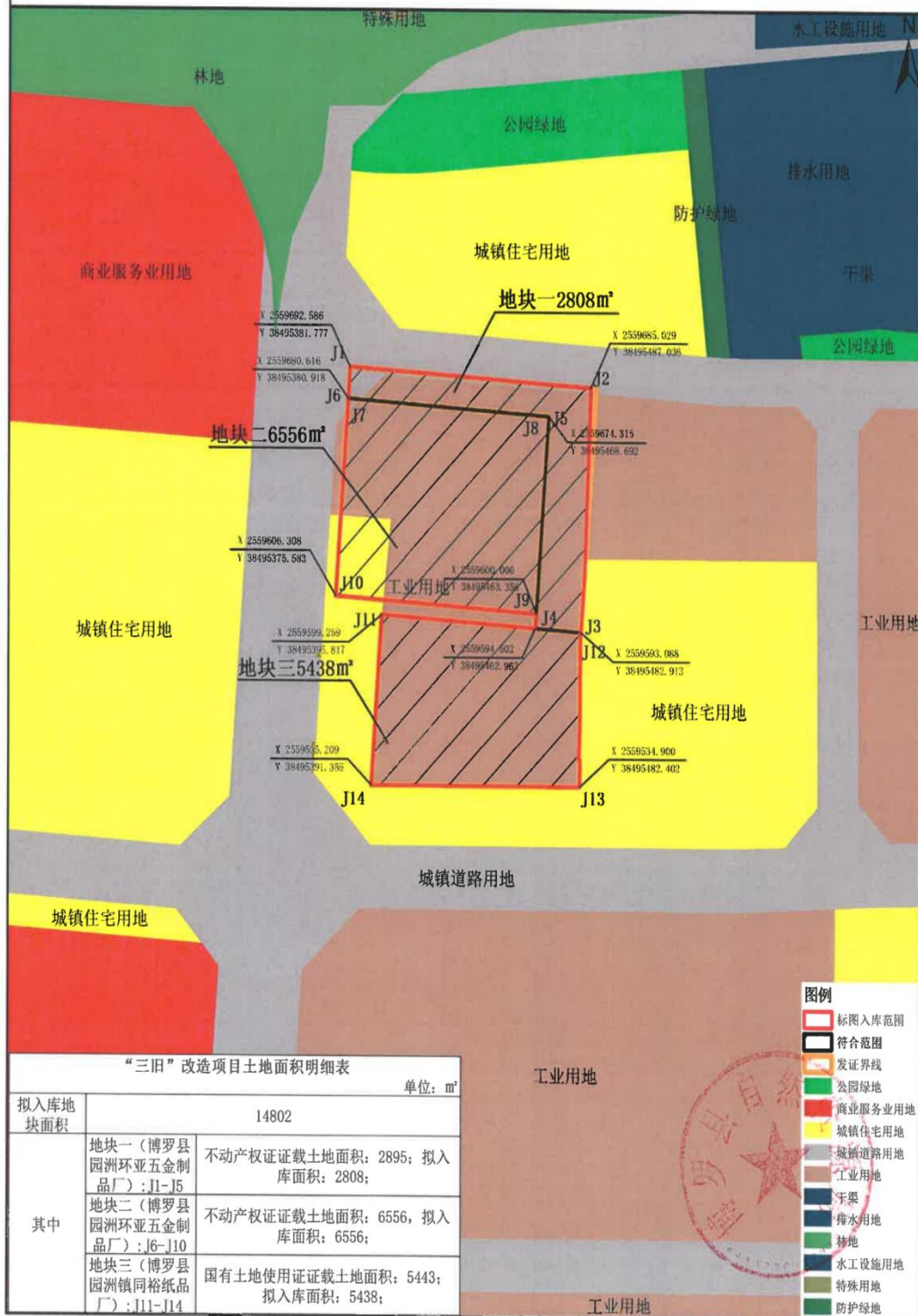
制图单位：博罗县自然资源局

博罗县国土空间总体规划（2021-2035年）土地使用规划图（局部）

权属单位：博罗县园洲环亚五金制品厂、博罗县园洲镇 图件用途：“三旧”改造
同裕纸品厂

土地坐落：博罗县园洲镇政府农场（土名）

拟入库地块面积：14802^{m²}

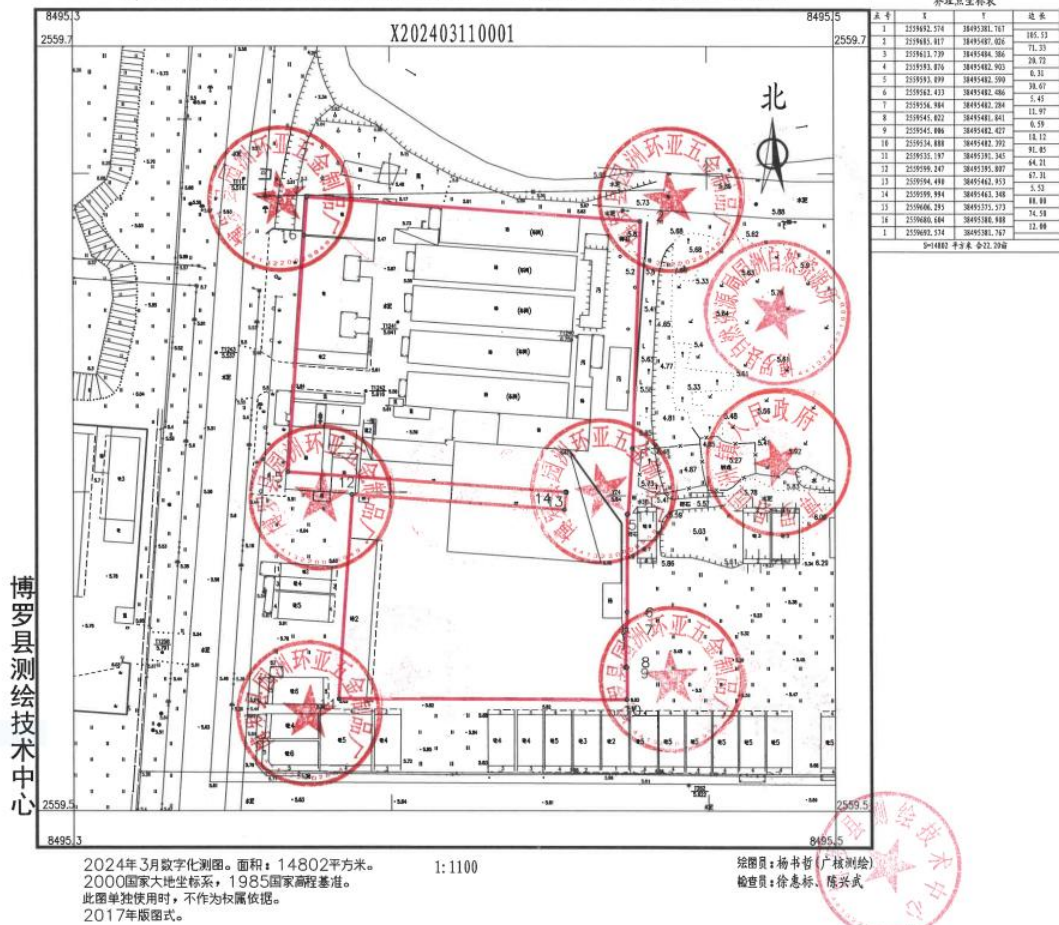


制图日期：2024年07月10日

比例尺：1:2,000

制图单位：博罗县自然资源局

博罗县园洲环亚五金制品厂办理“三旧改造”项目用地红线图



（四）规划情况

改造项目地块 14774 平方米土地位于博罗县国土空间总体规划确定的城镇开发边界范围内，规划用途符合《博罗县园洲镇 YZ14-01 地块控制性详细规划》，用地性质为二类城镇住宅用地（070102）兼容用地性质为商业用地（0901），改造项目开发建设方案与该地块的控制性详细规划确定的用地性质、开发强度、公共设施配套等控制要求相符，主要技术经济指标如下：计算指标用地面积为 14774 平方米，计容积率建筑面积 ≤ 48754 平方米（其中住宅建筑面积 ≤ 33754 平方米，商业服务业设施建筑面积 ≤ 15000 平方米），容积率 ≤ 3.3 ，建筑密度 $\leq 30\%$ （其中住宅建筑净密度 $\leq 22\%$ ），建筑高度控制 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

具体改造规划及项目建设要求，须按照县政府审批的该项目《规划设计条件告知书》的规定办理。



二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况

博罗县园洲环亚五金制品厂已按照法律法规及惠州市“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原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

（二）补偿安置情况

拟改造主体已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为：一、博罗县园洲环亚五金制品厂按博罗县园洲镇同裕纸品厂国有土地使用证号为博府国用（2009）第 190764 号，证载用地面积 5443 平方米的土地，以人民币 1000 元每平方米标准实施补偿给原权利人博罗县园洲镇同裕纸品厂，补偿金额共伍佰肆拾肆万叁仟元整（¥5443000）；二、地上附着物按人民币叁佰万元整（¥3000000）一次性实施补偿给原权利人博罗县园洲镇同裕纸品厂；三、搬迁费按人民币壹拾万元（¥1000000）一次性实施补偿给原权利人博罗县园洲镇同裕纸品厂。该笔款项已于 2025 年 1 月 5 日支付完毕。截至目前，该宗地的补偿问题未引发任何纠纷，原权利人博罗县园洲镇同裕纸品厂对补偿安置也无不同意见。

三、改造主体及拟改造情况

（一）改造总体思路

鉴于该改造项目地块所在区域城市基础设施、公共服务设施需完善；该地块所在区域环境亟待改善，存在建筑质量、消防安全、建筑年代长久、破旧等隐患；本地块现有的用途、建筑物使用功能和资源利用不符合社会经济发展要求、规划功能，该改造项目改造主体自筹不低于 2 亿元，采用企业自改方式，对图斑编号 44132215642 地块原有建筑物拆除重建全面改造，改造后用作商住用途，既能促进就业，填补该地区商业物业形态，引领该地区商业发展，改善区域城镇面貌，完善城镇社会功能，引进专业技术人才，又能为我县园洲镇创造更多

的税收收益。

（二）改造具体内容

该“三旧”改造项目属于拆除重建类改造项目，拟将原工业用地的用途改变为二类城镇住宅用地兼容用地性质为商业用地，该项目用地拟由博罗县园洲环亚五金制品厂实施改造，投入改造资金 2 亿元，改造用地面积 14774 m²，总建筑面积 63125 m²，计容建筑面积 48695 m²（其中住宅 33030 m²，商业 14980 m²，配套用房 685 m²），不计容总建筑面积 14430 m²（地下车库面积 13930 m²，架空层积 500 m²），容积率 3.3，建筑密度 26.33%，绿地率 35%，总户数 325 户，停车位 488 个。具体改造规划及项目建设要求需按县政府审批的该项目《规划设计条件告知书》的规定办理。

（三）本次规划改造的预期政府效益

根据《惠州市“三旧”改造用地协议出让缴交土地出让金办法》（惠府办〔2017〕36 号）文件及有关规划安排，完善相关用地手续后，博罗县人民政府拟采用协议出让方式供地，经测算，预估土地出让金 6000 万元。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 14774 平方米土地已编制控制性详细规划，并参照控制性详细规划相关规定，履行控制性详细规划报批前的控制性详细规划草案予以公告、并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见等程序。根据广东省人民政府印发《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96 号）的要求，该

改造项目是由原土地权利人自行实施的旧厂房改造，涉及将工业用地等土地用途改变为商品住宅经营性用地（“工改商”项目），应当按照城乡规划要求，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者其他公益性项目建设。关于该“三旧”改造项目涉及的公建公益性用地移交问题，按《关于明确“三旧”改造项目涉及无偿移交 15%比例公建公益性用地有关问题的通知》（惠市国土资〔2018〕167 号）文件规定执行。改造项目范围内 14774 平方米土地完善用地手续后，拟采用协议出让方式供地。

根据《广东省自然资源厅、广东省文化和旅游厅、广东省绿化委员会办公室关于在“三旧”改造中加强历史文化遗产和古树名木保护的通知》（粤自然资函〔2021〕1025 号）要求，“三旧”改造应当以国土空间规划为基本依据，并以详细规划作为规划许可、改造实施的法定依据，自然资源主管部门要严格依据详细规划细化落实历史文化遗产保护利用的用途管制要求，依法核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证，并按程序予以规划核实；对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，梳理评测既有建筑状况，明确应保留保护的建筑清单，未开展调查评估、未完成历史文化街区划定和历史建筑确定工作的区域，不应实施城市更新；在调整“三旧”改造用地详细规划时，对涉及列入历史街区、历史风貌区、历史建筑和文物建筑等历史文化遗产名录以及古树名木名录的地块，要征求文物、林业、城乡建设等相关主管部门意见，涉及重要的文物保护问题，还应组织文物保护、建筑遗产等多学科专家进行充分论证。关于该改

造项目地块是否涉及历史街区、历史风貌区、历史建筑和文物建筑等历史文化遗产名录以及古树名木名录，博罗县自然资源局经初步开展调查评估，并同步征求相关职能主管部门意见，根据第三次全国文物普查结果，经核实，该项目位置涉及的园洲镇范围内无文物点存在，该改造项目地块范围内无涉及历史街区、历史风貌区、历史建筑和文物建筑等历史文化遗产名录以及古树名木名录。根据《中华人民共和国文物保护法》第二十九条规定，进行大型基本建设工程，应当事先在工程范围内有可能埋藏文物的地方进行考古调查、勘探，建议实施改造主体应按照相关法律法规报相关部门做好相关工作。项目部门在进场施工时，如发现疑似文物古迹以及古树名木，根据国家有关法律法规，施工单位应妥善保护现场，并及时通知博罗县文化广电旅游体育局。

五、资金筹措

项目改造成本为 2 亿元，拟投入改造资金为 2 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，项目拟一期开发建设，投入改造资金 2 亿元。

六、开发时序

改造项目的改造方案经县政府批复后，拟改造主体向相关单位申请办理项目立项、拆迁许可、规划用地、工程报建审批手续。改造方案批复印发之日起 2 年内有效(需在批复有效期内办理完成用地手续)，具体要求为：改造项目实施主体须在 1 年内办理好项目有关审批文件；在办好有关审批手续后，应在 1 年内开工建设，3 年内竣工，且项目在

改造期间不得转让。未能在规定时间内开工、竣工，或申请延期开工、竣工未获批准的，县政府将撤销改造项目的批准文件。博罗县园洲环亚五金制品厂“三旧”改造项目地块总用地规模为 14774 平方米，项目开发周期为 3 年，拟分一期整体推进，开发时间为 2026 年 2 月至 2029 年 2 月，项目计划于 2029 年完成改造。

七、实施监管

为该项目顺利实施改造，博罗县园洲镇人民政府（以下简称“甲方”）对拟改造主体（以下简称“乙方”）在实施“三旧”改造项目过程中承担的下列义务进行监管：

第一条 监管内容

（一） 实施实质性改造义务

改造方式及内容：本项目用地经完善有关手续后，县人民政府采用协议出让方式供地，由乙方采取拆除重建方式实施改造，依法解决本项目用地涉及有关经济关系。

（二） 履行补偿安置义务

乙方同意自行清理项目改造范围内的经济关系，通过原权利人友好协商，就补偿安置事项达成一致意见，在签订土地使用权出让合同之前与所有原权利人签订补偿安置协议，约定具体的补偿安置标准、时限、临时过渡安置等事项，确定以货币方式进行补偿的，按照协议约定及时足额兑现相关补偿安置资金。确定以实物方式进行安置的，对安置物业应当优先建设、按时移交，保证工程建设质量，维护原权利人的合法权益。

第二条 监管措施

（一）公益用地移交监管。改造项目无涉及公益用地移交，无需监管该公司为保证公益用地如期移交，避免逾期未移交等问题。

（二）转让监管。因资金困难等因素造成项目无法继续实施改造需转让的，在转让前须书面通知甲方并取得甲方同意后按照有关规定办理。乙方转让土地使用权、在建工程后，与甲方重新签订实施监管协议。乙方内部股权和人事重大变动的，应当在相关变动决定之日起3日内书面告知甲方。

（三）预售监管。乙方办理本宗地上安置物业以外的其他房屋销售（预售）手续前，应当向甲方提交按补偿安置协议约定并经原权利人书面同意的安置物业分配方案和房屋选择确认文件，申请甲方就补偿安置协议和本协议的履行情况出具意见，作为办理相关房屋的销售（预售）手续的必备要件。

第三条 双方责任

（一）在每月20日前，乙方应将该时间段内项目进展情况（包括项目工程形象进度和投资额）及取得的相关行政审批手续文件（复印件）报送甲方，甲方可根据实际需要，到项目现场实地检查，乙方应予以配合。

（二）乙方原则上应在改造方案获批之日起1年内申请办理供地手续，在完成供地手续之日起2年内进行动工改造。乙方因自身原因未在规定期限内办理供地手续的，甲方有权提请改造方案批准机关撤销其方案批准文件。未在规定期限内动工改造的，甲方有权提请原批

准用地或者有批准权的人民政府收回土地使用权。

（三）项目所在地相关行政主管部门切实做好行政审批服务，将本项目涉及相关审批事项全部纳入“绿色通道”，提高行政审批效率。申请资料齐备，如需完善历史用地征收手续的，具有办理权限的自然资源主管部门原则上须在省自然资源厅下发用地批复后 6 个月内办结供地手续。

（四）乙方未按照改造方案和有关规划要求开发建设项目的，甲方有权责令整改，在完成整改之前，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（五）乙方未取得甲方或相关行业主管部门监管意见，即申请办理相关审批手续，包括但不限于房屋销售（预售）手续，视为乙方违约。甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（六）乙方在项目工程竣工验收之前，未书面通知甲方并取得甲方同意，即擅自转让土地使用权、在建工程的，或在内部股权和人事重大变动时未及时履行告知义务的，视为乙方违约，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（七）在拆迁补偿安置工作中，因乙方原因引发的相关赔偿、诉讼等纠纷，均由乙方自行解决，并承担相应责任。乙方与项目改造范围内原土地权利人签订的补偿安置协议应当报甲方存档。乙方未能按

本协议履行拆迁补偿安置义务，引发社会不稳定重大事件的，视为乙方违约，甲方有权提请相关行政主管部门依法处理，并可将监管账户中的资金用于补偿安置相关权利人。

（八）因工程质量不合格或不符合设计标准的，视为乙方违约，乙方应承担所有经济及法律责任，并赔偿因此而对甲方或政府相关部门及利害关系人的损失，甲方可向出具银行保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。

（九）乙方需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，因资料虚假所造成的经济及法律后果全部由乙方自行承担。甲方有权因资料虚假撤销相关审批手续，将其纳入失信黑名单，甲方对纳入失信黑名单者可要求其提供 2 倍于守信者的履约保证金，方可参与本辖区内其他“三旧”改造项目。

（十）乙方未按本协议约定将本协议作为项目土地使用权出让合同补充条款的，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

