

江门海琪电子科技有限公司工业类用地升级改造项目改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施江门海琪电子科技有限公司工业类用地升级改造项目，对位于江门市江海区金瓯路 412 号的旧厂房进行工业类用地升级改造。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金瓯路 412 号，总面积 5.3322 公顷（折 79.98 亩，权属证面积：53322.0 平方米），权属单位：江门海琪电子科技有限公司，不动产权证号：粤（2018）江门市不动产权第 1046526 号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块毗邻江门市中心医院江海分院、港澳码头、高新港码头及外海高速路口。江门海琪电子科技有限公司现有厂房陈旧低矮，土地利用与生产设施布局不合理，设备老旧，导致产能和年产值偏低，难以适应新工艺生产需求，也与城市发展和形象不符。为加快智能制造产业链、创新链、供应链、价值链深度融合，致力于为区域高质量发展开拓新空间、集聚新动能、塑造新优势，提升工业园效益和纳税额，经公司多次研讨，决定进行升级改造，打造智能化的海琪光谷产业园。

（二）土地现状情况。

改造项目主体地 5.3322 公顷（折 79.98 亩），改造地块现状为建设用地，现用途为国有工业用地。为江门海琪电子科技有限公司自 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

建筑面积 35408.54 平方米，现状容积率约为 0.66，年产值约为 13000 万元（下述万元单位均以人民币计算），税收约为 50 万元/年。

（三）标图入库情况。

该改造项目主体地块 5.3322 公顷（折 79.98 亩）土地已标图入库，图斑号为 44070400253。

（四）规划情况。

改造项目主体地块 5.3322 公顷（折 79.98 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。拟申请江门海琪电子科技有限公司工业类用地升级改造项目用地为二类工业用地，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。

改造主体为江门海琪电子科技有限公司，投资人自愿改造，改造涉及的建筑、土地权属清晰，属于江门海琪电子科技有限公司单独所有。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。

改造地块为江门海琪电子科技有限公司所有的国有工业用地，江门海琪电子科技有限公司作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。

该改造项目由江门海琪电子科技有限公司作为改造主体实施全面改造，将拆除重建用地 5.3322 公顷（折 79.98 亩），拆除建筑物面积 35408.54 平方米，新建建筑面积 229156 平方米（新建成 21 栋四层以上且带载货电梯的现代化高标准厂房及 1 栋配套楼），容积率为 4.0（最终面积、容积率以地块办理规划相关手续时的规划条件、红线图等文件为准）。每亩投资强度约为 750 万元，投资总额约 60000 万元，改造后预计年产值达 50000 万元，税收约 1600 万元/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。

该改造项目计划新建 21 栋四层以上且带载货电梯的现代化工业厂房（187727 m²）及 1 栋配套楼（41429 m²），新建成工业园总计容建筑面积 229156 m²（最终面积、容积率以地块办理规划相关手续时的规划条件、红线图等文件为准）。

依据《关于印发〈江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见〉的通知》（江建〔2024〕120 号）第三条第二款第二项关于“容积率在 2.0 以上、层高在四层以上且带载货电梯的高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受本条自留比例及转让年限的限制”的规定，拟计划对外分割转让面积共计 217697 平方米，分割转让占比 95%。其中包括分割转让厂房建筑面积 178340 平方米、分割转让配套建筑面积 39357 平方米，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。

（三）申请延长土地使用年限情况。

该改造项目的改造地块土地使用年限截止到 2056 年 3 月 5 日，目前还剩余 31 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》（江府〔2022〕10号）、《江门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）规定，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，拟申请该地块剩余土地使用年限增加至50年。

四、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为6亿元人民币，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，拟分三期开发。第一期计划开发时间为2025年12月—2027年6月，开发面积1.73顷（折26亩），主要实施七栋厂房建设；第二期计划开发时间为2026年9月—2028年6月，开发面积2.13公顷（折32亩），主要实施十栋厂房建设；第三期计划开发时间为2027年4月—2028年12月，开发面积1.47公顷（折21.98亩），主要实施一栋厂房、一栋配套楼的建设。

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。

江门海琪电子科技有限公司

2025年7月14日