

江海区江南街道滘头联社村级工业园 升级改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，现拟实施江海区江南街道滘头联社村级工业园升级改造项目，对江门市江海区滘头股份合作经济联合社(以下简称“滘头联社”)位于江门市江海区滘头牛患围、林尾围、林屋围(土名)地段的旧厂房用地进行升级改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一)总体情况。

改造地块位于江门市江海区滘头牛患围、林尾围、林屋围(土名)地段，总面积为2.4241公顷(权属证面积：24241.00平方米)，权属单位：江门市江海区滘头股份合作经济联合社，不动产权号：粤(2020)江门市不动产权第1016114号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

项目地块位于江海区核心地段，五邑路与胜利南路两条主干道交叉经过，并毗邻高新区，附近工业产业园区成熟，更有科恒股份等上市企业，工业发展氛围浓厚。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，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。同时，随着地区经济发展形势，以及江门市提出的工业立市的方针指引，结合项目区位条件和现状产业基础，拟将原旧工业区建设为大湾

区先进智造新基地，围绕电子信息、高端装备和科技服务产业定位，遴选配套相关产业，引领产业体系升级，形成具有辐射带动力，创新集聚力，环境吸引力的村级工业园更新改造示范区。

(二) 土地现状情况。

改造项目主体地块2.4241公顷，改造地块现状为建设用地，为滘头联社所有的国有土地，地块现用途为工业用地，为滘头联社自2004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20562.06平方米，容积率为0.85，年产值为221.34万元。

(三) 标图入库情况。

该改造项目主体地块2.4241公顷土地已标图入库，图斑号为44070400281。

(四) 规划情况。

改造地块符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划），该地块暂无详细控规（控制性详细规划）。该地块位于《江门市市区“三旧”改造专项规划(2021-2035年)》内滘头工业园区重点改造片区，拟纳入江门市市区工业用地容积率管理园区范围（二期）内。江海区江南街道滘头联社村级工业园升级改造项目用地主要规划为一类工业用地（用地性质最终以规划部门文件依据为准）。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。

濬头联社已按照法律法规及江门市“三旧”改造、“工改工”相关政策规定，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濬头联社农村集体经济组织和股民的意见，并经该农村集体经济组织成员的党员代表会议及股民代表会议三分之二以上党员代表及股民代表同意。权属人自行改造，改造涉及的建筑、土地权属清晰，属于濬头联社单独所有。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。

改造地块为濬头联社所有的国有土地，不涉及村民个人物业的补偿安置；该地块涉及的搬迁补偿问题由濬头联社自行解决。截止目前该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村集体经济组织成员对相关补偿安置没有不同意见。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，改造主体为江门市江海区濬头股份合作经济联合社。

（一）申请认定为村级工业园升级改造项目。

该项目地块权属人为江门市江海区濬头股份合作经济联合社，属集体经济组织。申请该项目认定为江海区村级工业园升级改造项目，根据“工改工”及村级工业园升级改造相关政策（《江门市江海区人民政府关于印发江门高新区（江海区）工业类用地升级改造的实施意见的通知》（江开发〔2022〕10号）、《江门市高新技术产业开发区管理委员会江门市江海区人民政府关于印



股份合



发江门市高新区（江海区）促进制造业企业增资扩产办法的通知》（江开发〔2022〕5号））进行奖补补助。

（二）申请增加容积率情况。

该改造项目由滘头联社作为改造主体实施全面改造。项目拆除重建用地2.4241公顷，现有建筑面积20562.06平方米，容积率为0.85。规划新建建筑面积81646.20平方米，用于工业及其配套设施用途，容积率为3.48（最终面积以该地块办理规划报建时的规划条件红线图等相关文件为准）。其中新建2栋现代化工业厂房27050.00平方米、一栋生活配套楼12200.00平方米、研发车间42396.20平方米。每亩投资强度不低于500万元，总投资约2.85亿元，改造后达产年起五年内有两年所产生的年产值不低于2亿元（折合550万元/亩），所产生的年税收不低于20万元/亩（具体以项目监管协议约定为准）。

（三）申请分割转让（销售）情况。

本改造项目新建工业园建筑面积81646.20平方米，其中工业物业69446.20平方米（包括厂房27050.00平方米和研发车间42396.20平方米），生活行政配套12200.00平方米。

1、分割转让（销售）部分：拟在研发车间中以整层分割形式对外分割转让（销售）第三层及以上各层建筑面积合计33624.60平方米，工业物业的分割比率为48.42%，占总建筑面积的41.18%。生活行政配套部分不涉及分割转让（销售）。

2、自持部分：分割转让（销售）后，剩余自持工业物业建筑面积35821.60平方米，工业物业的自持率为51.58%；滘头联社自持物业建筑面积（48021.60m²）占项目总建筑面积的比例（即总自持率）为58.82%。

（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）申请增加土地使用年限情况。

本改造项目的改造地块土地使用年限截至到2048年12月29日，目前还剩余25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使用年期，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年期为五十年，因此，特申请该地块剩余土地使用年限增加至50年。

四、资金筹措

项目改造成本为20771.61万元，拟投入改造资金为20771.61万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等（以上数据以最终实际发生为准）。

五、开发时序

项目开发周期为2年，开发时间拟自2023年至2025年，建筑面积81646.20平方米，主要实施生活配套楼、厂房及研发车间等的建设。

六、实施监管

该项目实施后根据改造方案、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、开工时间、达产时间、违约责任等方面的要求。

江门市江海区滘头股份合作经济联社

2023年8月3日

