



诚信陆路集装箱运输有限公司配电柜生产组装改造项目 低效用地再开发改造方案草案

为实施国土空间规划，诚信陆路集装箱运输有限公司申请实施诚信陆路集装箱运输有限公司配电柜生产组装改造项目，对位于江门市新会区会城福盛路 7 号的旧厂房进行低效用地再开发改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于江门市新会区会城福盛路 7 号，范围东接会城福盛路，南邻会城西盛村委会，西邻顺昌润滑油（广东）有限公司，北接银海大道，项目建设用地面积 18274 平方米（约 27.411 亩），现状主要为城镇国有土地上旧厂房，主要功能为仓储用地，土地利用效率较低。拟通过用途转换并延长年限的改造模式实施低效用地再开发，将仓储用地转换为二类工业用地，并重新延长土地使用年期至最高年期使用，充分发挥土地利用效益，进一步带动地区社会经济发展。

（二）土地现状情况。改造地块现状为建设用地 18274 平方米。按权属划分，均为江门市新会诚信陆路集装箱运输有限公司属下的国有土地。其中，改造主体地块现状为建设用地 18274 平方米，已办理建设用地报批手续，实地于 2010 年 2 月通过公开出让方式取得，土地用途为仓储用地；已取得不动产权证书，证书号为：粤（2017）江门市不动产权第 2041222 号；已按规定办理施工报建等手续，在 2014 年 4 月 30 日前已建设使用，现有建筑面积 11606.12 平方米，容积率为 0.6352，年产值为 200 万元。



(三)上图入库情况。该改造项目主体地块 18274 平方米已上图入库，低效用地标图入库编号为 440705001000009。

(四)规划情况。低效用地再开发项目用地符合国土空间总体规划、控制性详细规划。项目所在位置已覆盖控规《江门市新会区原新会经济开发区（XH02-Q）临港工业区四区、五区控制性详细规划》，规划安排为二类工业用地，并已出具项目地块规划条件。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一)改造意愿情况。诚信陆路集装箱运输有限公司配电柜生产组装改造项目由江门市新会诚信陆路集装箱运输有限公司提出改造申请，该地块自 2010 年 2 月开始使用，已使用年限 16 年，现申请将土地用途转换为二类工业用地，并延长土地使用年限至最高年期（50 年）使用。

江门市新会诚信陆路集装箱运输有限公司已充分知晓拟改造范围、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。

(二)补偿安置情况。低效用地再开发项目地块属国有土地，为原土地使用权人自行升级改造，不涉及土地补偿安置。

三、改造主体及拟改造情况。

该改造项目属于全面改造类型，拟采取用途转换并延长年限的改造模式，由江门市新会诚信陆路集装箱运输有限公司作为改造主体实施全面改造，拟通过签订出让合同变更协议方式变更土地用途、重新约定使用年限，并按照规定补缴土地价款。为了加



快项目进程，项目分两期实施，采取统一规划，分步实施及分期验收的形式推进。其中，首期建设用地面积 5873.92 平方米，二期建设用地面积 3230 平方米。根据地块规划条件，规划改造范围 18274 平方米(约 27.411 亩)，建设用地面积 9103.92 平方米(约 13.66 亩)，规划用地性质为二类工业用地。地块容积率 3.5，计算容积率总建筑面积 63958.86 平方米。

四、资金筹措

项目拟投入改造资金 1 亿元，拟筹措资金方式以企业自有资金为主，不足部分申请银行借贷。其中，第一期拟投入改造资金 6500 万元，第二期拟投入改造资金 3500 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分两期开发。首期开发时间为 2026 年 6 月至 2027 年 9 月，开发面积 0.5874 公顷，主要实施 1#厂房等建设，第二期开发时间为 2027 年 3 月至 2028 年 3 月，开发面积 0.3230 公顷，主要实施 2#厂房等建设。

六、实施监管

根据省、市、区级有关低效用地再开发项目实施批后监管的规定，地块签订变更协议前，由会城街道办事处与低效用地再开发项目主体重新签订监管协议，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。