

## 西甲村上大围工业区北片“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我区拟实施江门市新会区西甲村上大围工业区北片“三旧”改造项目，对位于江门市新会区会城西甲村上大围（土名），即规划同德一路北侧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。项目地块位于新会区会城街道西甲村上大围工业区北片，占地面积 2.0405 公顷，现状主要为工业厂房，市政基础设施不足，临近居民点，存在一定的安全隐患。拟通过项目改造，完善基础设施建设，落实城市空间规划布局，进一步满足市民对公共服务配套的需求。

（二）土地现状情况。改造项目地块 2.0405 公顷土地现状为建设用地。按权属划分，涉及江门市新会区会城街西甲第四经济合作社属下的集体土地 2.0019 公顷，陈成富（440782198610280654）属下的国有土地 0.0386 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。

（三）标图入库情况。改造项目地块 2.0405 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070500159。

（四）规划情况。改造项目地块 2.0405 公顷土地符合土地利用总体规划、城市总体规划，符合“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为居住用地。

### 二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市新会区会城街西甲第四经

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充分征求西甲第四经济合作社农村集体经济组织和农民的意见，并经该农村集体经济组织三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。江门市新会区会城街西甲第四经济合作社已制定补偿安置方案，明确采取货币方式对原权利人进行补偿安置。地块出让后，按照《江门市人民政府关于印发〈江门市市区“三旧”改造实施办法〉的通知》（江府〔2021〕13号）文件有关规定，对原集体土地所有权人作补偿。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟通过公开方式确定改造主体。其中拆除重建用地 2.0405 公顷，拆除建筑面积 16324 平方米，新建建筑面积约 5 万平方米，用于商业住宅用途，容积率 2.5，并按政策规定无偿移交政府不少于原权属土地面积的 15%公益性用地。

### 四、需办理的用地手续

改造项目范围内 0.1599 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，2.0019 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用公开出让方式供地。

### 五、资金筹措及开发时序

项目拟投入改造资金约 2 亿元，拟筹措资金方式为企业

自有资金。项目开发周期为 3.5 年，开发时间为 2025 年 1 月至 2028 年 6 月。

## 六、实施监管

根据省、市级有关三旧改造项目实施批后监管的规定，地块出让时，新会区人民政府要与“三旧”改造主体签订监管协议，明确具体监管措施及改造主体的责任义务，并加强巡查监管，确保协议落实到位。