

# 江门市又一科创有限公司工业类用地 升级改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施江门市又一科创有限公司工业类用地升级改造项目，对位于江门市江海区龙溪路 80 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龙溪路 80 号，总面积 29.24 亩（不动产权证面积：19492.5 m<sup>2</sup>），权属单位：江门市又一科创有限公司，不动产权号：粤（2022）江门市不动产权第 1042209 号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

又一科创厂区位于江海区国家级高新技术开发区的中心位置，项目位于龙溪路，毗邻奔力达电路板、健威国际家具等江海区代表性的大型企业，临近广佛江珠高速及珠三角环线高速出入口，周边商业、行政、工业区域均为高新区标志性代表。项目目前为陈旧、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，生产能力和年产值较低，原有的旧厂房已经不满足新的工艺生产需求，厂房设施难以满足企业的发展 and 城市的形象；

为加快企业转型进度，提升工业园效益，增加纳税金额，江门市又一科创有限公司经多次商讨，决定对原有厂房进行改造升级，打造一个富有现代风格、设计新颖的科技工业园





区，为企业主打造一个高承重标准、高层高、大开间的厂房，使用者可得到更低成本、更高效率、更便捷的区位的生产企业空间，并提供五星级的工业园区物管公司运营园区往后的生产活动，保护企业的长远发展。

## （二）土地现状情况。

改造项目主体地块 29.24 亩（不动产权证面积：19492.5 m<sup>2</sup>），改造地块现状为建设用地，现用途为工业用地。土地自 2002 年开始使用，现改造地块主要由江门市又一科创有限公司使用。现有建筑面积 5951.81 m<sup>2</sup>，现状容积率为 0.31，年产值约为 15000 万元。

## （三）标图入库情况。

该改造项目主体 29.24 亩已标图入库，图斑号为 44070400254。

## （四）规划情况。

改造项目主体地块 29.24 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），地块现已申报详细规划总平面图。江门市又一科创有限公司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，属于江门市又一科创有限公司单独所有。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。

改造地块由江门市又一科创有限公司为主体单位，该地块不涉及补偿安置情况。

## 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，拟采取企业自改模式。

### （一）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 2052 年 10 月 09 日，目前还剩余 30 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 50 年，因此，特申请该地块剩余土地使用年限增加为 50 年。





该项目由江门市又一科创有限公司作为改造主体实施混合改造升级,将拆除重建用地 25.29 亩,实施微改造用地 3.95 亩,局部拆除旧厂房建筑面积 1358.11 m<sup>2</sup>,新建二栋现代化工业厂房建筑面积共计 34530.63 m<sup>2</sup> 及一栋生活设施配套楼建筑面积共计 10513.15 m<sup>2</sup>,整饰修缮建筑面积 4520.97 m<sup>2</sup>,容积率达 2.78,每亩投资强度约为 634 万元,投约 2 亿元人民币,改造后预计年产值将达 5 亿元。

## (二) 申请分割销售

本改造项目计划新建工业园总计容建筑面积 54248.87 m<sup>2</sup> (最终面积以该地块办理不动产权证为准),项目保留二栋旧厂房,新建二栋厂房、一栋生活设施配套楼。拟对外分割转让龙溪路 80 号 3 栋(工程名称:又一科创厂区 1 号厂房)一层至六层,计容建筑面积为 18805.82 m<sup>2</sup>;龙溪路 80 号 4 栋(工程名称:又一科创厂区 2 号厂房)一层至七层,计容建筑面积为 13169.29 m<sup>2</sup>;本项目新建成工业园总计容建筑面积为 54248.87 m<sup>2</sup>,分割转让面积共计 31975.11 m<sup>2</sup>,分割转让占比 58.94 %。

## 四、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 2 亿元人民币,拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷等。



## 五、开发时序

项目开发周期为2年,开工时间为2022年3月动工,2023年10月完成整个园区升级改造建设。

## 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、开竣工时间、达产时间、违约责任等方面的要求。

江门市又一科创有限公司

2022年11月19日

