

江门市新会区人民政府办公室

新府办函〔2026〕560号

关于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号地块改造项目低效用地 再开发方案的批复

区自然资源局：

《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号地块改造项目低效用地再开发方案》于2026年8月18日召开的江门市新会区土地开发利用工作联席会议审议通过，经区人民政府研究，现批复如下：

一、同意上报的《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号地块改造项目低效用地再开发方案》（见附件）。同意该项目采取政府征收模式，拟通过公开出让方式确定改造主体，对江门市新会区泳盈金属制品有限公司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号地块4.4149公顷土地实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关上图入库、规划用地手续，并签订实施监管协议。请你局会同

同级相关部门和会城街道办依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、该项目涉及征地补偿安置须按照经批准的补偿安置方案及有关规定执行，切实保障有关原权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的，不得强行使用被征土地。

四、改造方案实施情况须按规定及时报备。

五、本批复自印发之日起生效，有效期三年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

附件：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 号地块改造项目低效用地再开发方案

江门市新会区人民政府办公室

2026 年 8 月 26 日



公开方式：主动公开

抄送：会城街道办事处，区财政局。

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号地块改造项目低效用地再开发方案

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，并开展低效用地再开发改造工作。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，改造地块现状年产值（租金收入）约55万元，年税收约30万元。为节约集约用地，优化城市空间布局，加快产业升级转型，拟通过低效用地再开发改造，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公顷土地已上图入库，图斑号为440705001000066。

（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，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4.4149公顷国有土地上房屋征收，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）。改造投产后预计年产值将达到4.75亿元以上，产值税收约达0.2113亿元。

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，无需办理历史用地完善手续。

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。