

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

区自然资源局：

《江门人才岛科创示范基地项目(一期)—科创平台示范产业园“三旧”改造方案》于2024年11月22日经区政府十一届94次常务会议审议通过。现批复如下：

一、同意上报的《江门人才岛科创示范基地项目(一期)—科创平台示范产业园“三旧”改造方案》（见附件）。同意拟采取政府与市场合作改造模式及企业自改模式，拟通过公开方式确定改造主体，对位于蓬江区潮连环岛东路75号及周边的5.108公顷旧厂房用地实施全面改造。

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：江门人才岛科创示范基地项目(一期)—科创平台示范产业园“三旧”改造方案

江门市蓬江区人民政府办公室

2024年11月22日

**公开方式：**主动公开

**抄送：**潮连街道

附件

## 江门人才岛科创示范基地项目(一期)——科创平台示范产业园“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），符合江门市潮连岛 PJ06-D-04 片区控制性详细规划，在详细规划中安排为一类工业用地。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门人才岛投资控股有限公司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, 拟采取政府与市场合作改造模式及企业自改模式, 拟通过公开方式确定改造主体。

该项目用地在办理国有土地完善转用手续后, 拟通过公开方式确定的改造主体实施全面改造。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, 根据相关规划, 拟新建建筑约 6 万平方米至 20 万平方米, 投资强度不

低于 500 万元/亩，用于一类工业用地用途，项目开发强度为建筑容积率为 1.2-4.0，建筑密度控制在 40%-70%，绿地率 5%-20%，行政办公及生活配套设施：不大于总建设用地的 7%，配套设施的计容建筑面积不得超过计容总建筑面积的 15%，具体按照自然资源部门核发规划条件执行。

项目计划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。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。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**

改造项目范围内已编制江门市潮连岛 PJ06-D-04 片区控制性详细规划。

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，拟采用公开出让方式供地。

#### **五、资金筹措**

该改造项目拟通过公开出让方式确定改造主体，项目改造成本由拟通过公开出让方式确定的改造主体上报的投资立项

备案为准，拟筹措资金方式以拟通过公开出让方式确定的改造主体资金筹措方式为准。

## **六、开发时序**

改造项目开发周期由改造主体一次性整体规划开发建设，按项目产业招商引资方案情况推进，计划于 2027 年建成，具体建开发建设时间由公开出让方式确定的改造主体根据土地出让时有关开竣工要求落实。

## **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。