

会城街道孖冲村工业区升级改造项目 “三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我区拟实施会城街道孖冲村工业区升级改造项目，对位于新会区会城街道孖冲村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。项目地块位于会城街道孖冲工业区，范围东至三和大道，西至广东新会涤纶厂，南至雅景阳光城小区，北至新会区车辆维修质量监督检测中心有限公司地块，总改造用地面积 12.1007 公顷，其中“三旧”改造主体地块 10.8355 公顷，其他用地 1.2652 公顷。项目地块内现状主要为单层旧厂房，产业类型包括小五金、仓库、纺织等，整体土地利用率和经济效益低下，而且市政基础设施缺乏，存在一定的消防安全隐患。通过实施连片改造，可大幅提高地块土地利用效率和产业质量，完善市政配套设施，带动村集体、街道的经济高质量发展。

（二）土地现状情况。“三旧”改造主体地块 10.8355 公顷，纳入改造范围整体利用的其他用地 1.2652 公顷。改造地块现状为建设用地，权属为新会区会城街孖冲经济联合社（以下简称“孖冲经联社”）。“三旧”改造主体地块实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，已按规定标图入库。

10.8355 公顷“三旧”改造主体地块现用途为工业用地，

为孖冲经联社自1995年6月开始使用，其中5.5687公顷土地有合法用地手续，余下5.2668公顷土地无合法用地手续。12.1007公顷总改造用地上现有建筑面积70730.65平方米，容积率为0.58。

（三）标图入库情况。10.8355公顷“三旧”改造主体地块土地已标图入库，图斑号为44070500196。纳入改造范围整体利用的1.2652公顷其他用地，申请纳入低效用地再开发项目库。

（四）规划情况。改造项目整体地块12.1007公顷土地符合国土空间总体规划，符合《江门新会城郊片区控制性详细规划》，在详细规划中主要安排为二类工业用地。10.8355公顷“三旧”改造主体地块符合“三旧”改造专项规划。

本改造项目地块与相邻已出让的新会区会城街道今古洲污水处理厂东侧、规划今兴支路西侧地块（建设用地面积3.262752公顷）实现连片开发、规划协同。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

孖冲经联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孖冲经联社和孖冲村村民意见，并经孖冲村村民大会超过三分之二以上的18周岁村民表决同意。

（二）补偿安置情况。



项目一期规划用地约 4.5286 公顷，其中约 3.4465 公顷采取公开出让方式供地。该部分公开出让地块中，涉及孖冲经联社约 1.9077 公顷土地由政府依法征收，并按规定程序签订征收协议；涉及孖冲村集体约 1.5388 公顷历史附征地由政府依法收回，后续拟参照《江门市人民政府关于印发〈江门市市区“三旧”改造实施办法〉的通知》（江府〔2021〕13 号）相关规定，在土地出让后，按程序将相应比例的土地出让价款拨付给原集体土地所有权人作为补偿。项目一期公开出让地块的土地竞得人，须在村集体建设用地上为孖冲经联社代为建设总建筑面积不少于 25500 平方米的标准厂房物业，相关规划建筑方案须经孖冲经联社与一期公开出让地块土地竞得人双方共同确认同意。

项目二期规划用地约 4.2887 公顷及三期规划用地约 3.2834 公顷的拆迁补偿工作，将结合项目实施进度，按照届时适用政策依法依规对地块内权利人予以补偿。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块中涉及孖冲经联社约 3.5635 公顷土地由政府依法征收（包括一期公开出让用地约 1.9077 公顷、道路用地约 1.6558 公顷），按规定开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该项目属于全面改造类型，拟采用政府收储、农村集体自行改造模式实施改造。拆除重建用地 12.1007 公顷（含 10.8355 公顷“三旧”改造主体地块），拆除建筑面积 70730.65

平方米。规划新建建筑面积约 30 万平方米，用于工业、商业用地及其配套设施用地，商业部分容积率不高于 4.0，工业部分容积率不高于 3.0，改造投产后预计年产值将达到 12.26 亿元以上，产值税收约达 0.53 亿元，创造就业人口超 500 人。村集体上述代建厂房完成运营后，预计可为村集体带来年租金收入约 306 万元。

四、需办理的规划及用地手续

项目地块所属片区现行《江门市新会城郊片区控制性详细规划》正按法定程序开展修编调整工作。

项目改造范围内约 5.0425 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，约 3.5635 公顷用地需办理征收手续，约 1.5403 公顷矸冲村历史附征地需办理政府收回手续。上述用地完善转用、征收等手续后，项目一期约 3.4480 公顷土地拟采用公开出让方式供地，余下建设用地拟采用划拨、拨用或组合方式供地。（上述土地面积以自然资源部门核定为准。）

五、资金筹措及开发时序

项目拟投入改造资金约为 10 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，一期拟投入改造资金约 4 亿元，二期拟投入改造资金约 3.5 亿元，三期拟投入改造资金约 2.5 亿元。

项目计划开发周期为 3 年，拟分三期开发。依据初步开发计划和概念方案，一期开发时间为 2026 年 8 月至 2028 年 8 月，开发面积约 4.5286 公顷，建筑面积初定约 11.5 万平

平方米。二期计划开发时间 2027 年，开发面积约 4.2887 公顷，建筑面积约 10 万平方米，三期计划开发时间 2028 年，开发面积约 3.2834 公顷，建筑面积约 8.5 万平方米。

六、实施监管

项目改造主体按照法律法规及省、市有关政策规定落实移交公益性用地或配建、开竣工等方面的义务和责任，由新会区会城街道办事处实施监管，并与改造主体签订《产业建设项目履约监管协议书》，违反相关法规政策、监管协议造成的经济损失和法律责任由改造主体承担。