

恩平市粤海建材有限公司厂区改造项目

“三旧”改造方案

为实施国土空间规划，增强发展功能，我市拟实施恩平市粤海建材有限公司厂区改造项目，对位于恩平市东成镇绵湖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。改造项目位于恩平市东成镇绵湖的旧厂房，北侧紧邻 S367，拟改造总面积 7.4557 公顷（111.8355 亩）。恩平市东成镇绵湖的旧厂房屋原属恩平市东成镇水泥厂用地，现存的厂房、办公楼等建筑物建于 20 世纪 80 年代，建筑面积约 6200 平方米。由于水泥厂生产经营不善，2005 年 11 月 22 日恩平市人民法院判决将上述地块裁定给恩平市粤海建材有限公司。为了有效盘活恩平市东成镇水泥厂用地，提高土地集约利用水平，为传统产业升级和新产业发展释放用地空间，恩平市粤海建材有限公司申请作为权利主体对该地块进行“三旧”改造。

(二)土地现状情况。改造项目主体地块 7.4557 公顷（111.8355 亩），其中纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）0.0869 公顷（1.3035 亩）。

改造地块现状为建设用地 7.3688 公顷、农用地 0.0869 公顷（其中草地 0.0303 公顷、其他农用地 0.0566 公顷），现为东成镇人民政府属下的国有土地（实际使用人为恩平市粤海建材有限公司）。

司，2005 年经法院判决所得)。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，拟按规定进行报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，现有建筑面积约 6200 平方米，容积率为 0.08，现状建筑物已停产，无产值。

(三) 标图入库情况。该改造项目主体地块 7.4557 公顷 (111.8355 亩) 土地已标图入库，图斑号为 44078500042、44078500144、44078500146。

(四) 规划情况。改造项目地块 7.4557 公顷 (111.8355 亩) 土地符合国土空间总体规划，符合《恩平产业转移工业园东成集聚区新龙片区控制性详细规划》，在详细规划中安排为工业用地和道路用地。

二、改造意愿

土地权利人恩平市粤海建材有限公司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及标准等事项充分考虑，同意改造。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由恩平市粤海建材有限公司作为改造主体，由改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 7.4557 公顷 (111.8355 亩)，拆除建筑面积约 6200 平方米，用于工业用途，产业类型：高端装备制造、新一代电子信息技术等相关产业，容积率不低于 1.2。

改造项目固定资产投资强度不低于 200 万元/亩，项目建成

投产后五年内达产，投产后亩均税收不低于 20 万元/亩·年（具体投资强度及配套按照自然资源部门及相关监管部门的要求为准）。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 7.4557 公顷（111.8355 亩）用地需办理国有土地完善转用手续，其中 0.0869 公顷（1.3035 亩）国有农用地按批次报批办理转用手续。上述用地完善转用手续后，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目拟投入改造资金约为 2.84 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资等。

六、开发时序

改造项目开发周期由改造主体整体规划开发建设，项目开发周期计划为 3 年，预计开发时间为 2024 年 12 月至 2027 年 11 月。

七、实施监管

项目改造按照法律法规及省、市有关政策规定落实动工改造等方面义务和责任，并与东成镇人民政府签订项目监管协议，违反监管协议造成的经济损失和法律责任由责任方承担。

