

江门市亿翔实业有限公司“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，鹤山市拟实施江门市亿翔实业有限公司“三旧”改造项目，对位于鹤城镇工业三区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。本项目位于鹤山市鹤城镇工业三区，地块面积为 1.96192 公顷（29.43 亩），宗地号为 440784006003GB00319。改造项目位于鹤城镇工业三区，交通便捷，产业集聚，改造后能提高三区整体经济，升级改造后计划企业年产值将至每年 2.5 亿元。

（二）土地现状情况。拟改造地块共有 1 宗地。地块总面积 1.9612 公顷，土地利用现状为工业用途，权属来源合法，不涉及边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）。

改造地块现状为建设用地 1.96192 公顷。涉及江门市亿翔实业有限公司属下的国有土地 1.96192 公顷（建设用地 1.96192 公顷）。改造项目主体地块实地在 2007 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。

改造项目主体地块现用途为工业用地，项目土地权属来

源合法，现状容积率为 0.35。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 1.96192 公顷土地已标图入库，图斑号为 44078401002。

（四）规划情况。改造项目地块 1.96192 公顷土地符合鹤山市鹤城镇总体规划（2018-2035），符合控制性详细规划，在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。江门市亿翔实业有限公司已按照法律法规及鹤山市“三旧”改造政策规定，明确改造范围、土地现状、拟改造情况，拟进行自行改造。

（二）补偿安置情况。本项目自行改造，不涉及补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。本项目自行改造，不涉及社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由江门市亿翔实业有限公司作为改造主体实施全面改造。拟在地块建设 4 栋钢筋砼框架结构的高标准厂房，分别为厂房 1#（9 层，建筑面积约 31308 平方米）、厂房 2#（9 层，建筑面积约 22728.8 平方米）、厂房 3#（9 层，建筑面积约 40208.8 平方米）、研发楼#（15 层，建筑面积约 10061.5 平方米），改造后容积率达 5.316。改造后主体有进行工业物业分割转

让的意向，同意按照《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见》执行。改造后主体需要调整土地年限，意向将年限调整为 50 年，并同意增缴相应的土地出让金。

四、需办理的规划及用地手续

本项目已取得国有工业用地使用权证，本项目无需办理规划及用地手续。

五、资金筹措

本项目拟总投入 3.0 亿元，其中自筹 9000 万元，银行融资贷款 21000 万元。

六、开发时序

整个项目开发规划周期为 3 年，开发时间为 2024 年 4 月至 2027 年 4 月，开发土地面积 1.96192 公顷；改造项目开发周期由改造主体整体规划开发建设，按项目产业招商引资发展如期推进落实，计划于 2027 年 4 月建成。

七、实施监管

项目获市政府批复后，鹤城镇人民政府配合做好项目相关监督工作，按要求签订相关的产业监管协议，进一步明确开发时序。