

江门人才岛科创示范基地项目(一期)一科创平台示范产业园“三旧”改造方案草案 (调整)

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，江门人才岛投资控股有限公司拟实施江门人才岛科创示范基地项目（一期）一科创平台示范产业园项目，对位于蓬江区潮连环岛东路 75 号及周边的旧厂房地块进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造项目地块位于蓬江区潮连环岛东路 75 号，计划改造面积约 5.108 公顷（折合约 76.63 亩），项目改造前是简易低层工业厂房，土地利用率低，已不符合当前江门人才岛规划发展需求，拟通过项目改造引进以智能装备、新一代信息技术及上述相关配套产业为主导的企业，打造成为集制造研发、生产生活配套和智慧园区管理为一体的先进示范产业园，将对江门人才岛产业及人居环境提升有重要意义。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块约 5.108 公顷，现状为建设用地。按权属划分，涉及江门人才岛投资控股有限公司权属的国有建设用地约 3.958 公顷(折合约 59.38 亩)，为江门人才岛投资控股有限公司于 2023 年 3 月 17 日通过司法拍卖方式取得原江门市蓬江区恒泰源实业有限公司地块约 2.721 公顷（约 40.82 亩）及 2023 年 8 月 16 日通过司法

拍卖方式取得原卢启根地块约 1.236 公顷（约 18.55 亩）；涉及江门市蓬江区人民政府潮连街道办事处权属的国有建设用地约 1.150 公顷（折合约 17.25 亩）。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造地块原使用用途为工业用地，为原业主江门市蓬江区恒泰源实业有限公司自 2007 年开始使用，及原业主卢启根自 2004 年开始使用，原有建筑物的建筑面积约 2.7 万平方米，部分建筑无施工报建手续，原容积率约为 0.69，现已完成建筑物拆除。

（三）标图入库情况。该项目改造地块约 5.108 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300753。

（四）规划情况。改造项目地块约 5.108 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合江门市潮连岛 PJ06-D-04 片区控制性详细规划，在详细规划中拟安排为一类工业兼容科研用地（工业混合科研用地），其中科研面积占比不超过项目总计容建筑面积的 10%。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门人才岛投资控股有限公司通过司法拍卖方式取得土地约 3.958 公顷（折合约 59.36 亩），并已取得蓬江区法院出具的裁定书，其余土地约 1.150 公顷（折合约 17.25 亩）已由江门人才岛投资控股有限公司与江门市蓬江区人民政府潮连街道办事处协商，并就“三旧”改造相关事项达成一致意见。根据《江门市人民政府关于进一步加快江门人才岛开发建设的若干措施》（江府〔2021〕10 号）

文件精神，由江门人才岛投资控股有限公司作为拟改造地块的统筹改造主体开展相关工作。

（二）补偿安置情况。改造范围地块不涉及集体土地征地拆迁及协议补偿情况，本次改造范围涉及的土地、房屋权属清晰，没有争议。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造项目范围涉及国有土地约 5.108 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估，不存在影响社会稳定的风险。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府与市场合作改造模式及企业自改模式，由江门人才岛投资控股有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由江门人才岛投资控股有限公司实施全面改造，其中，拆除重建用地约 5.108 公顷，拆除建筑面积约 2.7 万平方米，根据相关规划，拟新建建筑面积约 6 万平方米至 20 万平方米，投资强度不低于 500 万元/亩；项目地块改造后用途为一类工业兼容科研用地（工业混合科研用地），其中科研面积占比不超过项目实际总计容建筑面积的 10%。项目容积率为 1.2-4.0，建筑密度控制在 40%-70%，绿地率 5%-20%，行政办公及生活配套设施不大于总建设用地的 7%，配套设施的计容建筑面积不得超过计容总建筑面积的 15%，具体按照自然资源部门核发规划条件执行。

项目规划建设科创平台示范产业园，用于商品厂房为主的项目建设，引进以智能装备、新一代信息技术及上述相关

配套产业为主导的企业，打造成为集制造研发、生产生活配套和智慧园区管理为一体的先进示范产业园。改造后预计达产年产值 8 亿元，年缴税收不低于 40 万元/亩/年(年均税收预计超 3100 万)，促进新增就业人数 2000 人以上。按规划移交公益性用地约 500 平方米、配套公共设施约 1000 平方米。项目建成后将大大提高土地集约利用，扩大企业发展规模，实现产业转型升级，建立高标准示范性现代产业园，提高区域营商环境。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内已编制江门市潮连岛 PJ06-D-04 片区控制性详细规划，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

该改造项目拟通过协议出让方式出让给江门人才岛投资控股有限公司，项目改造成本由江门人才岛投资控股有限公司上报的投资立项备案为准，拟筹措资金方式主要为企业自有资金及市场融资等。

六、开发时序

改造项目开发周期由改造主体一次性整体规划开发建设，按项目产业招商引资方案情况推进，计划于 2027 年建成，具体开发建设时间由改造主体根据土地出让时有关开竣工要求落实。

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。