

关于北芦大坑工业厂房“三旧”改造方案的批复

区自然资源局：

《江门市蓬江区自然资源局关于审批北芦大坑工业厂房“三旧”改造方案的请示》（蓬江自然资〔2024〕23号）已于2024年2月29日经区政府十一届76次常务会议审议通过。现批复如下：

一、同意上报的《北芦大坑工业厂房“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取农村集体自行改造模式，由江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社作为改造主体，对江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社位于江门市蓬江区杜阮镇北芦大坑工业区的3.0572公顷土地实施全面改造。

二、请你部门组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关标图入库、规划用地手续，并签订实施监管协议。请你部门会同同级相关部门和该项目属地乡镇人民政府依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、改造方案实施情况须按规定及时报备。

四、本批复印发之日起生效，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：北芦大坑工业厂房“三旧”改造方案

江门市蓬江区人民政府办公室

2024年3月6日

公开方式：主动公开

抄送：杜阮镇人民政府

附件

北芦大坑工业厂房“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社拟实施北芦大坑工业厂房“三旧”改造项目，对位于江门市蓬江区杜阮镇北芦大坑工业区的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于蓬江区杜阮镇北芦村大坑工业区，总面积 3.0572 公顷（折合 45.858 亩），改造范围涉及的土地、房屋权属清晰，没有争议，属于江门市蓬江区杜阮镇北芦村民委员会（江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社）所有，具体不动产确权登记、实际使用情况详见附件（权属情况调查表、权属证明、不动产查册）。

（一）总体情况。改造地块位于蓬江区杜阮镇北芦村大坑工业区，占地面积 3.0572 公顷（折合 45.858 亩），改造前是工业厂房，现有建筑面积约 2.12 万平方米，容积率为 0.69。目前，地上建筑物为正常生产状态，主要用于五金加工、抛光、工艺生产等，其中，近江杜路边 1200 平方米为铺位使用，后面 20000 平方米为简易厂房，拟改造范围内共有 40 多个租户，除 1 户属租地性质外（2026 年期满），其余均属村集体出租物业，

大部分至 2025 年底租赁期满，拟改造地块地上建筑结构陈旧简陋，公共设施不完善，大部分厂房存在安全隐患，环境污染较为严重，土地利用效率低下。拟通过改造建设约 3.7 万平方米的商业综合项目，以“商业+仓储物流”模式运营，主要为中央厨房食品配送，预计改造后年产值约 1000 万元，村集体年收入达 600 万元，保障村集体经济的不断提升。

（二）土地现状情况。改造项目地块 3.0572 公顷，改造地块现状为建设用地 3.0572 公顷，全部为江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社权属下的集体土地，已依法取得集体土地所有权证，证号：粤（2022）江门市不动产权第 0075328 号。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目地块现用途为工业用地，自 1993 年开始使用，其中，有合法用地手续面积共 1.4193 公顷（《新地政【1993】180 号》《新地政【1995】126 号》），无合法用地手续面积 1.6413 公顷，地上建筑物无合法施工报建手续，现有建筑面积 2.12 万平方米，容积率为 0.69，年产值为 450 万元，集体年租金收入约 260 万元。该地块目前尚未开始拆除现有建筑。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 3.0572 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300261。

（四）规划情况。改造地块 3.0572 公顷符合国土空间总体规划〔土地利用总体规划和城市（镇）总体规划〕，已纳入江

门市市区“三旧”改造专项规划，符合《江门市蓬江区瑶芦地段（PJ04-I）控制性详细规划》，在详细规划中安排为商业用地（兼容物流仓储用地）、防护绿地及公园绿地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社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集体经济组织和村民意见，并经江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社村民代表会议三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。经江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社依法表决同意，改造项目地块拟按规定落实违法用地处理后，按程序办理集体土地完善转用手续，由江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社集体申请实施自行改造。政府不需实际支付补偿、安排留用地和办理社保审核。对于原土地、厂房租户的搬迁补偿，由江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社按相关租赁合同落实。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，由江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社作为改造主体，投入约 1 亿元资金自行改造。其中，拆除重建用地 3.0572 公顷，拆除建筑面积 2.12 万平方米。改造后，该宗土地

约 0.7306 公顷将用于防护绿地、公园绿地用途，办理相关用地手续后，由江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社管理使用；约 1.8461 公顷将用于商业、仓储用途，办理相关用地手续后，由江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社实施建设，预计容积率约 2.0，拟新建建筑面积约 3.7 万平方米，预计改造后年产值约 1000 万元，村集体年收入约 600 万元；按照详细规划移交公益性用地约 0.4804 公顷。具体开发细节、移交公益性用地或配建等按照自然资源部门核发规划条件执行。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目地块总面积 3.0572 公顷，其中，改造项目范围内 1.6379 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，0.4804 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。上述用地完善转用后，0.4804 公顷用地无偿移交给政府，其余拟采用集体使用方式供地，由江门市蓬江区杜阮镇北芦股份合作经济联合社自行改造。

五、资金筹措

项目拟投入改造资金为 1 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。项目规划为分三期实施，第一期拟投入改造资金 2000 万元，改造面积 0.5 公顷（折合 7.5 亩）；第二期拟投入改造资金 4000 万元，改造面积 0.681 公顷（折合 10.23 亩），第三期拟投入改造资金 4000 万元，改造面积 0.665 公顷（折合 9.975 亩）。

六、开发时序

项目计划开发周期为 3 年，拟分 3 期开发。首期开发时间为 2024 年，第二期时间为 2025 年，第三期时间为 2026 年。

七、实施监管

项目改造主体应按照法律法规及省、市有关政策规定落实补偿安置、移交公益性用地或配建、开竣工等方面的义务和责任，并与蓬江区人民政府签订“三旧”改造项目实施监管协议，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。