

江门市新会区人民政府办公室

新府办函〔2025〕737号

关于大鳌镇南沙村工业区工改工改造项目 “三旧”改造方案的批复

区自然资源局：

《大鳌镇南沙村工业区工改工改造项目“三旧”改造方案》于2025年12月31日经江门市新会区土地开发利用工作联席会议审议通过。根据会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《大鳌镇南沙村工业区工改工改造项目“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取政府收储模式，通过公开方式选择市场改造主体，对江门市新会区大鳌镇南沙村股份经济合作联合社和江门市新会区大鳌镇新地村股份经济合作联合社位于大鳌镇南沙村天宝围5.7728公顷土地实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关标图入库、规划用地手续，并签订实施监管协议。请你局会同同级相关部门和该项目属地乡镇人民政府依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、该项目涉及征地补偿安置须按照经批准的补偿安置方案及有关规定执行，切实保障有关原权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

四、改造方案实施情况须按规定及时报备。

五、本批复自印发之日起生效，有效期三年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

附件：大鳌镇南沙村工业区工改工改造项目“三旧”改造方案

江门市新会区人民政府办公室

2025年12月31日



大鳌镇南沙村工业区工改工改造项目 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划，我区拟实施大鳌镇南沙村工业区工改工改造项目“三旧”改造方案，对位于大鳌镇南沙村天宝围的旧厂房进行升级改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

（一）总体情况。项目地块位于大鳌镇南沙村天宝围，总用地面积 8.6994 公顷，其中 5.7728 公顷用地为“三旧”改造地块，余下 2.9266 公顷用地为新增建设用地（含规划道路，权属为江门市新会区大鳌镇南沙村股份经济合作联合社所有）。本项目计划采取“三旧”改造 + 新增建设用地模式实现连片开发，依托新会中集产业园，重点围绕集装箱制造、特种设备制造的上下游企业进行产业链布局。

（二）土地现状情况。项目中的 5.7728 公顷“三旧”改造地块，现状为建设用地，按权属划分，涉及江门市新会区大鳌镇南沙村股份经济合作联合社属下的集体土地 4.4444 公顷，江门市新会区大鳌镇新地村股份经济合作联合社属下的集体土地 1.3284 公顷。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，其中 5.7728 公顷已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

该“三旧”改造地块现用途为工业用地，由大鳌镇南沙村股份经济合作联合社和大鳌镇新地村股份经济合作联合社自 2004 年 1 月开始租赁给个人使用，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积约 21000 平方米，容积率约为 0.36，年产值为 100 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 5.7728 公顷土地标图建库，图斑号为 44070500226。

（四）规划情况。项目中的 5.7728 公顷“三旧”改造地块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、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市新会区大鳌镇南沙村股份经济合作联合社和江门市新会区大鳌镇新地村股份经济合作联合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该社村民的意见，并经该社三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。经江门市新会区大鳌镇南沙村股份经济合作联合社和江门市新会区大鳌镇新地村股份经济合作联合社三分之二村民代表表决同意：

1.项目中的 5.7728 公顷“三旧”改造地块，按照《江门市市区“三旧”改造实施办法》（江府〔2021〕13 号）的文件规

定，集体工业用地转为国有工业用地出让，土地出让价款95%拨付给江门市新会区大鳌镇南沙村股份经济合作联合社和江门市新会区大鳌镇新地村股份经济合作联合社作为补偿。原有租赁合同的地上建筑物补偿及提前终止合同补偿根据《关于印发新会区征地及地上附着物补偿指导标准（2020年修订）的通知》（新府办【2020】6号）或有资质的评估公司出具的评估报告由村集体负责。

2.余下的 2.9266 公顷土地，由大鳌镇人民政府征收。征收土地补偿标准：江门市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告（江府告〔2024〕1号），土地补偿费和安置补助费综合折算，其中建设用地 79.2 万元/公顷（每亩 5.28 万元）。征收土地按实际征地面积的 10% 商服用地安排留用地，并按规定为被征地农民购买社会养老保险。地上附着物与青苗补偿根据《关于印发新会区征地及地上附着物补偿指导标准（2020 年修订）的通知》（新府办〔2020〕6 号）文件的规定或有资质的评估公司出具的评估报告执行，费用由大鳌镇人民政府支付。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 2.9266 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属全面改造，采取政府收储模式实施改造，拟通过公开挂牌出让方式确定改造主体。其中，拆除重建面

积 57728 平方米，拆除建筑面积约 21000 平方米，新建建筑面积约 115456 平方米，用于工业用途，容积率为 2.0。

四、涉及成片开发方案情况

项目地块总用地面积 8.6994 公顷已全部纳入成片开发方案。

五、需办理的用地手续

改造项目范围内 5.7728 公顷需办理集体土地完善转用和旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续，另 2.9266 公顷需办理征收土地手续。上述用地完成手续后，拟采用公开挂牌出让的方式供地。

六、资金筹措

项目改造成本为 2000 万元，拟投入改造资金 2000 万元，由大鳌镇人民政府自筹资金解决。

七、开发时序

项目开发周期为两年，由签订土地出让合同之日起计算，两年内全部建成。

八、实施监管

根据省、市有关“三旧”改造项目实施批后监管的规定，签订监管协议，通过建设项目用地信息公示、预警提醒、开竣工申报、现场核查、跟踪管理等手段，实现建设用地供后开发利用全过程监管。（包括项目的产业类型、投资强度、土地产出、税收、动竣工等落实情况）