



新会区三江镇官田村冲下大围改造项目 “三旧”改造方案

为了满足不同行业人群的生产活动需求，我镇大力推动商品厂房项目的发展，我镇拟引入商品厂房开发经营和按套（户）分割销售项目，该项目落地可以带动商品厂房的发展，引进相关的大健康食品产业、其他未列明农副食品加工（陈皮深加工、科研、仓库、陈皮研学）、高端装备制造业、新一代信息技术、新材料制造及其上下游产业链配套行业等先进的企业进驻。现对三江镇官田村冲下大围的旧厂房用地进行自行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。地块位于三江镇官田村冲下大围，面积 3.8805 公顷。改造项目现状为旧厂房，容积率仅为 0.188，通过“三旧”改造项目，可以有效地合理利用土地，提升土地利用率，推动产业可持续发展，带动经济。

（二）土地现状情况。改造项目地块 3.8805 公顷，现状为建设用地 3.8805 公顷，权属为江门市新辉翔投资有限公司属下的国有土地，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，已取得合法用地手续，现状为低效的旧厂房，现有建筑面积 7296 平方米，容积率为 0.188。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 3.8805 公顷土地已标

图建库，图斑号为 44070501258。

(四) 规划情况。改造项目地块 3.8805 公顷土地符合国土空间总体规划，正在编制控制性详细规划，在详细规划中安排为工业用地。

二、改造意愿

(一) 改造意愿情况。土地权利人江门市新辉翔投资有限公司已按照法律及江门市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及改造情况等事项充分考虑，同意改造。

(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

该项目属于全面改造类型，拟采取企业自行改造模式，由权属人作为改造主体实施全面改造，改造前后均用于工业用地用途，拟改造为商品厂房，计划建设总建筑面积不低于 97012.5 平方米，改造后容积率不低于 2.5。项目方承诺，交地后六个月内动工，项目建成后，项目方自持建筑面积 3%（含配套物业）。上述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。

改造后预计年产值约 2.91 亿元，年创税约 1,400 万元，亩均投资达 500 万元/亩，年亩均产值达 500 万元，5 年内年亩均税收约 25 万元，税负率为 5%。

四、资金筹措

项目拟总投资金额 5 亿元，其中土建投资 3.5 亿元，设备及

技术投资 1.5 亿元。

五、开发时序

交地后以动工开始计算，项目开发周期为 48 个月。

六、实施监管

改造地块不涉及补偿安置，不涉及配建公共设施。由三江镇人民政府实施监管，并于改造主体签订《产业建设项目履约监管协议书》。



