



江海区江南街道江翠路 158 号旧厂房 升级改造方案（草案）

同意

为实施国土空间规划，我区拟实施江南街道江翠路 158 号旧厂房升级改造项目，对位于江海区江南街道江翠路 158 号（新中大道与江翠路交界西南侧）的旧厂房用地进行改造。该项目原改造方案此前已获江门市人民政府批复同意，现根据相关规定对改造方案重新调整如下：

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翠路 158 号（新中大道与江翠路交界西南侧），总面积 2.1982 公顷（折 32.97 亩），权属单位为江门市国鑫投资有限公司（原名称为广州市国鑫投资有限公司），不动产权证号：粤（2020）江门市不动产权第 1020334 号（证载宗地面积：21981.70 平方米）。地块现状上盖物总面积：15581.72 平方米（证载 14132.05 平方米）。目前，改造涉及的厂房、土地权属清晰、无争议。

改造地块地处江海区金羚片区，紧邻江海广场、中环广场，交通便利，区位优势明显。周边已形成较为成熟的居住和商业区，配套设施完善。该地块现状为旧厂房用地，厂房多建于上世纪八九十年代，设施陈旧，土地利用效率低下，已不符合当前城市规划布局要求，影响周边居住环境。通过实施升级改造，可有效盘



活存量建设用地，提高土地节约集约利用水平，将地块建设成为集商业、住宅于一体的现代化商住小区，对改善城市面貌、提升人居环境质量、促进区域经济发展具有明显的经济和社会效益。

（二）土地现状情况。

改造项目主体地块现用途为旧厂房工业用地，改造土地总面积为 2.1982 公顷（折 32.97 亩）。为江门市国鑫投资有限公司所有，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为工业用地，使用期限至 2055 年 08 月 22 日。该地块自取得土地使用权以来一直作为工业用地使用，已办理合法用地手续和房屋产权登记。

目前改造地块上建筑物共 17 栋，总建筑面积约 15581.7 平方米。其中不动产权登记建筑物 11 栋，建筑面积 14132.05 平方米，结构以钢筋混凝土为主，主要建于 1983 年至 1991 年间，包括厂房、车间、仓库、办公楼、水鞋房、锅炉房、动力房、炼胶车间、托儿所楼等。其中最大单体建筑为 F0015 号厂房（4 层，建筑面积 4718.52 平方米）和 F0023 号厂房（3 层，建筑面积 3908.07 平方米）。无不动产登记建筑物 6 栋，建筑面积约 1449.67 平方米，结构以铁皮棚为主。上述建筑物均处于闲置状态。

改造项目宗地现状容积率约为 0.71，土地产出效率较低，远低于当前工业用地及商住用地的平均利用水平。该地块目前尚未拆除建筑物，拟在改造方案批准后由改造主体自行实施拆除。

（三）标图入库情况。

该改造项目主体地块 2.1982 公顷（折 32.97 亩）土地已标图入库，图斑号为 44070400174。

（四）规划情况。

改造项目地块 2.1982 公顷（折 32.97 亩）土地符合国土空间总体规划，符合控制性详细规划，在江门市濠头地段（JH02-C01、JH02-C02）控制性详细规划中安排为二类居住用地、城镇道路用地。地块最终规划用途及面积以规划部门出具的规划条件、宗地图、规划总平面图等文件为准。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

江门市国鑫投资有限公司已充分知晓拟改造范围、土地现状、改造主体确定方式等事项，并对相关事项进行了内部审议决策。

（二）补偿安置情况。

本项目为旧厂房改造项目，改造地块土地使用权及地上建筑物所有权归江门市国鑫投资有限公司所有。项目采用“公开出让实施改造”方式实施，不涉及村民房屋补偿安置、安排留用地和办理社保审核等事项。由政府按相关规定对权利人江门市国鑫投资有限公司的土地使用权及地上建筑物进行补偿，具体补偿标准按江门市“三旧”改造相关政策执行。如地块内存在租赁关系，由江门市国鑫投资有限公司依据相关法律法规及租赁合同自行落实清退工作。

（三）开展社会稳定风险评估情况。

本项目为旧厂房改造项目，采用“公开出让实施改造”方式实施，不涉及集体土地征收，原权利人补偿事宜已协商一致，不存在因土地征收或补偿安置引发的社会稳定风险。项目实施过程中将严格遵守安全生产、环境保护等相关规定，做好施工期间的噪声、粉尘防控工作，减少对周边居民的影响。

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”的改造模式，由江门市国鑫投资有限公司+拟通过“公开挂牌出让”公开方式确定改造主体。由江门市国鑫投资有限公司作为项目前期改造主体，负责按江海区土地储备中心要求进行净地整理工作（包括厂房拆除、树木迁移、具备施工道路及供水供电等动工必需条件）。移交江海区土地储备中心后，由江海区政府通过公开挂牌出让方式确定最终改造实施主体。

该改造项目拆除重建用地 2.1982 公顷（折 32.97 亩），拆除建筑面积约 15581.7 平方米。拟将 15%公益性用地范围的规划商住用地（除规划道路外）与相邻约 1.2 亩政府储备土地一并纳入政府权益范围，实行联合挂牌出让。规划新建建筑面积约 45530 平方米，用地性质为商业、住宅混合用途，容积率约为 2.0（最终以规划部门出具的规划条件为准）。

该改造项目拟通过公开出让方式实施全面改造后，将建设成为集商业、住宅于一体的现代化商住小区，预计项目总投资金额

约 60000 万元。改造后将显著提升土地利用效率，改善区域人居环境，完善城市功能配套，产生良好的经济效益、社会效益和环境效益。项目将按规划要求配建相应的公共配套设施，具体配建内容及移交公益性用地以规划部门出具的规划条件及项目宗地出让方案等文件为准。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内土地已覆盖控制性详细规划（《江门市涪头地段（JH02-C01、JH02-C02）控制性详细规划》），无需新编或调整详细规划。改造项目范围内土地已确权发证（国有工业用地），无需办理集体土地转用、征收手续。

五、资金筹措

项目改造成本约 60000 万元，拟投入改造资金约 60000 万元，由通过公开出让方式确定的改造主体负责筹措，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。

六、开发时序

项目开发周期约为 3 年，计划开工时间为 2026 年 12 月，公益性设施建设用地（或配建用地）按规划要求建设，建成后按规定移交相关单位管理使用。（具体开发时序以实际审批和建设进度为准。）

七、实施监管

按照法律法规及省、市有关政策规定，原权利人须落实改造范围内有关补偿安置、移交公益性用地等事宜。项目改造主体须

按要求落实配建、开竣工等方面的义务和责任，并与相关政府部门签订改造项目实施监管协议，违反相关法规政策、监管协议造成的经济损失和法律责任由改造主体承担。