

新会区三江镇良德冲村车步围、临步村物流场（土名） 改造项目“三旧”改造方案

为拓展园区发展空间，增强发展动能，我镇拟实施新会区三江镇良德冲村车步围、临步村物流场（土名）改造项目，对位于江门市新会区三江镇良德冲村、临步村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。地块位于三江镇良德冲村车步围（土名）和三江镇临步村物流场（土名），面积 4.2773 公顷，现状多为旧厂房，市政设施不完善，容积率仅为 0.28。通过实施村镇工业集聚区升级改造，可有效提升园区建设质量，带动地方经济高质量发展。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 4.2773 公顷，其中 0.6652 公顷的土地权属人为江门市新会区三江镇良德冲经济联合社农民集体，3.1987 公顷的土地权属人为江门市新会区三江镇良德冲村第七经济合作社农民集体，0.4134 公顷的土地权属人为江门市新会区三江镇临步村第二经济合作社农民集体。实地 2009 年 12 月以前由村集体经济组织使用至今，无合法用地手续，现有建筑面积 11367 平方米，容积率为 0.28，该地块已经拆除 9092 平方米违法建筑。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 4.2773 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070501234、44070501230。

(四)规划情况。改造项目地块 4.2773 公顷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),符合村庄规划,在城镇总体规划,其中地块面积 3.7994 公顷主要安排为工业用地,地块面积 0.4779 公顷主要安排为商服用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。江门市新会区三江镇良德冲经济联合社、江门市新会区三江镇良德冲村第七经济合作社和江门市新会区三江镇临步村第二经济合作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各自征求所属的经济组织和农民的意见,并经三分之二以上村民代表同意。

(二)补偿安置情况。经农村集体经济组织依法表决同意,改造范围内土地及上盖物补偿标准参照《关于印发<江门市市区“三旧”改造实施办法>的通知》(江府〔2021〕13号)《江门市村级工业园升级改造工作领导小组办公室关于印发江门市贯彻落实广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案(2021—2023年)实施意见的通知》(江村级工业园升改办〔2021〕5号)等相关政策文件执行。

三、改造主体及拟改造情况

该项目属于全面改造类型,拟由三江镇良德冲经济联合社、三江镇良德冲村第七经济合作社和三江镇临步村第二经济合作社作为改造主体实施全面改造,容积率为 1.5-3.0,其中地块面积 3.7994 公顷用作工业用地,地块面积 0.4779 公顷用作商服用地。

四、需办理的用地手续 改造项目范围内 4.2773 公顷用地需

办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用后，其中地块面积 3.7994 公顷的工业用地，拟采用流转出让方式供地，地块面积 0.4779 公顷的商服用地，拟采用拨用方式供地。

五、资金筹措

项目拟投入改造资金 3.3 亿元，拟筹措资金方式包括社会资金等。

六、开发时序

计划建设总建筑面积约 47669 至 87192 平方米，容积率 1.5-3.0。其中约 1.72 公顷土地已通过农村集体经营性建设用地入市方式开发，其余用地开发周期约为 2 年，计划 2025 年至 2027 年。

七、实施监管

项目改造应按照法律法规及省、市有关政策规定落实动工改造、补偿安置等方面的义务和责任，并与三江镇人民政府签订项目监管协议，违反监管协议造成的经济损失和法律责任由责任方承担，并加强巡查监管，确保协议落实到位。

批复红线4.2773公顷
商服用地范围0.4779公顷

