

江门市新会区古井镇洲朗村中兴第一小组一排南侧地块 工改工改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划，增强发展动能，我区拟实施江门市新会区古井镇洲朗村中兴第一小组一排南侧地块工改工改造项目，对位于古井镇洲朗村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。地块位于新会区古井镇洲朗村乡道 225 南侧，邻近江门大道南，总用地面积 0.8169 公顷。改造项目现状为旧厂房用地，容积率仅为 0.3，建筑物为低效产业厂房，不符合地方产业发展规划和高质量发展要求，通过“三旧”改造可进一步提升地块效益，改善洲朗村经济收益，带动古井镇的经济高质量发展。

（二）土地现状情况。改造地块现状为建设用地 0.8169 公顷。权属为江门市新会区古井镇洲朗村中兴第一组股份经济合作社，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目地块现用途为工业用地，为江门市新会区古井镇洲朗村中兴第一组股份经济合作社自 1992 年开始使用至今，无合法用地手续，现有建筑面积 2451 平方米，容积率为 0.3，年产值低。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 0.8169 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070500393、44070501259。

（四）规划情况。改造项目地块 0.8169 公顷土地符合国土

空间总体规划，在规划中安排为工业用地。

二、改造意愿

（一）改造意愿情况。土地权利人江门市新会区古井镇洲朗村中兴第一组股份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等事项充分征求洲朗村集体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。改造地块不涉及土地征收，无需补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块不涉及土地征收，无需开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，采取农村集体自行改造模式，由江门市新会区古井镇洲朗村中兴第一组股份经济合作社作为改造主体，其中拆除重建用地 0.8169 公顷，拆除建筑面积 2451 平方米，新建建筑面积约 1.3 万平方米，用于工业用途，容积率不低于 1.5。改造后预计年产值将达到 1000 万元，年纳税不低于 30 万元。改造前土地租金收益为 3000 元 / 亩 / 年，改造后土地租金收益计划上升至 20000 元 / 亩 / 年，将显著提高洲朗村经济收益能力。

四、需办理的用地手续

改造项目范围内 0.8169 公顷用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后，拟采用拨用方式供地。

五、资金筹措及开发时序

项目拟投入改造资金为 800 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、社会资金等。

项目开发周期为 2 年，计划 2025 年 5 月至 2027 年 5 月建设，开发面积 0.8169 公顷，主要实施新建 4 栋厂房，计划总建筑面积约 1.3 万平方米，容积率不低于 1.5。

六、实施监管

改造地块不涉及村民个人物业的补偿安置，不涉及配建公共设施，由古井镇人民政府实施监管。



江门市新会区古井镇洲朗村中兴第一组股份经济合作社

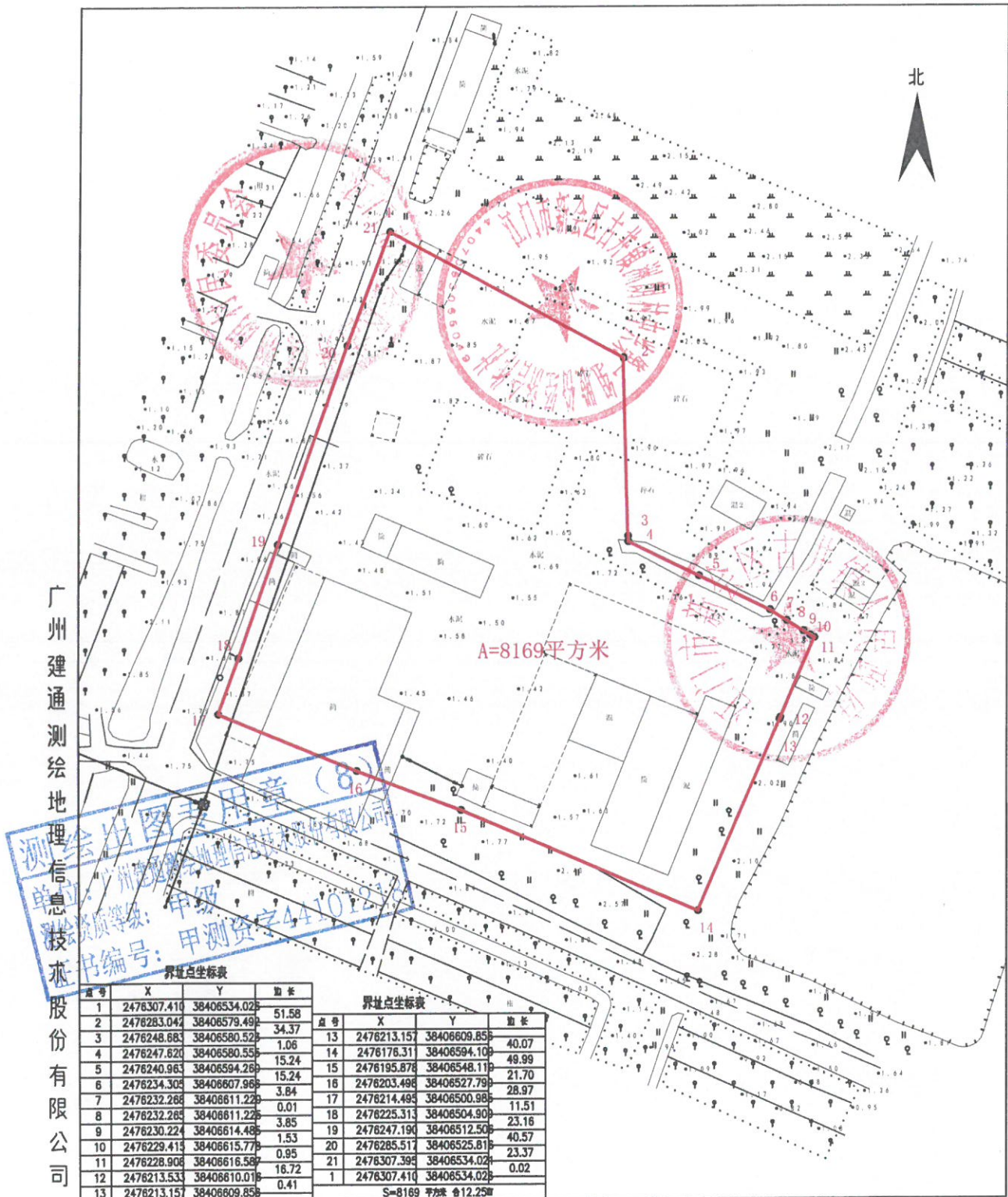
法人代表（签章）：

2024 年 11 月 20 日



古井镇洲朗村中兴第一小组一排南侧厂区勘测定界图

单位: m.m²



2024年11月数字化制图。

2000国家大地坐标系。

1:1000

绘图员: 钟强

审核员: 彭玲