

新会区三江镇官田村冲下大围改造项目 低效用地再开发改造方案

为了满足不同行业人群的生产活动需求，我镇大力推动商品厂房项目的发展，我镇拟引入商品厂房开发经营和按栋、层、套（户）分割销售项目，该项目落地可以带动商品厂房的发展，引进相关的大健康食品产业、其他未列明农副食品加工（陈皮深加工、科研、仓库、陈皮研学）、高端装备制造业、新一代信息技术、新材料制造及其上下游产业链配套行业等先进的企业进驻。现对三江镇官田村冲下大围的旧厂房用地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。地块位于三江镇官田村冲下大围，面积 3.8805 公顷。改造项目现状为旧厂房，现有地上建筑物面积约 7296 平方米，建筑于 2008 年左右建成，为单层简易结构、混合结构，目前厂房仅作管控留存，未开展生产经营，税收为 0。通过低效用地再开发可以有效地合理利用土地，充分发挥土地利用效率，推动产业可持续发展，进一步带动地区经济发展。

（二）土地现状情况。改造项目地块 3.8805 公顷，现状为建设用地 3.8805 公顷，权属为江门市新辉翔投资有限公司属下的国有土地，已按规定上图入库和按建设用地进行报批，并已办理不动产权证。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为江门市新辉翔投资

公司自 2024 年 6 月开始使用，已取得不动产权证书，证书号为粤（2024）江门市不动产权第 2039220 号已取得合法用地手续，现状为低效的旧厂房，现有建筑面积 7296 平方米，容积率为 0.188。

（三）上图入库情况。该改造项目地块 3.6208 公顷土地已上图入库，图斑号为 440705108000078。

（四）规划情况。改造项目地块 3.8805 公顷土地符合国土空间总体规划，在控制性详细规划中安排为工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。新会区三江镇官田村冲下大围改造项目由江门市新辉翔投资有限公司提出改造申请，并进行自行改造，该地块自 2004 年 12 月开始使用，已使用年限 21 年，现申请延长土地使用年限至最高年期（50 年）使用。

江门市新辉翔投资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等事项。

（二）补偿安置情况。改造地块不涉及土地征收，无需补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块不涉及土地征收，无需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，拟采取企业自行改造模式，由江门市新辉翔投资有限公司作为改造主体实施全面改造，改造前后均用于工业用地用途，拟改造为商品厂房，其中拆除重建用地 3.8805 公顷，拆除建筑面积 7296 平方米，计划建设总建筑面积≤

138990.37 平方米，改造后容积率 ≤ 3.5 。项目方承诺，交地后六个月内动工，项目建成后，项目方自持建筑面积 3%(含配套物业)。上述用地拟通过签订出让合同，重新约定使用年限，采用协议出让方式供地，并按照规定补缴土地价款。

改造后预计年产值约 2.91 亿元，年创税约 1400 万元，亩均投资达 500 万元/亩，年亩均产值达 500 万元，5 年内年亩均税收约 25 万元，税负率为 5%。

四、资金筹措

项目拟总投资金额 5 亿元，其中土建投资 3.5 亿元，设备及技术投资 1.5 亿元。

五、开发时序

项目方承诺，交地后六个月内动工，48 个月内建成项目并达产。

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，由三江镇人民政府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。

