

附件

江门市海纳智服电器有限公司旧厂房升级 “三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划，推动工业升级改造，我市拟实施江门市海纳智服电器有限公司旧厂房升级“三旧”改造项目，对位于鹤山市沙坪街道镇南工业城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。本项目位于鹤山市沙坪街道镇南工业区，地块面积为 15161.70 平方米（约 22.74 亩），宗地号为 440784001017GB00578，权利人为李锦辉。改造项目位于鹤山市沙坪街道镇南工业区内，交通便捷，产业集聚，改造后能提高整体经济效益，升级改造后预计企业年产值约 1.5 亿元。

（二）土地现状情况。拟改造项目地块面积 15161.7 平方米，土地利用现状建设用地 15161.7 平方米，用途为工业用地，全部为李锦辉单独所有的国有土地 15161.7 平方米。改造主体地块现状为建设用地 15161.7 平方米，实地在 2005 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。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 0.6。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 15161.7 平方米土地

已标图入库，编号为 44078400420。

（四）规划情况。改造项目地块 15161.7 平方米土地符合《鹤山市沙坪街道镇南工业片区控制性详细规划》，详细规划中安排为工业用地、道路用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。江门市海纳智服电器有限公司已按照法律法规及鹤山市“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原权利人的意见，并经原权利人同意改造。

（二）补偿安置情况。本项目涉及的作价出资入股或收购事项由江门市海纳智服电器有限公司及李锦辉自行解决。

（三）开展社会稳定风险评估情况。本项目无需开展社会稳定风险评估。

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，通过作价入股给江门市海纳智服电器有限公司作为改造主体，由改造主体实施全面改造。实施拆除重建用地 15161.7 平方米，拆除建筑面积 9000 平方米，新建建筑面积 16297.20 平方米，改造后的容积率为 2.09，具体以市自然资源局批复的规划设计要点为准。改造后的工业厂房拟参照广东省、江门市、鹤山市出台的相关工业厂房分割销售管理政策执行。

四、需办理的规划及用地手续

本项目已取得国有建设用地工业用地使用权证，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 1.0 亿元，其中自筹 5000 万元，银行融资贷款 5000 万元，具体以实际投入为准。

六、开发时序

整个项目开发规划周期为 1 年，开发时间为 2025 年 9 月至 2026 年 8 月，开发土地面积 15161.7 平方米；改造项目开发周期由改造主体整体规划开发建设，按项目产业发展如期推进落实，计划于 2026 年 8 月建成。

七、实施监管

项目获市政府批复后，鹤山市沙坪街道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。