

罗坑镇潭冈村级工业聚集区升级改造项目 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划，罗坑镇拟实施潭冈村级工业聚集区升级改造项目，对位于江门市新会区罗坑镇潭冈村县道 X569 东南侧、阮沃棠大道西南侧地块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。地块位于江门市新会区罗坑镇潭冈村县道 X569 东南侧、阮沃棠大道西南侧，面积 0.9491 公顷，容积率仅为 0.36，现状产业业态低端、土地效益低下，通过“三旧”改造，可进一步提高土地使用效率，提升镇村经济效益。

（二）土地现状情况。改造地块现状为建设用地 0.9491 公顷。权属为罗坑镇潭冈经济联合社属下的集体土地 0.9491 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

改造项目主体地块现用途为工业用地，为罗坑镇潭冈经济联合社自 2006 年开始使用，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积 3438 平方米，容积率为 0.36，年产值低。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 0.9491 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070500309。

（四）规划情况。改造项目地块 0.9491 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、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。罗坑镇潭冈经济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潭冈

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。该项目保留集体土地性质，由村集体自行改造，不涉及补偿安置。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，采取农村集体自行改造模式，由江门市新会区罗坑镇潭冈经济联合社作为改造主体，其中，拆除重建用地 0.1703 公顷，拆除建筑面积 1703 平方米，新建建筑面积约 9655 平方米，用于工业用途，容积率约为 1.2。

四、需办理的用地手续

改造项目范围内 0.9491 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江门市新会区罗坑镇潭冈经济联合社。

五、资金筹措

项目改造成本为 300 万元，拟投入改造资金为 300 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资。

六、开发时序

项目开发周期为 5 年，开发时间为 2026 年 6 月至 2031 年 6 月，开发面积 0.9491 公顷。

七、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，由罗坑镇人民政府实施监管。