

江海区外海街道金溪村产业转移园升级改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施江海区外海街道金溪村产业转移园升级改造项目，对位于江门市江海区外海街道金溪一路9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外海街道金溪一路9号，建设用地总面积3.1959公顷（折47.93亩，权属证面积：31959平方米），权属单位：江门市江海区外海街道金溪经济联合社，国有土地使用证号：江国用（2005）第103220号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块位于金溪一路东边，地理位置临近金溪居委会、南山路高速口，靠近主干路江海三路，交通方便，地理位置优越。该项目为江海区外海街道金溪村前国有工业园（下称“金溪村产业转移园”），已投产使用近20年，园区基础设施已不满足现代企业发展的新需求，且产业布局较为落后，土地资源使用浪费，金溪村拟扩大园区规模谋求发展空间。本项目毗邻江海金溪村智能制造产业港（金溪村“三旧”改造项目，拟建项目），产业港项目所属地块约200亩，仍有大量中小型企业落位，基于就近安置原则，拟将原有优质企业安置于金溪村产业转移园内。本项目与金溪村智能制造产业港距离近，满足就近安置的基本原则，原落位企业搬迁方

便，经金溪村内部多次商讨，决定新建二栋厂房，并保留原有部分厂房，本项目改造提升可为原有优质企业提供良好的搬迁条件。

（二）土地现状情况。

改造项目主体地块 3.1959 公顷（折 47.93 亩），改造地块现状为建设用地，地块现用途为国有工业用地。为江门市江海区外海街道办事处金溪股份合作经济联合社自 2005 年开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续。现有计容建筑面积 49170.82 平方米，现状容积率为 1.54（2005 年金溪工业园建成时，报建的总平面图容积率为 1.68），年产值约为 5000 万元。

（三）标图入库情况。

该改造项目主体 3.1959 公顷已标图入库，图斑号为 44070400229。

（四）规划情况。

改造项目主体地块 3.1959 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），暂未纳入江门市市区工业用地容积率管理园区范围内。该地块位于《江门市市区“三旧”改造专项规划（2021-2035 年）》的更新范围，属重点改造片区（江海三路片区），申请江海区外海街道金溪工业园升级改造项目用地为一类工业用地（用地性质最终以规划部

门文件依据为准)。

二、改造意愿及安置补偿情况

(一)改造意愿情况。

江门市江海区外海街道办事处金溪股份合作经济联合社已按照法律法规及江门市“三旧”改造、“工改工”等相关政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置等事项充分征求金溪股份合作经济联合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股民代表会议三分之二以上股民代表同意。权属人自行改造，改造涉及的建筑、土地权属清晰，属于江门市江海区外海街道办事处金溪股份合作经济联合社单独所有。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。

改造地块为江门市江海区外海街道办事处金溪股份合作经济联合社所有国有土地，江门市江海区外海街道办事处金溪股份合作经济联合社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，拟采取农村集体自行改造模式。

(一) 申请认定为村级工业园升级改造项目

金溪股份



人民政府



该项目地块权属人为江门市江海区外海街道办事处金溪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）申请提高容积率

该项目由江门市江海区外海街道办事处金溪股份合作经济联合社作为改造主体实施混合改造升级，将扩建用地0.6480公顷，实施微改造用地2.5479公顷，新建建筑面积22040平方米，容积率2.22（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2052年4月29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22040平方米，其中计容面积21610平方米，每亩投资强度约为700万元，投约0.7亿元人民币，改造后预计年产值将达0.5亿元。

四、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为0.7亿元人民币，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 1 年，计划开工时间为 2023 年 10 月动工，2024 年 10 月完成整体建设。

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、开竣工时间、达产时间、违约责任等方面的要求。



