

江门市江海区江南街道五星股份合作经济社 宝敦围工业园“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，我区拟实施江海区江南街道五星股份合作经济社宝敦围工业园“三旧”改造项目（项目预申请名称为：江海区江南街道五星村宝敦围地段“三旧”改造项目），对位于江门市江海区江南街道宝敦围（土名）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）改造地块位于江门市江海区江南街道宝敦围（土名）地段，整体改造面积 3.2097 公顷（折 48.15 亩，权属证面积：32097.59 平方米），权属单位为江门市江海区滘头五星股份合作经济社，不动产权证号：江国用（2004）第 110539 号、粤（2021）江门市不动产权第 1031669 号。其中 2.9922 公顷（折 44.88 亩，29922.32 平方米）纳入“三旧”改造项目，0.2175 公顷（折 3.27 亩，2175.27 平方米）因不符合土地利用总体规划不纳入“三旧”改造范围。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块地理位置地处五邑路北侧，临近江门轻轨东站，周边已建设银城花园、名门一号、合景领峰、江海怡景湾、豪江华庭、嘉御花园、康城广场等多个商住楼盘。五星村宝敦工业园大部分为陈旧、低矮的简易厂房，土地利用率低，招商引资门槛较低且严重影响城市面貌。园内 13 家企业主要以传统的生产、加工企业为主，产业层次不高，工业产值较低。改造后将会与周边楼盘相互连接，形成一个大的住宅片区，而且出行交通方便对城市建设的整体发展具有较大的经济和社会效益。

（二）土地现状情况。

改造项目整体改造地块现用途为旧厂房工业用地，占地 3.2097 公顷（其中“三旧”改造范围 2.9922 公顷（折 44.88 亩）），为本村于 2004 年 9 月开始使用，现有建筑面积 23099.82 平方米，现状容积率

约 0.72，年产值约为 100 万元。

(三) 标图入库情况。该改造项目主体地块(纳入“三旧”改造范围) 2.9922 公顷(折 44.88 亩)土地已标图入库，图斑号为 44070400280。

(四) 规划情况。项目“三旧”改造地块 2.9922 公顷(折 44.88 亩)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“三旧”改造专项规划，符合详细规划(控制性详细规划)，在江门市江海区中心区(JH02-H)控制性详细规划中安排为二类居住用地、商业服务业用地。

整体项目初步规划条件规划用地面积 3.5738 公顷(折 53.61 亩)，建设用地面积 2.6593 公顷(折 39.89 亩，其中约 1.55 亩不在“三旧”改造范围内，为政府储备地)。容积率 1.0-2.5。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。

江门市江海区江南街道办事处五星股份合作经济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江门市江海区江南街道办事处五星股份合作经济社农村集体经济组织和股民的意见，并经该农村集体经济组织三分之二以上股民代表同意。

(二) 补偿安置情况。

改造地块土地均为江门市江海区江南街道办事处五星股份合作经济社所有，该地块涉及的搬迁补偿问题由五星股份合作经济社自行解决。截止目前该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，村集体经济组织成员对相关补偿安置没有不同意见。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取公开出让实施改造模式，拟通过挂牌出让公开方式确定改造主体。

项目整体改造地块面积为 3.2097 公顷(折 48.15 亩)，其中 2.9922 公顷(折 44.88 亩)为“三旧”改造范围，0.2175 公顷(折 3.27 亩)

为拟通过政府征收实施范围。

(一) 项目“三旧”改造面积 2.9922 公顷 (折 44.88 亩), 地块建设用地 2.6593 公顷 (折 39.89 亩), 根据“三旧”改造政策五星股份合作经济社需移交 0.4488 公顷 (折 6.732 亩) 公益性用地 (“三旧”改造项目面积 15%)。五星股份合作经济社“三旧”项目实际权益建设面积为 2.5433 公顷 (折 38.148 亩), 剩余 0.1160 公顷 (折 1.742 亩) 建设用地为政府权益建设用地面积。(上述最终面积以该地块出让时的宗地图等文件为准)

(二) 项目整体改造地块北侧 0.2175 公顷 (折 3.27 亩) 土地的土地利用总体规划为农用地, 该地块拟通过政府征收实施改造。

项目实施后地块将规划建设一个建筑面积为 66482 平方米的住宅及商业相互配套的高品质商住小区, 同时五星股份合作经济社优先回购 6500 平方米首层商铺及 6500 平方米二层商铺, 具体回购事项由五星村与竞得人磋商。预计租金收入 320 万元/年, 将为村集体带来稳定的、较好的经济收益。

四、需办理的规划及用地手续

项目整体涉及集体建设用地 1.0736 公顷 (折 16.10 亩), 国有工业用地 2.1226 公顷 (折 32.05 亩)。项目整体集体建设用地中 0.8696 公顷 (折 13.04 亩, “三旧”改造范围) 集体建设用地根据《江门市国土资源局关于征用江海区滘头五星经济合作社土地的通知》(江国土资地字[2004]898 号) 文件, 已完善历史用地等相关手续。余下 0.2040 公顷 (折 3.06 亩) 连同不纳入“三旧”改造范围的国有工业用地面积由政府征收实施改造 (共 3.27 亩)。上述集体建设用地已由五星股份合作经济社根据土地管理法律法规进行处罚, 共缴纳罚款 53682.95 元。

根据初步规划条件, 上述“三旧”改造项目用地拟采用公开挂牌出让供地。(上述最终面积以办理“三旧”改造相关手续及项目地块出让时的宗地图等文件为准)

五、资金筹措

项目拟投入改造资金 6 亿元, 资金筹措方式包括自有资金、合作

单位投入、银行借贷、市场融资等。

六、开发时序

拟定项目开发建设期限为3年。预计2023年开工建设，2024年预售，2026年完成整体建设。

七、实施监管

该项目实施后根据改造方案、公开出让方案及出让合同等，由区“三旧”办、五星股份合作经济社及改造主体签订三方监管协议，明确落实公益性用地、公共配套设施等责任。

江门市江海区滘头五星股份合作经济社

2023年4月21日

