

# 江门市江海区活力燃气具有限公司工业类用地 升级改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施江门市江海区活力燃气具有限公司工业类用地升级改造项目，对位于江海区高新西路 183 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高新西路 183 号，总面积 1.5219 公顷（折 22.83 亩，权属证面积：15219.1 平方米），权属单位：江门市江海区活力燃气具有限公司，不动产权证书号：粤（2023）江门市不动产权第 1028293 号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块坐落于金瓯路以南地段，紧邻珠三角环线高速公路这一重要交通枢纽，周边围绕着高新技术产业园区。江门市江海区活力燃气具有限公司的现有厂区，因占据这样的地理位置，却展现出与之不符的陈旧面貌——厂区内多为低矮且过时的厂房结构，土地利用效率低下，生产布局局限，加之生产设备的技术相对落后，直接导致了企业生产能力受限和年产值不尽如人意，无法适应新的先进工艺生产要求。

鉴于此现状，活力燃气具有限公司现有的厂房设施显然已无法匹配江海区快速发展的步伐及其所需的现代区域形象。为了积极响应产业升级，提速企业转型的步伐，提高厂

区运营效益，并进一步增强企业的税收贡献能力，该公司经过内部高层和相关部门的反复探讨与论证，最终决策对厂区内老旧厂房进行彻底改造和升级，从而构建起一座符合新时代制造业标准的新型生产基地。

## （二）地现状情况。

改造项目主体地块 1.5219 公顷（折 22.83 亩），改造地块现状为建设用地，地块现用途为国有工业用地。为江门市江海区活力燃气具有限公司自 2006 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 7434 平方米，现状容积率为 0.49，年产值约为 2000 万元，年税收约 80 万/年。

## （三）标图入库情况。

该改造项目主体 1.5219 公顷（折 22.83 亩）土地已标图入库，图斑号为 44070400250、44070400251。

## （四）规划情况。

改造项目主体地块 1.5219 公顷（折 22.83 亩）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。申请江门市江海区活力燃气具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（用地规划用途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。

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，属于江门市江海区活力燃气具有限公司单独所有。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。

改造地块为江门市江海区活力燃气具有限公司所有国有土地，江门市江海区活力燃气具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

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式。

### (一) 申请提高容积率。

该项目由江门市江海区活力燃气具有限公司作为改造主体实施全面改造升级，将拆除重建用地 1.5219 公顷，拆除旧厂房建筑面积 7434 平方米，新建建筑面积 53201.93 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)。该项目实施改造后，将新建一栋生活配套楼，三栋现代化工业厂房建筑面积共计 53201.93 平方米，每亩投资强度约为 600 万元，投资总额约 1.36 亿元人民币，改造后预计年产值将达 1.3 亿元，年税收约 460 万/年(具体以项目监管协议约定为准)。



## （二）申请分割转让（销售）情况。

本改造项目计划新建工业园总计容建筑面积 53201.93 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)，项目新建一栋生活配套楼，新建三栋厂房。拟对外分割转让厂房建筑面积为 28292 平方米；分割转让生活配套楼为 3616 平方米，分割转让面积共计 31908 平方米，分割转让占比 59.99%（最终面积、分割占比以办理相关手续时的规划条件、红线图、宗地图、批准的分割方案等文件为准）。

## （三）申请延长土地使用年限情况。

本改造项目的改造地块土地使用年限截至到 2056 年 03 月 23 日，目前还剩余 32 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权年限为五十年，因此，特申请该地块剩余土地使用年限延长至 50 年。

## 四、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 1.36 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 2 年，计划开工时间为 2023 年 10 月动工，2025 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、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。

江门市江海区活力燃气具有限公司

2024 年 3 月



