



江海区东南村麦园坑(土名)地段旧厂房 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施江海区东南村麦园坑(土名)地段旧厂房“三旧”改造项目，对位于江海区东南村麦园坑(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) 总体情况。

改造地块位于江海区东南村麦园坑(土名)地段，总面积 1.1482 公顷（折 17.22 亩），权属单位为江海区外海街道办事处东南股份经济合作联社，权属证号：粤（2023）江门市不动产权第 1029409 号（证载总面积：30.9360 公顷，其中上述 1.1482 公顷范围纳入本“三旧”改造项目范围）。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块地理位置南侧紧邻五邑路，周边多个东南村居、东南工业园区、南方职业技术学院等人流密集区域。本改造项目地块现状多为陈旧、低矮的简易厂房，土地利用率低，很大程度上挤占了东南村的发展建设空间，将会改造为公共管理与公共服务用地用途，可进一步改善东南村的人居环境以及提升外海街道环境面貌。

(二) 土地现状情况。

改造项目主体地块现用途为旧厂房工业用地，占地 1.1482 公顷（折 17.22 亩）。为江海区外海街道办事处东南股份经济合作联社于 1994 年开始使用，无合法用地手续，现有建筑面积

约 8000 平方米，容积率为 0.7，年产值约 40 万元。

（三）标图入库情况。

该改造项目主体地块 1.1482 公顷（折 17.22 亩）土地已标图入库，图斑号为 44070400048。

（四）规划情况。

改造项目地块 1.1482 公顷（折 17.22 亩）土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城镇总体规划），符合控制性详细规划，在详细规划中安排为商业用地、公园绿地和道路用地。

整体项目初步规划条件规划用地面积 1.2220 公顷（折 18.33 亩），建设用地面积 0.7174 公顷（折 10.76 亩），规划用地性质为公共管理与公共服务用地。容积率 1.0-2.0。（上述最终面积以该地块供地时的规划条件、宗地图等文件为准）

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

江海区外海街道办事处东南股份经济合作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东南村集体经济组织和村民的意见，并经三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。

改造地块为江海区外海街道办事处东南股份经济合作联合社所有的集体土地，江海区外海街道办事处东南股份经济合作联合社为地块使用主体单位，该地块不涉及补偿安置情况。

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，由江海区外海街道办事处东南股份经济合作联社作为改造主体。

该改造项目总面积 1.1482 公顷（折 17.22 亩），将拆除重建用地 1.1482 公顷，拆除建筑面积约 8000 平方米，拟新建建筑面积约 8334 平方米，用于公共管理与公共服务用地用途，容积率不低于为 1.0。（上述最终面积、规划用地性质以该地块供地时的规划条件、宗地图、规划总平面图等文件为准）

四、需办理的用地手续

改造项目范围内 1.1482 公顷（折 17.22 亩）用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后，拟采用拨用方式供地。

五、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 0.25 亿元人民币，拟筹措资金方式包括自由资金、银行借贷、市场融资等。

六、开发时序

项目开发周期为 2 年，计划开工时间为 2024 年 4 月动工，2026 年 1 月完成整体建设。

七、实施监管

该项目实施后根据改造方案、拨用方式供地决定书等，由区“三旧”办与江海区外海街道办事处东南股份经济合作联社签订监管协议，明确落实公益性用地、公共配套设施等责任。

江海区外海街道办事处东南股份经济合作联社

2023 年 12 月 25 日

