

江门市新会区人民政府办公室

新府办复〔2025〕1号

关于罗坑镇新宝成集团“工改工”项目“三旧”改造方案（调整后）的批复

区自然资源局：

《关于审批罗坑镇新宝成集团“工改工”项目“三旧”改造方案的请示》（新自然资〔2024〕640号）收悉。经研究，同意《罗坑镇新宝成集团“工改工”项目“三旧”改造方案（调整后）》，请你局牵头会同有关单位严格按照方案组织实施。

附件：罗坑镇新宝成集团“工改工”项目“三旧”改造方案（调整后）



公开方式：不公开

抄送：罗坑镇政府，区财政局。

罗坑镇新宝成集团“工改工”项目 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划，罗坑镇拟实施新宝成集团“工改工”项目，对位于江门市新会区罗坑镇锦丰大道西侧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。地块位于罗坑镇锦丰大道西侧，拟改造面积 5.2733 公顷，东侧紧邻锦丰大道，改造项目现状多为旧厂房，地块权属分散且不规整，相关联企业用地分散，运输、人力资源等成本较大，不利于提升企业管理效能，通过“三旧”改造项目，整合利用土地资源，可提升经营管理效能，提高企业生产力，带动镇域经济发展。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 5.2733 公顷。改造地块现状为建设用地 5.2733 公顷。按权属划分，涉及新会市罗坑电力线路器材厂属下的国有建设用地 1.5812 公顷，黎宝莲属下的国有建设用地 1.1528 公顷，江门市新会新宝成电气工程有限公司属下的国有建设用地 2.5393 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用地，为广东新会罗坑电力线路器材有限公司自 1998 年开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积 32842 平方米，容积率为 0.62，年产值约为 2.90 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 5.2733 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070501136、44070500546、44070501090。

（四）规划情况。改造项目地块 5.2733 公顷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），根据《江门市人民政府批关于江门市新会区罗坑镇中心区北片区（XH07-C、XH07-D、XH07-G）控制性详细规划的批复》（江府函〔2024〕143 号）安排 5.261884 公顷为工业用地，114.16 平方米为城镇道路用地。

（五）不动产登记情况。地块已办理《不动产权证书》1 个，证号“粤（2021）江门市不动产权第 2040952 号”，江门市新会新宝成电气工程有限公司，宗地面积 25393 平方米，房屋建筑面积 11954.20 平方米。办理《国有土地使用证》4 个，分别为“新府国用（出 1998）字第 2101111 号”、“新府国用（出 2001）字第 2102555 号”、“新国用（2009）第 01198 号”、“新府国用（出 1999）字第 2101774 号”。办理《房地产权证》4 个，分别为“粤房地证字第 1450860 号”、“粤房地证字第 1450859 号”、“粤房地权证罗单字第 0001750 号”、“粤房地证字第 1450861 号”。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。罗坑镇人民政府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原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

（二）补偿安置情况。项目用地为国有，由原权利人自行改造，不涉及补偿安置。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于工业用地升级改造项目，拟采取企业自改模式，项目用地拟通过签订搬迁补偿协议形成单一主体（广东新会罗坑电力线路器材有限公司），并作为改造主体进行改造。

项目改造前用地总面积 5.2733 公顷，改造后用地总面积 5.261884 公顷，减少用地面积 114.16 平方米依据控制性详细规划用途为城镇道路用地。上述 5.261884 公顷用地拟延长使用年限至 50 年，采用协议出让方式供地，并按照规定补缴土地价款。

项目拟实施拆除重建的基底用地面积 12510 平方米，拆除建筑面积约 9042.28 平方米，新建房屋建筑面积 27498 平方米。项目建成后，总建筑面积 48899.68 平方米，计容建筑面积达 79510.84 平方米，容积率由 0.62 提升至 1.51。

项目拟保留房屋建筑面积 21401.68 平方米，拟办理转移登记房屋建筑面积 11954.20 平方米，即证号“粤（2021）江门市不动产权第 2040952 号”已办理登记的房屋建筑面积 11954.20 平方米，在项目用地办理协议出让后重新发证时，一并办理该房屋的转移登记。

改造后预计年产值将达到 10 亿元，年创税约 4500 万元。

四、资金筹措

项目改造成本为 30000 万元，拟投入改造资金为 25000 万元，拟筹措资金方式为企业自有资金。其中，第一期拟投入改造资金 10350 万元，第二期拟投入改造资金 14650 万元。

