

江门市江海区江门大桥东侧地块“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，我区拟实施江海区江门大桥东侧地块“三旧”改造项目，对位于江门市江海区江门大桥东侧的用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

(一) **总体情况。**改造地块位于江门市江海区江门大桥东侧地段，改造面积 3.439857 公顷。改造涉及的房屋、土地权属清晰，原用地批文号为江国地字[1989]018号、023号、024号、025号、026号、027号的国有划拨用地，原权属人为江门市江海区滘北建设开发公司(滘北股份合作经济联合社全资子公司)，现权属人为江门市江海区土地储备中心。改造前是工业厂房，建筑面积约 27489.21 平方米，容积率为 0.8，土地利用效率低下。拟通过项目改造，规划建设成为一个集生态宜居，临江临街铺于一体的繁华小区。

(二) **土地现状情况。**改造项目主体地块 3.439857 公顷。

改造地块现状为建设用地 3.439857 公顷，全部为江门市江海区土地储备中心属下的政府储备地。改造项目主体地块原用途为工业，为江门市江海区滘北建设开发公司自 1989 年建设使用，3.439857 公顷已办理用地报批手续，无施工报建手续，原有建筑面积约 27489.21 平方米，容积率为 0.8，年产



值为 300 万元。该地块目前已完成原有建筑的拆除工作。

(三) **标图入库情况**。该改造项目主体地块 3.439857 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070400004、44070400255。

(四) **规划情况**。改造地块 3.439857 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合“三旧”改造专项规划，符合详细规划（“三旧”改造单元规划、控制性详细规划或村庄规划），在江门市滘北地段控制性详细规划中安排为商住用地、道路用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) **改造意愿情况**。土地权属人同意对地块进行“三旧”改造。

(二) **补偿安置情况**。为做好滘北油湾片区城市更新改造项目，及时将相关地块移交用于沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程、油湾公园（江门大桥至北街大桥河滨公园）等公共工程施工，江海区土地储备中心委托江海区人民政府江南街道办事处与江海区滘北建设开发公司、江海区滘北股份合作经济联社就收储位于江门市江海区江门大桥东面地块，面积 35341.53 平方米的土地使用权相关事宜，并于 2021 年 10 月 13 日签订《收储土地使用权补偿合同书》（江海土储（收储）[2021]2 号）。

三、改造主体及拟改造情况

江门市江海区江门大桥东侧地块权属人为江门市江海区



土地储备中心。江门市江海区江门大桥东侧地块“三旧”改造项目属于全面改造类型，拟采取公开挂牌出让改造模式，计划于2023年启动，2至3年完成整个改造项目的建设。

改造地块改造面积51.60亩（34398.57平方米），根据控规可形成建设用地45.68亩（30455平方米），通过公开出让方式，由竞得方负责在该地块建设物业。项目改造后土地用途为商住用地，项目以商业及房地产开发为主，其中房地产开发以中高档住宅为主，按规划建设地标式商业广场和商务中心，形成油湾片区新商业中心。改造项目将规划建设成为一个集生态宜居，临江临街铺于一体的繁华小区，建筑面积为84499.25平方米，预计总投资额6亿元。

四、开发时序

项目开发周期为2年，拟分两期开发。首期开发时间为2023年12月至2024年12月，开发面积1.0982公顷；第二期时间为2024年12月至2025年12月，开发面积2.341657公顷。

五、实施监管

项目改造应按照法律法规及省、市有关政策规定落实动工改造、补偿安置等方面的义务和责任。

江门市江海区土地储备中心

2023年4月20日



