

# 江门人才岛科创示范基地项目(一期)一科创平台示范产业园“三旧”改造方案 (草案)

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，江门人才岛投资控股有限公司拟实施江门人才岛科创示范基地项目（一期）一科创平台示范产业园项目，对位于蓬江区潮连环岛东路 75 号及周边的旧厂房地块进行改造。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造项目地块位于蓬江区潮连环岛东路 75 号，计划改造面积约 5.108 公顷（折合约 76.63 亩），项目改造前是低效工业厂房，已不符合当前江门人才岛规划发展需求，拟通过项目改造建设成集特色创新产业、智能装备制造业及高端专业服务业等产业于一体的先进示范产业园，将对江门人才岛产业及人居环境提升有重要意义。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块约 5.108 公顷，现状为建设用地。按权属划分，涉及江门人才岛投资控股有限公司权属的国有建设用地约 3.958 公顷（折合约 59.38 亩），为江门人才岛投资控股有限公司于 2023 年 3 月 17 日通过司法拍卖方式取得原江门市蓬江区恒泰源实业有限公司地块约 2.721 公顷（约 40.82 亩）及 2023 年 8 月 16 日通过司法拍卖方式取得原卢启根地块约 1.236 公顷（约 18.55 亩）；涉及江门市蓬江区人民政府潮连街道办事处权属的国有建设用地约 1.150 公顷（折合

约 17.25 亩），其中约 0.372 公顷（折合约 5.58 亩）用地需按程序办理国有土地完善转用手续。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。

改造地块现使用用途为工业用地，为原业主江门市蓬江区恒泰源实业有限公司自 2007 年开始使用，及原业主卢启根自 2004 年开始使用，现有建筑物的建筑面积约 2.7 万平方米，部分建筑无施工报建手续，现容积率约为 0.69，年产值约 2335 万元，年税收约 75 万元。该地块尚未进行建筑物拆除。

（三）标图入库情况。该项目改造地块约 5.108 公顷土地已标图入库，图斑号为 44070300753。

（四）规划情况。改造项目地块约 5.108 公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合控制性详细规划，在详细规划中安排为科研用地/商务用地及绿地。为提高江门人才岛片区改造综合效益，结合人才岛规划发展实际，江门市蓬江区潮连街道办事处计划对江门市潮连岛 PJ06-D-04 片区控制性详细规划进行局部修编，在拟修改的详细规划中调整为科研用地/商务用地/工业用地及绿地。项目地块具体用途以最终批准的规划为准。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。改造主体通过司法拍卖方式取得土地约 3.958 公顷（折合约 59.36 亩），并已取得蓬江区法院出具的裁定书，其余土地约 1.150 公顷（折合约 17.25 亩）已由江门人

才岛投资控股有限公司与江门市蓬江区人民政府潮连街道办事处协商，并就“三旧”改造相关事项达成一致意见。根据《江门市人民政府关于进一步加快江门人才岛开发建设的若干措施》（江府〔2021〕10号）文件精神，由江门人才岛投资控股有限公司作为拟改造地块的统筹改造主体开展相关工作。

（二）补偿安置情况。改造范围地块不涉及集体土地征地拆迁及协议补偿情况，本次改造范围涉及的土地、房屋权属清晰，没有争议。目前原江门市蓬江区恒泰源实业有限公司地块已空置，原卢启根地块的原租赁关系成立于地块抵押权设立后（即2015年2月20日后），不涉及搬迁补偿，现阶段已由江门市蓬江区人民法院协调原租户清场工作，确保项目动工开发前全部搬离。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造项目范围涉及国有土地约5.108公顷，已按规定开展社会稳定风险评估，不存在影响社会稳定的风险。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取单一主体归宗改造模式，由江门人才岛投资控股有限公司作为改造主体。

该项目用地在办理国有土地完善转用手续后，拟通过协议出让方式出让给江门人才岛投资控股有限公司实施全面改造。其中，拆除重建用地约5.108公顷，拆除建筑面积约2.7万平方米，拟新建建筑面积约15万平方米，容积率为3.0，投资强度不低于500万元/亩；根据初步开发设想及产业引进调研情况，改造地块拟建科创平台示范产业园，重点发展特色创新产业、智能装备

制造业及高端专业服务业等，为更好的推动重点产业落地，地块控制性详细规划拟申请调整土地用途为科研用地/商务用地/工业用地及绿地。改造后预计达产年年产值将达 8 亿元，年缴税收不低于 50 万元/亩/年（年均税收预计超 3700 万），促进新增就业人数 200 人以上。移交公益性用地约 500 平方米、配套公共设施约 1000 平方米（具体按照自然资源部门核发规划条件执行）。

项目建成后将大大提高土地集约利用，扩大企业发展规模，实现产业转型升级，建立高标准示范性现代产业园，提高区域营商环境。

#### **四、需办理的规划及用地手续**

按照现行控规，改造地块为科研用地/商务用地及绿地，现阶段正计划由江门市蓬江区潮连街道办事处统筹对江门市潮连岛 PJ06-D-04 片区控制性详细规划进行局部修编，为符合规划发展实际，改造地块拟调整为科研用地/商务用地/工业用地及绿地，目前正由潮连街道协调相关单位研究其可行性。

改造项目范围内约 0.372 公顷用地需办理国有建设用地完善手续，上述用地完善手续后，拟采用协议出让方式供地。

#### **五、资金筹措**

项目改造成本预估为 6 亿元，拟投入改造资金为 6 亿元，拟筹措资金方式为改造主体的企业自有资金及市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金 3 亿元，第二期拟投入改造资金 3 亿元。

#### **六、开发时序**

项目拟开发周期为 36 个月，拟分两期开发，计划开发时间为 2024 年 6 月至 2027 年 6 月（具体开发起始时间以实际供地时间为准），开发面积为约 5.108 公顷，主要实施新建厂房、办公楼等。

## **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。