

江门市新会区泳盈金属制品有限公司今洲路32号、新会经济开发区东区E05-11号地块改造项目“三旧”改造方案草案

为有效推动低效产业转型升级、促进产城融合发展，兼顾社会公共利益需要，全面提升新会南湖科技创新走廊的产业协同发展能力和产业形象，进一步构建良好产业生态和形成完整产业链，提升土地价值，激发市场活力，新会区会城街道办事处拟对位于新会区会城今洲路32号、新会经济开发区东区E05-11号的旧厂房用地实施征收，并开展“三旧”改造工作。具体改造方案如下：

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今洲路32号、新会经济开发区东区E05-11号，用地面积4.4149公顷（折合约66.22亩），现有地上建筑物面积约43457.7平方米，主要为2001年左右建成，属于单层简易结构、混合结构的旧厂房。为节约集约用地，优化城市空间布局，加快产业升级转型，拟通过“三旧”改造，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4.4149公顷，按权属划分，涉及江门市新会区泳盈金属制品有限公司的国有建设用地4.4149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。

改造项目地块现用途为工业，为江门市新会区泳盈金

属制品有限公司自2001年12月开始使用，已取得不动产权证书，证书号分别为：粤（2022）江门市不动产权第2020915号和粤（2017）江门市不动产权第2028823号，现有建筑面积43457.7平方米，容积率约为0.98。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块4.4149公顷。土地已标图入库，图斑号为44070501260。

（四）规划情况。改造项目地块4.4149公顷土地符合国土空间总体规划，符合江门市市区“三旧”改造专项规划，所在地段已编制《新会产业转移工业园东区控制性详细规划修改方案》，在详细规划方案中安排为二类工业用地兼容商业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。新会区会城街道办事处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原权利人的意见，原权利人同意政府实施改造。

（二）补偿安置情况。新会区会城街道办事处已制定补偿方案，对各项补偿均采用货币方式或房屋产权调换方式进行补偿。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及土地征收4.4149公顷，正在按规定开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府征收模式，拟通过公开出让方式确定改造主体。其中，拆除重建用地

4.4149公顷，拆除建筑面积43457.7平方米，新建建筑面积136973平方米，用于工业兼容商业用途，容积率为3.5。

（项目具体开发建设用地面积、公益性用地移交面积、开发强度及配套按照自然资源部门核发规划条件和出让方案为准）。

四、需办理的规划及用地手续

该改造地块范围内4.4149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，无需办理“三旧”用地报批手续。

五、资金筹措

改造项目拟投入改造资金3.5亿元，拟筹措资金方式为改造主体自筹资金。

六、开发时序

改造项目开发周期为3年，开发建设时间为2026年9月至2029年9月。

七、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。

新会区会城街道办事处

2026年7月1日

