

杜阮北二路 38 号“三旧”改造项目改造方案草案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，经江门市 2024 年度第十三次招商引资工作联席会议审议同意项目准入，江门市蓬江区土地储备中心拟启动对位于江门市蓬江区杜阮镇杜阮北二路 38 号杜阮龙榜工业区内的旧厂房用地进行“三旧”改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一)总体情况。改造项目位于江门市杜阮北二路 38 号，拟改造总面积为 9.7846 公顷（折合 146.77 亩），其中，涉及蓬江区土地储备中心收储的国有地块面积 8.9685 公顷（折合 134.53 亩），涉及拟政府征收江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社农民集体权属地块面积 0.8161 公顷（折合 12.24 亩）。项目地块邻近杜阮北二路、珠三角环线高速，原有企业主要为五金、机械、卫浴产业生产等，现有建筑物面积 34399.39 万平方米。现状主要为低层工业厂房，土地利用率低，自从近十年开始，由于经营市场的不断变化，原有企业已停止生产，效益低下，已不符合城乡规划及产业发展要求，老旧厂房也影响周边营商环境，急需对项目所在片区进行整合连片改造，按照地方产业导向对产业进行升级，提升土地利用率和效益。

(二)土地现状情况。改造项目主体地块（蓬江区土地储备中心收储的国有地块）8.9685 公顷，纳入改造范围整体

利用的政府征收地块 0.8161 公顷。

改造地块现状为建设用地 9.7428 公顷、农用地 0.0418 公顷。按权属划分，涉及江门市蓬江区土地储备中心收储的国有土地 8.9685 公顷（建设用地 8.9685 公顷），涉及拟征收江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社农民集体土地 0.8161 公顷（建设用地 0.7743 公顷，农用地 0.0418 公顷）。其中，改造主体地块现状为建设用地 8.9685 公顷，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。

改造项目主体地块现用途为工业，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积 34399.39 平方米，容积率约为 0.69，年产值约为 5000 万元。该地块上建筑面积 34399.39 平方米尚未拆除。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 8.9685 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300277。

（四）规划情况。改造项目地块 9.7846 公顷土地符合国土空间总体规划，符合“三旧”改造专项规划，符合江门市蓬江区杜阮镇龙榜村工业区（PJ04-C02）控制性详细规划，在详细规划中安排为工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市蓬江区土地储备中心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

事项充分征求相关权利人的意见。其中，江门市蓬江区土地储备中心的国有建设用地为政府储备土地；江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社农民集体已与江门市蓬江区土地储备中心签订《征收土地补偿协议书》，涉及拟政府征收江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社农民集体权属地块，经江门市蓬江区杜阮镇龙榜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。江门市蓬江区土地储备中心已制定补偿安置方案，明确采取现金、征地留用地等方式对原权利人进行补偿安置。补偿安置标准按政府直接征收方式制定，江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社农民集体权属地块补偿安置标准参照《江门市蓬江区土地征收补偿安置标准指导意见》（蓬江府办〔2023〕5号）执行。

截至2024年5月22日，江门市蓬江区土地储备中心已与江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社签订《征收土地补偿协议书》（蓬江土储（征收）协议〔2024〕1号）。

涉及拟直接征收的江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社农民集体土地，蓬江区人民政府已按规定组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等部门拟定了征地补偿安置方案，于2024年3月2日至2024年3月31日在拟征收土地所在的镇和村、村民小组通过村公示栏及政务网站发布了征地补偿安置公告。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收

土地 0.8161 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，不存在影响社会稳定的风险。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府收储改造模式，通过公开招拍挂方式确定改造主体，由改造主体实施全面改造。

该项目用地拟由通过公开方式确定的改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 9.7846 公顷，拆除建筑面积 34399.39 平方米。根据相关规划，拟新建建筑约 21 万平方米至 37 万平方米，用于工业用途，项目开发强度为建筑容积率为 2.0-3.5，建筑密度控制在 35%~50%，绿地率不小于 5%，非生产性用房建筑占地面积控制在该项目总用地面积的 7% 以内，具体按照自然资源部门核发规划条件执行。

项目计划建设为集制造研发、电子商务、生产生活配套、金融服务和智慧园区管理为一体的都市型产业园区。主导产业定位为智能家电、新一代电子信息及以上相关配套产业。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内已编制江门市蓬江区杜阮镇龙榜村工业区（PJ04-C02）控制性详细规划。江门市蓬江区土地储备中心收储的国有地块面积 8.9685 公顷，为合法建设用地，无需办理规划及用地手续。改造项目范围内涉及江门市蓬江区杜阮镇龙榜股份合作经济联合社农民集体 0.8161 公顷用地需按程序办理集体土地征收、转用手续。上述用地完成征收、

转用报批手续后，与江门市蓬江区土地储备中心的储备地块整合进行连片改造，拟采用公开出让的方式供地。

五、资金筹措

该改造项目拟通过公开出让方式确定改造主体，项目改造成本由拟通过公开出让方式确定的改造主体上报的项目成本为准，拟筹措资金方式以拟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

改造项目开发周期由改造主体一次性整体规划开发建设，按项目产业招商引资方案情况推进，计划于 2027 年建成，具体建开发建设时间由公开出让方式确定的改造主体根据土地出让时有关开竣工要求落实。

七、实施监管

项目改造主体按照法律法规及省、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费用由改造主体承担。