

江海区江南街道江翠路 162 号地块（三菱重工、金羚集团、市洗衣机厂）“三旧”改造方案（草案）

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南街道江翠路 162 号地块（三菱重工、金羚集团、市洗衣机厂）“三旧”改造项目，对位于江门市江海区江南街道江翠路 162 号地段的旧厂房用地进行改造。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江南街道江翠路 162 号，整体改造面积 7.4119 公顷（折 111.18 亩，权属证面积：74118.9 平方米），权属单位为江门市洗衣机厂、江门金羚集团有限公司、三菱重工金羚空调器有限公司，不动产权证号：粤（2021）江门市不动产权第 1003044 号、粤（2021）江门市不动产权第 1006083 号、粤（2021）江门市不动产权第 1002968 号、粤（2021）江门市不动产权第 1002977 号、粤（2021）江门市不动产权 1031431 号、粤（2022）江门市不动产权 1022142 号。其中 7.4119 公顷（折 111.18 亩，74118.9 平方米）纳入“三旧”改造项目。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块地理位置地处江海广场东侧，临近中环广场，周边已建设名门壹号、合景领峰、华发水岸等多个商住楼盘。江翠路 162 号旧址大部分为钢筋混凝土的厂房、办公室、宿舍楼，由于周边已被商住楼和商业中心所包围，限制了该地块工业企业的发展，原业主已搬迁到适合发展的工业区，原有厂区将用于改造，建成后将会与周边楼盘、商业中心相互连接，形成一个大宜商宜居的综合商住圈，而且出行交通方便对城市建设的整体发展具有较大的经济和社会效益。

（二）土地现状情况。

改造项目整体改造地块现用途为旧厂房工业用地，占地 7.4119 公顷（折 111.18 亩），为江门市洗衣机厂、江门金羚集团有限公司、三菱重工金羚空调器有限公司最早于 1983 年开始使用，现有建筑面积 99333.02 平方米，现状容积率约 1.34，产值约 100 万元。

（三）标图入库情况。

该改造项目主体地块（纳入“三旧”改造范围）7.4119 公顷（折 111.18 亩）土地已标图入库，图斑号为 44070400114、44070400174、44070400246、44070400105。

（四）规划情况。

项目“三旧”改造地块 7.4119 公顷（折 111.18 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），符合“三旧”改造专项规划，符合详细规划（控制性详细规划），在江门市滘头地段（JH02-C01、JH02-C02）控制性详细规划中安排为二类城镇住宅用地（类别代码：070102）、兼容商业用地（类别代码：0901）。

整体项目初步规划条件规划用地面积 7.5602 公顷（折 113.40 亩），建设用地（出让地块）面积 6.4354 公顷（折 96.53 亩，其中约 2.22 亩不在“三旧”改造范围内，为政府储备地）。容积率 1.0-2.5。（上述最终面积以该地块出让时的规划条件、宗地图等文件为准）

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

江门市洗衣机厂、江门金羚集团有限公司、三菱重工金羚空调器有限公司已按照法律法规及江门市“三旧”改造政策规定，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企业及主管部门的意见，并全部取得同意。

（二）补偿安置情况。

改造地块土地均为江门市洗衣机厂、江门金羚集团有限公司、三菱重工金羚空调器有限公司所有，该地块涉及的搬迁补偿问题由上述

三家业主自行解决。截止目前该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，也未收到租户相关补偿安置的不同意见。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取公开出让实施改造模式，拟通过挂牌出让公开方式确定改造主体。

项目整体规划改造地块面积为 7.5602 公顷（折 113.40 亩），其中 7.4119 公顷（折 111.18 亩）为项目“三旧”改造范围，0.1483 公顷（折 2.22 亩）为政府储备地。

项目“三旧”改造面积 7.4119 公顷（折 111.18 亩），地块建设用地 6.4354 公顷（折 96.53 亩），根据“三旧”改造政策江门市洗衣机厂、江门金羚集团有限公司、三菱重工金羚空调器有限公司需移交 1.1118 公顷（折 16.68 亩）公益性用地（占“三旧”改造项目面积 15%）。其中 1.0881 公顷（折 16.32 亩）为非出让地块范围面积（占“三旧”改造项目面积 14.68%）；0.0237 公顷（折 0.36 亩）为出让地块范围面积（占“三旧”改造项目面积 0.32%）。

江门市洗衣机厂、江门金羚集团有限公司、三菱重工金羚空调器有限公司“三旧”项目实际权益建设面积为 6.3001 公顷（折 94.50 亩），剩余 0.1353 公顷（折 2.03 亩）建设用地为政府权益建设用地面积（其中 0.1116 公顷（折 1.67 亩）建设用地为政府储备地；0.0237 公顷（折 0.36 亩）为“三旧”改造项目移交 15%公益性用地面积范围内）。（上述最终面积以该地块出让时的宗地图等文件为准）

项目实施后地块将规划建设一个建筑面积为 181005 平方米的住宅及商业相互配套的高品质商住小区，容积率 2.5，将成为江海区集活力、时尚、休闲、品质于一体的高端文化住宅小区，通过“三旧”改造项目的实施，连接中环广场、江海广场以及东海路的一带商住区，形成综合配套服务完善的现代化城市体系，改善市区环境，提升城市品位。

四、需办理的规划及用地手续

项目整体涉及国有建设用地 7.4119 公顷（折 111.18 亩），无需办理完善用地手续。

根据初步规划条件，上述“三旧”改造项目用地拟采用公开挂牌出让供地。（上述最终面积以办理“三旧”改造相关手续及项目地块出让时的宗地图等文件为准）

五、资金筹措

项目拟投入改造资金 12.68 亿元，资金筹措方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

六、开发时序

拟定项目开发建设期限为 3 年。预计 2024 年开工建设，2025 年预售，2026 年完成整体建设。

七、实施监管

该项目实施后根据改造方案、公开出让方案及出让合同等，由区“三旧”办、江门市洗衣机厂、江门金羚集团有限公司、三菱重工金羚空调器有限公司及改造主体签订三方监管协议，明确落实公益性用地、公共配套设施等责任。



江门市洗衣机厂
江门金羚集团有限公司
三菱重工金羚空调器有限公司

2023 年 9 月 1 日