

江门市隆吉减震器有限公司工业类用地 升级改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施江门市隆吉减震器有限公司厂区工业类用地升级改造项目，对位于江海区金瓯路238号的旧厂房进行升级改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况

改造地块位于江海区金瓯路238号，总面积1.2351公顷（折18.53亩，权属证面积：12351平方米），权属单位：江门市隆吉减震器有限公司，不动产权证书号：粤（2018）江门市不动产权第1036971号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块位于金瓯路南边，地理位置临近高新区金融中心、江海万达广场、以及大冶摩托大型企业等高新企业。周围商业、行政、工业区域均为高新区标志性代表。江门市隆吉减震器有限公司目前为陈旧、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满足新的工艺生产需求。目前江门市隆吉减震器有限公司厂区厂房设施难以满足江海区的发展和区域形象，为加快企业转型进度以及提升厂区效益，增加纳税金额，经江门市隆吉减震器有限公司内部多次商讨，决定对原有部分厂房进行改造升级，建设新型制

造业。

(二)地现状情况。

改造项目主体地块 1.2351 公顷（折 18.53 亩），改造地块现状为建设用地，地块现用途为国有工业用地。为江门市隆吉减震器有限公司自 2003 年开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续。现有建筑面积 17537.8 平方米，现状容积率为 1.4，年产值约为 3000 万元。

(三)标图入库情况。

该改造项目主体 1.2351 公顷已标图入库，图斑号为 44070400279。

(四)规划情况。

改造项目主体地块 1.2351 公顷土地符合国土空间总体规划(土地利用总体规划、城市总体规划)，地块现暂无详细规划(控制性详细规划)，已纳入江门市市区工业用地容积率管理园区范围内。申请江门市隆吉减震器有限公司厂区工业类用地升级改造项目用地为一类工业用地（用地性质最终已规划部门文件依据为准）。

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，属于江门市隆吉减震器有限公司单独所有。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。

改造地块为江门市隆吉减震器有限公司所有国有土地，江门市隆吉减震器有限公司为地块使用主体单位，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) 申请提高容积率

该项目由江门市隆吉减震器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 0.8459 公顷，实施微改造用地 0.3891 公顷，局部拆除旧厂房建筑面积 4137.12 平方米，新建建筑面积 29796.6 平方米，容积率 3.49(最终面积、容积率以该地块办理规划相关手续时的规划条件、红线图等文件为准)。改造地块土地使用年限截止到 2053 年 11 月 04 日，目前还剩余约 30 年使用时间，该项目实施改造后，将新建二栋现代化工业厂房建筑面积共计 29796.6 平方米，整饰修缮建筑面积 3136 平方米，每亩投资强度约为 700 万元，投约 0.8 亿元人民币，改造后预计年产值将达 1 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 43259.48 平方米(最终面积、容积率以该地块办理规划相关手续时的



规划条件、红线图等文件为准)，项目保留一栋旧厂房，二栋配套办公楼，新建二栋厂房。拟对外分割转让厂房建筑面积为 22720 平方米；分割转让配套办公楼、综合楼为 3159 平方米，分割转让面积共计 25879 平方米，分割转让占比 59.91%（最终面积、分割占比以办理相关手续的规划条件、红线图、宗地图、批准的分割方案等文件为准）。

四、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 0.8 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、市场融资等。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，计划开工时间为 2023 年 9 月动工，2025 年 8 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。

