

会城街道孖冲村工业区升级改造项目低效 用地再开发方案（草案）

为实施国土空间规划，盘活存量土地和低效用地，我区拟推进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开展低效用地再开发。具体方案如下：

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，改造用地面积 11.9255 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。改造地块现状为建设用地，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”），实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用。

改造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 6.7716 公顷土地有合法用地手续，余下 5.1539 公顷土地无合法用地手续。现有建筑面积约 70730.65 平方米，容积率为 0.58。

（三）标图入库情况。改造项目地块 11.9255 公顷正在按程序办理低效用地再开发上图入库，地块编号 440705001000050。

（四）规划情况。改造地块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。

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。

矸冲经联社已按照法律法规及低效用地再开发相关政策规定，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矸冲经联社和矸冲村村民意见，并经矸冲村村民代表大会超过三分之二以上的村民代表表决同意。

（二）补偿安置情况。

1. 项目范围内约 3.4481 公顷土地（含 1.9077 公顷历史建设用地和 1.5404 公顷历史附征地）由政府征收（收储），采用物业返还与货币补偿相结合的方式对矸冲经联社予以补偿，在项目一期实施。补偿安置情况具体构成如下：

（1）1.9077 公顷历史建设用地所涉及的土地补偿安置费用、留用地折算货币补偿费、被征地农民社保费用等补偿费用由政府统一采用货币补偿方式支付。

(2) 1.5404 公顷历史附征地由政府依法有偿收回国有建设用地使用权，土地使用权有偿收回费用由政府委托第三方评估机构评估确定。

(3) 根据第三方测绘机构的测量报告，以上合约 3.4481 公顷土地的地上建（构）筑物、附着物等建筑面积合计约 30282 平方米。政府采用配建工业物业返还方式补偿给孖冲经联社，经孖冲村民代表会议表决同意，补偿面积为 25500 平方米。孖冲经联社与政府（会城街道办事处）签订《厂房置换补偿协议》，孖冲经联社负责完成地块所有租户退租及建（构）筑物清拆工作。政府在公开出让一期土地时约定由土地出让竞得人以配建标准厂房的方式落实，并纳入出让公告及出让合同监管，且须自挂牌成交后土地交付之日起两年内竣工验收合格后移交给孖冲经联社。

(4) 为保障项目建设期间村集体原有厂房租金收入的稳定，自一期约 3.4481 公顷土地挂牌成交并交付使用之日起，至上述配建物业竣工验收合格之日止，配建单位应按配建建筑面积 25500 平方米、每月 1 元/平方米的标准，向孖冲经联社支付租金损失补偿费用（所有税费由配建单位承担）。

2. 项目范围内约 2.2386 公顷土地规划为道路用地和绿地（具体面积以批准的控制性详细规划核定为准），其中 0.5012 公顷为合法集体土地，1.7374 公顷无合法用地来源。由政府与孖冲经联社签订征收补偿协议后按程序完善相关用地手续，所涉及的土地补偿安置费用、留用地折算货币补

偿费、被征地农民社保费用、地上建（构）筑物、附着物等补偿费用由政府统一采用货币补偿方式支付。在项目一期、二期、三期按项目进度实施。

3. 项目范围内约 6.2388 公顷土地规划为工业用地（具体面积以批准的控制性详细规划核定为准），其中 4.7301 公顷为合法建设用地，1.5087 公顷无合法用地来源。按程序完善建设用地手续后由孖冲经联社实施自行改造，不涉及征收和安置补偿。在项目一期、二期、三期按项目进度实施。

（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 4.1463 公顷土地由政府依法征收（具体面积以自然资源部门核定为准），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，拟采用政府征收（收储）、农村集体自行改造模式实施改造，政府征收（收储）部分约 3.4481 公顷拟通过公开出让方式确定改造主体，余下建设用地由孖冲经联社为改造主体。拆除重建用地 11.9255 公顷，拆除建筑面积约 70730.65 平方米。规划新建建筑面积约 300000 平方米，用于工业、商业及其配套设施等用途，容积率不高于 3.5，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。村集体上述物业返还厂房完成运营后，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

项目符合所属片区现行《江门市新会城郊片区控制性详

细规划》要求。该《江门市新会城郊片区控制性详细规划》目前正在法定程序开展修编调整工作，修编完成后方案按批准的规划用途实施。

项目改造范围内约 5.1539 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，约 4.1463 公顷用地需办理征收手续（含 0.5012 公顷已有集体建设用地批文），约 1.5403 公顷历史附征地由政府有偿收回。上述用地完善转用、征收等手续后，项目约 3.4481 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、拨用等方式供地。（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 10 月至 2028 年 10 月，开发面积约 4.6343 公顷，建筑面积初定约 11.5 万平方米。二期计划开发时间 2027 年，开发面积约 4.0582 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 3.2330 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。