

高新区 15 号地村级工业园升级改造方案

为实施国土空间规划，现拟实施高新区 15 号地村级工业园升级改造项目，对位于江门市高新区 15 号地地段的旧厂房进行升级改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况。

改造地块位于江门市高新区 15 号地地段，总面积 2.9997 公顷（折 45 亩，权属证面积：29997 平方米），权属单位：江门市江海区资产经营管理有限公司、江门市江海区外海街道东宁村民委员会、江门市江海区外海街道中东村民委员会、江门市江海区外海街道七东村第三村民小组、江门市江海区外海街道七东村第四村民小组、江门市江海区外海街道七东村第五村民小组、江门市江海区外海街道七东村第六村民小组，国有土地使用证证号（地块位置、范围等内容一致，上述权属人共同共有，不分份额，各发一证）：江国用（2007）第 300325 号、江国用（2007）第 300326 号、江国用（2007）第 300327 号、江国用（2007）第 300328 号、江国用（2007）第 300329 号、江国用（2007）第 300330 号、江国用（2007）第 300331 号。改造涉及的厂房、土地权属清晰，无争议。

改造地块位于江海区外海街道，北侧为创业路，东侧为东睦路，地块因其优越的地理位置显得尤为关键。它身处高新区的核心地带，这些区域都是江门市创新驱动和经济发展

的重要引擎。然而，现有厂区由于其基础设施的老化、土地使用效率低下以及生产设备技术滞后，已明显阻碍了企业的产能提升和技术进步，难以满足当前先进制造业的发展需求。

为了紧跟江海区的快速发展节奏，顺应产业升级的趋势，提升整体区域形象，并切实增强企业的经济效益和财税贡献，经深思熟虑与充分研讨后，决定对厂区内的陈旧厂房进行全面的改造和升级。这项改造计划旨在拆除原有低效设施，按照新时代智能制造和绿色生产的高标准重新规划和建设，力求打造出一座集高效能、高科技于一体的现代化生产园区，以促进园区成功转型，积极参与到江海区乃至整个江门市的高质量经济发展进程中去。

（二）地现状情况。

改造项目主体地块 2.9997 公顷（折 45 亩），改造地块现状为建设用地，地块现用途为国有工业用地。为江门市江海区资产经营管理有限公司、江门市江海区外海街道东宁村民委员会、江门市江海区外海街道中东村民委员会、江门市江海区外海街道七东村第三村民小组、江门市江海区外海街道七东村第四村民小组、江门市江海区外海街道七东村第五村民小组、江门市江海区外海街道七东村第六村民小组自 2007 年开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续。现有厂房建筑面积 27484 平方米，现状容积率为 0.9，年产值约为 2500 万元，年税收约 100 万/年。

(三) 标图入库情况。

该改造项目主体 2.9997 公顷（折 45 亩）土地已标图入库，图斑号为 44070400283。

(四) 规划情况。

改造项目主体地块 2.9997 公顷（折 45 亩）土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划），地块现暂无详细规划（控制性详细规划），已纳入江门市市区工业用地容积率管理园区范围内。申请高新区 15 号地村级工业园升级改造项目用地为二类工业用地（用地性质最终以规划部门文件依据为准）。

二、改造意愿及安置补偿情况

(一) 改造意愿情况。

上述中东村、七东村以及东宁村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、补偿安置等事项充分征求各村集体经济组织和村民的意见，并经该农村集体经济组织成员的村民代表会议三分之二以上村民代表同意。权属人自行改造，改造涉及的建筑、土地权属清晰，属于江门市江海区资产经营管理有限公司、江门市江海区外海街道东宁村民委员会、江门市江海区外海街道中东村民委员会、江门市江海区外海街道七东村第三村民小组、江门市江海区外海街道七东村第四村民小组、江门市江海区外海街道七东村第五村民小组、江门市

江海区外海街道七东村第六村民小组共同所有。

经上述权属人沟通并协商一致后，共同成立“新公司”（公司名称暂定，待方案批准后向主管部门备案），由“新公司”作为改造主体实施改造。不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。本次地块升级改造不涉及债权债务转移。

（二）补偿安置情况。

改造地块为江门市江海区资产经营管理有限公司、江门市江海区外海街道东宁村民委员会、江门市江海区外海街道中东村民委员会、江门市江海区外海街道七东村第三村民小组、江门市江海区外海街道七东村第四村民小组、江门市江海区外海街道七东村第五村民小组、江门市江海区外海街道七东村第六村民小组所有国有土地，江门市江海区资产经营管理有限公司、江门市江海区外海街道东宁村民委员会、江门市江海区外海街道中东村民委员会、江门市江海区外海街道七东村第三村民小组、江门市江海区外海街道七东村第四村民小组、江门市江海区外海街道七东村第五村民小组、江门市江海区外海街道七东村第六村民小组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

该改造项目属于混合改造类型，拟采取“农村集体自行改造+企业自改”改造模式，由原权属人共同成立的“新公

司”作为改造主体。

(一) 申请认定为村级工业园升级改造项目。

该项目地块权属人涉及中东村、七东村以及东宁村，属集体经济组织。申请该项目认定为江海区村级工业园升级改造项目。

(二) 申请提高容积率。

该项目由原权属人共同成立的“新公司”作为改造主体实施混合改造升级，将拆除重建用地 2.7747 公顷，实施微改造用地 0.2250 公顷，局部拆除旧厂房建筑面积 27484 平方米，新建建筑面积 84635 平方米，容积率 3.0(最终面积、容积率以该地块办理规划相关手续时的规划条件、红线图等文件为准)。改造地块土地使用年限截止到 2056 年 07 月 24 日，目前还剩余约 30 年使用时间，该项目实施改造后，将新建五栋现代化工业厂房建筑面积共计 84635 平方米，每亩投资强度约为 533 万元，投资总额约 2.4 亿元人民币，改造后预计年产值将达 5 亿元，年税收约 1000 万/年(具体以项目监管协议约定为准)。

(三) 申请分割转让（销售）情况。

本改造项目计划新建工业园总计容建筑面积 90097 平方米(最终面积、容积率以该地块办理规划相关手续时的规划条件、红线图等文件为准)，项目保留一栋宿舍楼，新建五栋高标准厂房（二层以上且带工业电梯的高标准厂房）。

拟对外分割转让厂房建筑面积为 50780 平方米；分割转让配套建筑面积为 3277 平方米，分割转让面积共计 54057 平方米，分割转让占比 59.99%（最终面积、分割占比以办理相关手续的规划条件、红线图、宗地图、批准的分割方案等文件为准）。

四、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 2.4 亿元人民币，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，计划开工时间为 2024 年 12 月动工，2026 年 12 月完成整体建设。

六、实施监管

该项目实施后根据改造方案、分割方案、出让合同等签订项目监管协议，约定项目投资强度、开发强度、产业类型、亩均年地方贡献、开竣工时间、达产时间、违约责任等方面的要求。

江门市江海区资产经营管理有限公司

江门市江海区外海街道东宁村民委员会

江门市江海区外海街道中东村民委员会

江门市江海区外海街道七东村民委员会

江门市江海区外海街道七东村第三村民小组

江门市江海区外海街道七东村第四村民小组

江门市江海区外海街道七东村第五村民小组

江门市江海区外海街道七东村第六村民小组

2024 年 11 月 12 日



