

棠下镇新昌元山仔工业区改造项目 “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“三旧”改造年度计划，江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社拟实施棠下镇新昌元山仔工业区改造项目，对位于江门市蓬江区棠下镇昌盛二路元山仔工业区的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

（一）总体情况。改造地块位于江门市蓬江区棠下镇昌盛二路元山仔工业区，占地面积 1.3382 公顷（折合 20.073 亩），改造范围涉及的土地、房屋权属清晰，没有争议，属于江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社所有。拟改造地块现状用途为工业厂房，地上建筑物为正常生产状态，主要用于五金加工、塑料、家居装饰等，拟改造地块地上建筑结构陈旧简陋，公共设施不完善，大部分厂房存在安全隐患，环境污染较为严重，土地利用效率低下。拟通过改造建设约 3 万平方米的商业综合项目，预计改造后年产值约 800 万元，村集体年收入达 500 万元，保障集体经济的不断提升。

（二）土地现状情况。改造地块现状为建设用地 1.3382 公顷，全部为棠下镇新昌股份合作经济联合社权属，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为工业用地，为棠下镇新昌股份合作经

济联合社自 2005 年开始使用，无合法用地手续面积 1.3382 公顷，地上建筑物无合法施工报建手续，改造范围现有建筑面积约 1 万平方米，容积率为 0.58，年产值为 50 万元，集体年租金收入约 30 万元。该地块目前尚未开始拆除现有建筑。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 1.3382 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300631。

（四）规划情况。改造地块 1.3382 公顷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），已纳入江门市市区“三旧”改造专项规划，符合《江门市滨江新区启动区新昌村地段（PJ01-G）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。江门市蓬江区棠下镇新昌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集体经济组织和股民意见，并经江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社股民代表会议三分之二以上股民代表同意。

（二）补偿安置情况。经江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社依法表决同意，改造项目地块拟按规定落实违法用地处理后，按程序办理集体土地完善转用手续，由江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社集体申请实施自行改造。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。对于原土地、厂房租户的搬迁补偿，由江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社按相关租赁合同落实。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，由江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社作为改造主体，投入约 1 亿元资金自行改造。其中，拆除重建用地 1.3382 公顷，拆除建筑面积 1 万平方米。由江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社实施建设，预计容积率约 2.0，拟新建建筑面积约 3 万平方米，预计改造后年产值约 800 万元，村集体年收入约 500 万元；按照详细规划移交公益性用地 0.2007 公顷。具体开发细节、移交公益性用地或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

改造项目地块总面积 1.3382 公顷，改造项目范围内 1.3382 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，其中 0.2007 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。上述用地完善转用后，0.2007 公顷用地无偿移交给政府，其余拟采用集体使用方式供地，由江门市蓬江区棠下镇新昌股份合作经济联合社自行改造。

五、资金筹措

项目拟投入改造资金为 1 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入等。项目规划为分二期实施，第一期拟投入改造资金 2200 万元，改造面积 0.6670 公顷（折合 10.005 亩）；第二期拟投入改造资金 7800 万元，改造面积 0.671 公顷（折合 10.068

亩)。

六、开发时序

项目计划开发周期为 3 年，拟分 2 期开发。首期开发时间为 2025 年，第二期时间为 2027 年。

七、实施监管

项目改造主体应按照法律法规及省、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。