

江门市川粤水泵厂工业类用地升级改造项目

“三旧”改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施江门市川粤水泵厂工业类用地升级改造项目，对位于江门市江海区福兴路 11 号的旧厂房进行工业类用地升级改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一) 改造地块位于江门市江海区福兴路 11 号，总面积 19.78 亩（权属证面积：13188.71 平方米），权属单位：江门市川粤水泵厂，不动产权号：粤（2019）江门市不动产权第 1023742 号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块地理位置临近江海万达广场、高新区金融中心，毗邻得实计算机、大冶摩托等大型企业。周围商业、行政、工业区域均为高新区标志性代表。江门市川粤水泵厂目前为陈旧、低矮的厂房，由于土地利用率低，生产设施布局有限，生产设备相对落后，导致生产能力和年产值较低，原有的旧厂房已经不能满足新的工艺生产需求加之水泵传统行业的发展瓶颈。目前江门市川粤水泵厂厂房设施难以满足城市的发展和城市形象为加快企业转型进度，为提升工业园效益，增加纳税金额，经江门市川粤水泵厂多次商讨，决定对原有厂房进行改造升级，建设智能制造产业园。

(二) 土地现状情况。

改造项目主体地块 19.78 亩（13188.71 平方米），改造地块现状



为建设用地，现用途为工业用地。江门市川粤水泵厂自 2002 年开始使用，现改造地块主要由江门市川粤供水设备有限公司及广东川粤供水设备有限公司共同使用。现有建筑面积 9014.14 平方米，现状容积率为 0.68，年产值约为 4000 万元。

（三）标图入库情况。

该改造项目主体 19.78 亩已标图入库，图斑号为 44070400278。

（四）规划情况。

改造项目主体地块 19.78 亩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），地块现暂无详细规划（控制性详细规划）。江门市川粤水泵厂工业类用地升级改造项目用地为二类工业用地。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况。

改造主体为个人独资企业，投资人自愿改造，改造涉及的建筑、土地权属清晰，属于江门市川粤水泵厂单独所有。不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。本次地块升级改造不涉及债权债务转移。

（二）补偿安置情况。

改造地块由江门市川粤水泵厂为主体单位，该地块不涉及补偿安置情况。

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。

（一）申请分割销售

本改造项目新建成工业园建筑面积 46091.56 m²（最终面积以该地块重新出让时的规划条件红线图为准），企业自用 21277.93 m²，新建三栋厂房中，拟对外分割转让一栋厂房，建筑面积为 15601.38 m²；分割转让一栋办公楼共计 9212.25 m²，分割转让面积共计 24813.63 m²，本项目新建成工业园建筑面积 46091.56 m²，企业自用 21277.93 m²，分割转让占比 53.83%。

（二）申请增加土地使用年限

本改造项目的改造地块土地使用年限截止到 2050 年 10 月 19 日，目前还剩余 28 年使用时间，按照《江门市提升节约集约用地水平的实施意见》，对于已建成使用的工业用地，通过改建、扩建提升土地开发强度，符合空间、产业规划的，土地使用年期可适当调整，经批准调整的使用年期不得超过法定最高年期，延长的使用年限应增缴土地出让金。土地用途为工业的最高使用权年限为五十年，因此，特申请该地块剩余土地使用年限增加为 50 年。

该项目由江门市川粤水泵厂作为改造主体实施全面改造。将拆除重建用地 19.78 亩，拆除建筑面积 9014.14 平方米，新建建筑面积 46091.56 平方米，容积率 3.49（最终面积以该地块重新出让时的规划条件红线图为准）。其中新建三栋现代化工业厂房共计 36878.86 m²及一栋办公楼共计 9212.25 m²。每亩投资强度约为 750 万元，总投资约 1.5 亿元人民币，改造后预计年产值将达 1.5 亿元。

四、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 1.5 亿元人民币，拟筹措资金方式包括自由资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，计划开工时间为 2023 年 2 月动工，2025 年 2 月完成整体建设

六、实施监管

该项目实施后根据改造方案、分割方案、出让合同等签订项目监管协议，约定项目投资强度、开发强度、产业类型、亩均年地方贡献、开竣工时间、达产时间、违约责任等方面的要求。

