

荷塘镇南村东西沙工业园升级改造项目 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划和“三旧”改造年度计划，蓬江区荷塘镇南村股份合作经济联合社拟实施南村东西沙工业园升级改造项目，对位于荷塘镇南村东西沙地段的旧厂房用地进行改造（荷塘镇南村村级工业园）。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造项目位于江门市蓬江区荷塘镇南村东西沙地段（西起西堤一路 12 号，东至东堤一路七街，南至东村堤一路，北至海洲水道南侧防洪堤），拟改造总面积 29.9146 公顷（折合 448.72 亩），项目现状为村集体工业集聚区，现有建筑老旧、土地利用效率低下，现状容积率不足 1.0。现有地上物建筑面积 25 万平方米，工业区内原有产业以普通五金、塑料制品为主，存在产业层次不高、环境污染易发等问题。改造前土地出租年限为 1997 年至 2067 年，年租金总收入约 308.9 万元，年产值约 4 亿元。土地利用率和经济效益亟待提升。

项目计划将村集体工业地块与周边零散的政府国有地块整合连片改造，拟打造智能家电、新一代电子信息及相关配套产业集聚地，建成后可显著提升土地利用效率，预计引入约 200 家企业，形成产业集群效应，推动区域经济高质量发展，改善人居环境，符合节约集约用地和产业升级的总体要求，改造必要性与合理性显著。

(二)土地现状情况。改造地块现状为建设用地 29.5221 公顷、农用地 0.3925 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分,涉及荷塘镇南村股份合作经济联合社属下的集体土地 29.5415 公顷(建设用地 29.1597 公顷、农用地 0.3818 公顷、未利用地 0 公顷),涉及江门市蓬江区荷塘镇人民政府属下的国有土地 0.3731 公顷(建设用地 0.3624 公顷、农用地 0.0107 公顷、未利用地 0 公顷)。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。

改造项目主体地块现用途为工业用地,为南村股份合作经济联合社自 1997 年 1 月开始使用,无合法用地手续及施工报建手续,改造范围现有建筑面积约 25 万平方米,容积率约为 0.8,年产值约 4 亿元。该地块尚未进行建筑物拆除。

(三)标图入库情况。改造项目主体地块 29.5221 公顷土地已标图入库,图斑号为 44070300165、44070300166、44070300167。

(四)规划情况。改造项目地块 29.9146 公顷土地符合国土空间总体规划,符合“三旧”改造专项规划,已编制江门市蓬江区荷塘镇白藤地段北侧地块(PJ03-B-01)控制性详细规划,在详细规划中主要为二类工业用地,含部分道路用地、防护绿地、公园绿地等。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。荷塘镇南村股份合作经济联合社已按照法律法规及江门市“三旧”改造政策规定,就改造范

围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项，充分征求荷塘镇南村股份合作经济联合社村民户代表意见。经荷塘镇南村股份合作经济联合社下属 8 个村小组村民户代表会议表决，三分之二以上成员同意实施改造。

（二）补偿安置情况。项目纳入“三旧”改造范围且权属为荷塘镇南村股份合作经济联合社集体的工业用地 23.6190 公顷，由荷塘镇南村股份合作经济联合社在办理集体建设用地转为国有建设用地后，委托政府公开出让，根据《江门市市区“三旧”改造实施办法》（江府〔2021〕13 号）及江门市村级工业园有关政策文件规定，23.6190 公顷土地公开出让价款的 95%在土地出让后按程序拨付给荷塘镇南村股份合作经济联合社集体。该“三旧”改造地块不涉及村民房屋补偿安置、政府支付补偿、安排留用地和办理社保审核等。

涉及政府拟征收荷塘镇南村股份合作经济联合社农民集体权属地块，荷塘镇南村股份合作经济联合社农民集体与政府就 0.3818 公顷集体土地征收已达成一致协议，同意按程序签订《征收土地补偿协议书》。

对于原土地、厂房租户的搬迁补偿，由荷塘镇南村股份合作经济联合社结合相关租赁合同落实，与改造项目土地上现有租户解除租赁合同，并按现有厂房评估价值给予货币补偿。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收荷塘镇南村股份合作经济联合社土地 0.3818 公顷，按规定开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

项目属于全面改造类型，为旧厂房改造。其中，纳入改造范围的荷塘镇南村股份合作经济联合社 23.6190 公顷土地与江门市蓬江区荷塘镇人民政府 0.2136 公顷国有土地，由荷塘镇南村股份合作经济联合社及江门市蓬江区荷塘镇人民政府申请委托政府通过公开方式确定改造主体，连同周边整备的 0.5413 公顷土地公开挂牌出让，由竞得人作为改造主体实施商品厂房建设。5.5407 公顷土地采取村集体自行改造模式，在完善用地手续后由荷塘镇南村股份合作经济联合社自行实施改造，由公开出让地块竞得人根据与荷塘镇南村股份合作经济联合社签订的代建协议进行村集体工业物业代建。项目拆除重建用地 29.9146 公顷，拆除建筑面积约 25 万平方米，预计新建建筑面积约 85 万平方米，主要用于工业用途，容积率为 3.0 以上，改造后预计年产值将达到 36 亿元，达产年税收 1.1 亿元。

项目地块使用用途、开发强度、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。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目已按规定编制江门市蓬江区荷塘镇白藤地段北侧地块（PJ03-B-01）控制性详细规划，已按规定划定“三旧”改造单元及项目整体改造单元。

改造项目范围内 29.1597 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，23.6190 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，0.2136 公顷用地需办理国有土地完善

转用手续, 0.3818 公顷集体农用地转为建设用地并办理征地手续, 0.0107 公顷国有农用地转为建设用地。上述用地完善转用、征收手续后, 24.2251 公顷采用公开出让方式供地, 5.5407 公顷采用集体使用方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本以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

项目公开出让地块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。荷塘镇南村股份合作经济联合社自行改造地块以经联社与公开出让地块竞得人签订的代建协议为准。

七、实施监管

项目改造主体按照法律法规及省、市有关政策规定落实补偿安置、移交公益性用地或配建、开竣工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。