蓬江区白石1号地片区旧厂（一期）低效用地再开发项目改造方案草案

为实施国土空间规划，按照《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171 号）、《广东省人民政府关于印发广东省全域推进低效用地再开发试点实施方案的通知》（粤府函〔2026〕18 号）要求，江门市德中电器实业有限公司、杨银欢拟对位于江门市蓬江区白石鳌溪里“大林坑”、96 号、109 号地段的国有建设用地再开发，改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块（一期）位于江门市蓬江区白石 1 号地片区范围内，东至港口二路，南至白石鳌溪里，西至丰乐路，北至紫雅路，总面积 1.2386 公顷，改造前是国有工业用地、仓储用地，现有建筑面积共 5884.49 平方米，现状容积率为 0.48，现有建筑物多为单层及多层旧厂房，公共配套落后、地势低洼、现状产值及利用低效，环境脏乱。为提高片区人居环境舒适性，提升土地利用率和环境效益，急需进行低效用地再开发。拟通过项目改造，建设商品住宅、商业及其它城市功能配套项目，改善人居环境。

（二）土地现状情况。改造项目地块（一期）1.2386 公顷，该地块现状全部为建设用地。按权属划分，涉及江门市德中电器实业有限公司属下的两宗国有土地共 1.2386 公顷，

现用途均为工业用地，分别于2002年9月及2006年4月使用至今，使用权证号为江国用（2005）第101681号土地证、江国用（2007）第 100825 号土地证；杨银欢属下的国有土地0.0652公顷，现用途为仓储用地，于2006年4月使用至今，使用权证号为江国用（2006）第08115号。该地块目前未开展地上物拆除施工。

（三）标图入库情况。该改造项目地块（一期）涉及1.2386公顷土地纳入国家低效用地再开发标图入库，预编号为440703006000012。

（四）规划情况。改造项目地块（一期）1.2386公顷土地符合国土空间总体规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为二类居住用地、商业金融业用地以及规划道路用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。原权利人江门市德中电器实业有限公司及杨银欢拟与江门市蓬江区土地储备中心协商，由江门市蓬江区土地储备中心对改造地块实施政府收储，并签订相关收储协议。

（二）补偿安置情况。江门市蓬江区土地储备中心拟制定收储及补偿方案，待改造地块出让后，根据收储协议约定条款对江门市德中电器实业有限公司及杨银欢进行货币补偿。本项目不涉及土地出让价款返还。

（三）开展社会稳定风险评估情况。项目改造地块不涉

及集体土地征收，无需开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目（一期）属于全面改造类型，拟采取政府收储改造模式，为统筹结合城市规划，在江门市蓬江区土地储备中心完成相关收储程序后，项目地块与白石旧村改造1号地块整合连片实施改造，通过公开出让方式确定改造主体，由该改造主体实施全面改造，改造后主要用途为二类居住用地，建设住宅小区，项目（一期）改造后预计容积率不高于2.34，建筑密度不高于 35%，绿地率不低于 30%。项目具体开发建设用地面积、开发强度及配套按照自然资源部门核发规划条件和出让方案执行。

改造地块（一期）原有地上建筑物由通过公开方式确定的改造主体负责拆除，该地块涉及的土壤检测、修复等工作，由白石经联社负责。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目（一期）所在片区已按规定编制控制性详细规划，改造地块为国有建设用地，已取得土地使用权证，无需办理用地报批手续。

五、资金筹措

项目改造成本由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

改造项目开发周期地块公开出让时序确定，具体开、竣工时间以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。

七、实施监管

原权利人江门市德中电器实业有限公司、杨银欢须落实改造范围内有关土地承租人的补偿安置、项目用地移交等事宜。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，并与蓬江区人民政府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。