

江门市新会区司前镇前鋒工业园凤鸣路与建设五路交叉口南侧地块“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，我市拟对新会区司前镇前鋒工业园凤鸣路与建设五路交叉口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。地块位于新会区司前镇前鋒工业园凤鸣路与建设五路交叉口南侧地块，用地面积约 0.41 公顷。改造项目现状为旧厂房，容积率小于 1.0，建筑物以锌铁棚等低效厂房为主，不符合城市规划发展要求，通过“三旧”改造可进一步提升地块效益，对土地重新规划和利用，使土地得到更加合理的配置，提高土地的使用价值，为城市的发展提供更多的空间。

（二）土地现状情况。改造地块现状建设用地 0.41 公顷，按权属划分，涉及李杰榮的国有土地 0.41 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，为个人自 2005 年 1 月开始使用，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积 3098.90 平方米，容积率为 0.8，

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 0.41 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070500043。

（四）规划情况。改造项目地块 0.41 公顷土地符合国土空

间总体规划，符合“三旧”改造专项规划，符合详细规划，在详细规划《江门市新会区司前镇 XH05-I 地段控制性详细规划》中安排为二类工业用地，容积率 1.2-3.5，建筑密度 40%-70%，绿地率 5%-20%。改造项目地块北侧建设五路以《新会智造产业园凤山湖园区启动区（XH05-J）控制性详细规划局部调整》为准。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。土地权利人李杰燊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充分说明，并经权利人同意，新会区自然资源局同意实施“三旧”改造。

（二）补偿安置情况。权利人与原租赁方的租赁协议已经到期，经双方友好协商，原租赁方已搬离。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，拟采取企业自改模式，由土地权利人（李杰燊）作为改造主体，拆除重建部分用地 0.27 公顷，拆除部分建筑面积约 2300 平方米，用于工业用地开发，拟新建建筑面积约 7800.52 平方米，容积率为 2.09。

四、需办理的规划及用地手续

该改造地块范围内 0.41 公顷已全部覆盖控制性详细规划，不涉及规划调整，属于国有建设用地，需办理“三旧”用地报批手续。上述用地完善转用手续后，拟采取协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 1170 万元，拟投入改造资金为 1170 万元，拟筹措资金方式为自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为 1 年，计划 2026 年 4 月至 2027 年 4 月建设。

七、实施监管

结合实际说明改造主体的实质性改造、补偿安置、移交公益性用地或配建公共设施等方面的义务及违约责任、监管主体及监管措施等。



江门市新会区司前镇前锋工业园凤鸣路与建设五路交叉口南侧地块“三旧”改造范围示意图

