

# 杜阮镇良坑工业区改造项目 A 地块 “三旧”改造方案草案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，江门市蓬江区杜阮镇人民政府拟实施杜阮镇良坑工业区改造项目（A 地块），对位于江门市蓬江区杜阮镇新良大道和良园路交汇处东北侧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。杜阮镇良坑工业区改造项目 A 地块位于蓬江区杜阮镇新良大道东侧、杜阮河北侧，拟改造总面积 1.322789 公顷（折合 19.84 亩），改造前为国有工业用地，现在地上物建筑面积 12724.63 平方米。改造范围内原有产业主要为纸箱包装和色织（织布）生产，现状厂房空置多年及年久失修，拟计划将该地段旧厂拆除改造为杜阮中心商业综合体中心，中心商业服务居民，激发活力，打造地标，全面提升居民品质生活，改造后预计年营业额将达到 5000 万元，预计年创税 450 万元。

（二）土地现状情况。改造地块现状为建设用地 1.322789 公顷。按权属划分，涉及江门市蓬江区杜阮镇人民政府地块现状为建设用地 0.530408 公顷，占改造地块面积 40.10%，未办理不动产权证；黄锡强地块现状为建设用地 0.353407 公顷，权属证号为粤（2019）江门不动产权第

0007658 号，占改造地块面积 26.72%；江门市蓬江区杜阮镇经济发展实业总公司地块现状为建设用地 0.438974 公顷，占改造地块面积 33.18%，未办理不动产权证，其中有 0.285197 公顷因江门市蓬江区杜阮镇经济发展实业总公司处理历史债务抵偿给杜阮农村信用合作社后（杜府报[2010]23 号），由黄锡强通过公开竞价方式获得。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目地块现用途均为工业用地，其中，江门市蓬江区杜阮镇人民政府权属地块 0.530408 公顷已于 1987 年前使用，无合法用地手续，实际用地行为发生在 1986 年 12 月 31 日之前，地上物无合法施工报建手续，现有建筑面积 3406.91 平方米，容积率为 0.64，年产值为 0 万元，年创税 0 万元；黄锡强权属地块 0.353407 公顷自 1998 年 3 月开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积 4510.19 平方米，容积率为 1.28，年产值为 138.6 万元，年创税 18.01 万元；江门市蓬江区杜阮镇经济发展实业总公司权属地块 0.438974 公顷自 1989 年 7 月开始使用，有合法用地手续（新地政（1987）34 号），地上物无合法施工报建手续，现有建筑面积 4807.53 平方米，容积率为 1.10 年产值为 0 万元，年创税 0 万元。目前改造地块上建筑物总建筑面积 12724.63 平方米尚未拆除。

(三) 标图入库情况。该改造项目地块 1.322789 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300293、44070300294、44070300721。

(四) 规划情况。改造项目地块 1.322789 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划和城市（镇）总体规划），符合江门市市区“三旧”改造专项规划，所在地段已编制《江门市蓬江区瑶芦地段(PJ04-I)控制性详细规划》，在详细规划中安排为商业用地。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。项目改造地块由江门市蓬江区杜阮镇人民政府、黄锡强、江门市蓬江区杜阮镇经济发展实业总公司等三个权属主体主动提出改造申请，并委托杜阮镇人民政府作为项目改造申请主体，向“三旧”改造职能部门申请办理有关审批手续，有关权属主体已充分知晓拟改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿方式及标准等事项。

(二) 补偿安置情况。改造项目地块不涉及集体土地征地拆迁及协议补偿安置情况。原权利人的土地及地上物补偿方式及标准根据《江门市市区“三旧”改造实施办法》（江府〔2021〕13号）文件执行，以土地出让价款的 35% 拨付给原权利人，补偿款在土地出让后按程序返还。原土地权利人土地及地上物补偿按项目申请改造范围中各权属占地面积

比例进行分配，项目地块出让前如有新政策规定的，以新政策规定为准。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，纳入改造范围的地块由江门市蓬江区杜阮镇人民政府、黄锡强及江门市蓬江区杜阮镇经济发展实业总公司申请委托政府通过公开出让方式确定改造主体。

该项目用地拟通过公开出让方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 1.322789 公顷，拆除建筑面积 12724.63 平方米，拟新建建筑面积 33069.7 平方米，用于商业用途，预计容积率为 4.5，根据江门市“三旧”改造政策规定，项目用地改造为商业用途，须将不低于改造面积 15%的公益性用地无偿移交政府，用于基础设施、公共服务设施或其它公益性设施建设，如规划要求移交不足 15%的，差额部分纳入项目出让建设用地范围，土地出让价款全额归政府所有。具体开发细节、移交公益性用地及配建等按照自然资源部门核发规划条件执行。

项目地块涉及土壤检测、修复等工作，由江门市蓬江区杜阮镇人民政府、黄锡强及江门市蓬江区杜阮镇经济发展实业总公司协商负责。

### 四、需办理的规划及用地手续

改造项目地块总面积 1.322789 公顷，拟采用公开出让方式供地，原地上物由拟通过公开出让方式确定的改造主体负责清拆。项目所在片区已按规定编制控制性详细规划，按照现有控制性详细规划实施。

## **五、资金筹措**

该改造项目拟通过公开出让方式确定改造主体，项目改造成本由拟通过公开出让方式确定的改造主体上报的项目成本为准，拟筹措资金方式以拟通过公开出让方式确定的改造主体资金筹措方式为准。

## **六、开发时序**

改造项目开发周期及开发建设时间由公开出让方式确定的改造主体根据土地出让时有关开竣工要求落实，具体开发起始时间以实际供地时间为准。项目涉及的公益性用地和配建公共设施一次开发建成、验收、移交。具体公益性用地及配建规模按照自然资源部门核发规划条件和出让方案为准，建成后移交给政府指定的单位管理使用。

## **七、实施监管**

公益用地移交：改造主体应在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

其他事项：项目改造主体按照法律法规及省、市有关政策规定落实动工改造、补偿安置、移交公益性用地或配建等方面的义务和责任，并与蓬江区人民政府签订“三旧”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。