

开平市水口镇 G240 国道南侧“月山地”地块 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划，我市拟实施开平市水口镇 G240 国道南侧“月山地”地块“三旧”改造项目，对位于开平市水口镇 G240 国道南侧“月山地”地块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

1.项目位置及面积

项目位于开平市水口镇 G240 国道南侧，北至 G240 国道，南至厂房，西至水泥小路，东至厂房。项目改造范围用地红线范围面积为 2.0644 公顷（折合 30.97 亩）。



图 1-1 项目位置示意图

2.地上建（构）筑物状况

项目用地红线范围内设有铁皮棚房及砖混结构建筑，于勘查期日（2025年1月10日）仍留有17034平方米铁皮棚房待拆除。



图 1-2 项目红线范围航拍图



图 1-3 项目红线范围现状图

3. 区位条件

水口镇，隶属于广东省江门市开平市，地处开平市东部，东与新会区司前镇连接，南与台山市公益镇相邻，西与长沙镇接壤，北与月山镇毗连。辖区总面积 80.5 平方千米。对外交通便利，325 国道、佛开高速公路、沈海高速公路、江开公路贯通全境，使得水口镇成为珠江三角洲的重要交通枢纽。

改造项目位于水口镇区域配套服务核心，商贸服务、公共设施配套较为完善，项目周边主要公共服务设施情况如下：

- (1) 距快递服务网点约 10 米；
- (2) 距中国石油加油站 500 米；
- (3) 距泮村市场 1.1 公里；
- (4) 距银行服务网点约 1.7 公里；
- (5) 距升平购物广场 1.7 公里、升宝广场 2.1 公里；
- (6) 距水口镇第一小学约 1.2 公里、泮村小学 1.2 公里、景祥学校 1.4 公里、水口镇第三小学约 2.1 公里、开平市第二中学 2.6 公里；

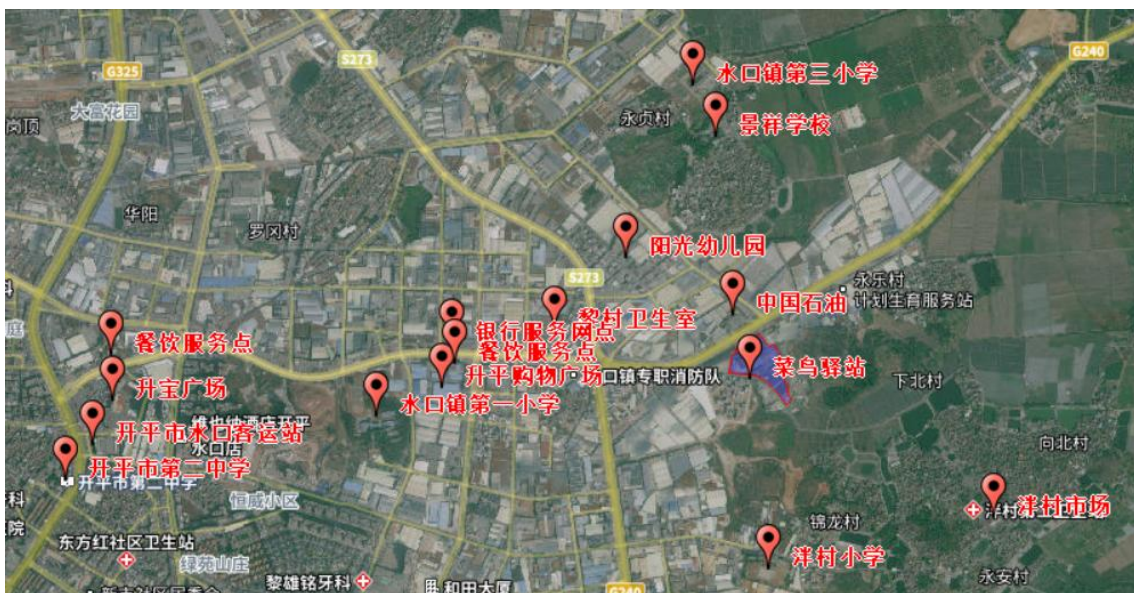


图 1-4 改造项目周边公共服务设施位置图

4.人居环境

生态环境：《开平市生态环境保护“十四五”规划》划定水口镇为二类大气环境质量功能区域、大气环境高排放重点管控区、水环境一般管控区、“三线一单”重点管控区。

项目位于水口镇，居住组团和公共配套设施的规模较大，同时项目周边企业长期发展水暖卫浴产业，对镇区大气环境、水环境造成一定的影响。“十四五”期间需严格控制企业准入标准，杜绝污染产业的出现和壮大。整治现有污染企业，引导企业改进技术，向少污染、高技术方向发展，减少对环境的污染，实现绿色发展。

5.节约集约用地

节约集约利用土地是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。我国人多地少，耕地资源稀缺，当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实“五位一体”生态文明建设的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。

项目用地现状建设有铁皮棚房及砖混结构建筑，均为多年前陆续粗放搭建、长期缺乏统一的管理，土地现状容积率低；此外，地上搭建房屋主要对外出租给私人小作坊用作生产用房，生产效益不高、对当地税收贡献也不大，土地整体利用效益低下，完全未达到节约集约利用土地的要求。

6.产业发展等情况

《开平市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出做活四大镇级工业集中区，鼓励支持水口镇加快工业园区扩容提质步伐，水暖卫浴行业改造升级，打造开平市国际卫浴创新基地。同时提出推动传统优势产业优化升级，提升卫浴行业智能化水平，加快5G、工业互联网、物联网技术助力卫浴行业的智能化升级与数字化改造，为智能卫浴增值赋能。推进龙头企业及行业标准化建设，落实清洁生产。

《开平市人民政府关于印发开平市先进制造业发展“十四五”规划的通知》（开府〔2023〕1号）提出推进制造业用地整合优化，加快村、镇级工业园升级改造，出台村级工业园升级改造扶持政策，全力推进村、镇级工业园“整体连片”改造提升，加大监管力度，提升产业集聚发展水平，支持村镇工业园（集聚区）改造提升后就近纳入省级工业园区管理，结合“三旧”改造支持相关园区升级改造项目用地提高容积率，有效盘活村、镇级园区土地资源。

目前，项目用地范围内建设布局较为凌乱，房屋利用也多为小作坊的生产用房，未形成产业规模。现状利用不符合《开平市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《开平市先进制造业发展“十四五”规划》所提出的区域规划要求。

7.项目实施改造的必要性、合理性

（1）《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）指出，为贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，落实在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的有关要求，聚焦盘活利用存量土地，提高土地利用效率，促进城乡高质量发展，部决定在北京市等43个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制，其中珠三角城市群选取广东省广州市、深

圳市、佛山市、东莞市、中山市、珠海市、江门市、肇庆市、惠州市作为试点城市。

文件指出试点城市要全面贯彻党的二十大精神和全国生态环境保护大会要求，坚持最严格的耕地保护制度、最严格的节约集约用地制度和最严格的生态环境保护制度，以国土空间规划为统领，以城中村和低效工业用地改造为重点，以政策创新为支撑，推动各类低效用地再开发，推动城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变，促进形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式。

(2) 《开平市人民政府关于印发开平市先进制造业发展“十四五”规划的通知》指出做优做强两大传统优势产业，开平市立足本地特色产业和优势领域，重点发展水暖卫浴、纺织服装、五金制品三大领域，做强开平市国际卫浴创新基地，推动水暖卫浴产业质效提升，加快建设国际卫浴创新基地，引导企业生产高档水暖配件、智能卫浴等高附加值产品，加快发展自主品牌，打响“中国卫浴博览城”品牌。

项目地块位于开平市水口镇 G240 国道南侧“月山地”地块，承接卫浴产业转移，发展方向为水口镇卫浴集散生产基地，未来将推动水暖卫浴这一传统支柱产业转型升级、做大做强，符合开平市整体发展思路

项目用地红线范围内现状建设布局凌乱、土地利用效益低下且存在较大的安全生产隐患，亟待升级改造。为贯彻落实上级文件精神，泮村经济联合社结合《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第 279 号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71 号）、《开平市人民政府关于印发〈开平市“三旧”改造实施意见（2023 年修订）〉的通知》（开府〔2023〕8 号）等“三旧”改造政策文件，拟对项目用地进行升级改造。

（二）土地现状情况

改造项目主体地块 2.0644 公顷（折合 30.97 亩），纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）0 公顷、其他用地 0 公顷、征地留用地 0 公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地 0 公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地 0 公顷。

改造地块现状为建设用地 2.0644 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及开平市水口镇泮村经济联合社属下的集体土地 2.0644 公顷（建设用地 2.0644 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为开平市水口镇泮村经济联合社自 1999 年 12 月前开始使用，无合法用地手续，现有建筑面积 17034 平方米，容积率为 0.83，年租金收入为 130 万元。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。

（三）标图入库情况

改造项目主体地块 2.0644 公顷土地已标图入库，图斑编号 44078300742 涉及土地面积 1.9705 公顷、图斑编号 44078300195 涉及土地面积 0.0939 公顷。纳入改造范围整体利用的“三地”0 公顷、其他用地 0 公顷、征地留用地 0 公顷，与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地 0 公顷，使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地 0 公顷。



图 1-5 标图入库情况图

（四）规划情况

根据开平市国土空间总体规划“三区三线”划定成果叠合分析，项目用地未占用永久基本农田和生态保护红线，不涉及国土空间总体规划的禁止性内容。

改造项目地块 2.0644 公顷土地符合国土空间总体规划，项目用地规划用途为工业用地、防护绿地（共 2.0644 公顷），符合《开平市水口镇东片区控制性详细规划》，项目用地规划用途为二类工业用地、防护绿地（共 2.0644 公顷）。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

2024 年 12 月 18 日，开平市水口镇泮村经济联合社已按照法律法规及开平市“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等事项在村集体内进行了改造意愿表决。全体村民代表应到人数为 49 人，实际到会人数为 43 人，表决同意 43 人，符合《中华人民共和国农村集体经济组织法》《广东省农村集体经济组织管理规定》中关

于三分之二以上成员表决、半数以上参会村民代表同意的相关规定。

（二）补偿安置情况

拟改造项目现状用地性质为集体建设用地，改造后仍然保留为集体建设用地，不涉及土地征收；全面改造范围内现有地上建（构）物权益由开平市水口镇泮村经济联合社代表（即涉及的租赁关系统一由开平市水口镇泮村经济联合社厘清）。即，本改造项目不涉及任何补偿安置纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造项目现状用地性质为集体建设用地，不涉及土地征收；经改造意愿征集，改造范围内涉及的主要权利主体开平市水口镇泮村经济联合社同意项目实施改造。即，本改造项目可无需另行按照政策文件规定单独开展征地社会稳定风险评估工作。

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，由开平市水口镇泮村经济联合社作为改造主体。

该项目用地拟由开平市水口镇泮村经济联合社实施全面改造，其中，拆除重建用地 20644 平方米，拟拆除建筑面积 17034 平方米，新建建筑面积 37458.82 平方米，用于工业用地用途，容积率为 1.81；实施生态修复、土地复垦用地 0 公顷。项目改造后为工业厂房、仓库等，改造后预计年租金收入将达到 521.51 万元。

四、需办理的规划及用地手续

项目用地符合开平市国土空间总体规划（2021—2035 年），符合经开平市人民政府批复实施的《开平市水口镇东片区控制性详细规划》。用地规划条件以市自然资源局最终下达批复为准。项目改造方案批复后将按程序完成相关规划许可手续。

改造项目范围内 2.0644 公顷历史建设用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后作为集体建设用地由开平市水口镇泮村

经济联合社集体使用。

五、资金筹措

项目改造成本为 5753.4342 万元,拟投入改造资金为 5753.4342 万元,拟筹措资金方式包括自有资金及银行借贷,项目资金来源计划表如下:

表 5-1 项目融资方案表

序号	项目	金额(万元)	融资条件	资金比例
1	资本金	1726.0303		约 30%
1.1	一期泮村经济联合社农民集体出资	304.6004		/
1.2	二期泮村经济联合社农民集体出资	1421.4299		/
2	债务资金融资	4027.4039		约 70%
2.1	一期银行抵押贷款	710.7343	利息率 5%	/
2.2	二期银行抵押贷款	3316.6696	利息率 5%	/

六、开发时序

项目开发周期为 3 年,拟分 2 期开发(详见附图 6-1)。完成相关用地手续后,拟从 2026 年 3 月至 2027 年 2 月完成第一期的清拆及项目主体建设,开发面积 0.2555 公顷;从 2027 年 3 月至 2029 年 2 月完成第二期的清拆及项目主体建设,开发面积 1.8089 公顷。开发完成后由开平市水口镇泮村经济联合社集体使用。

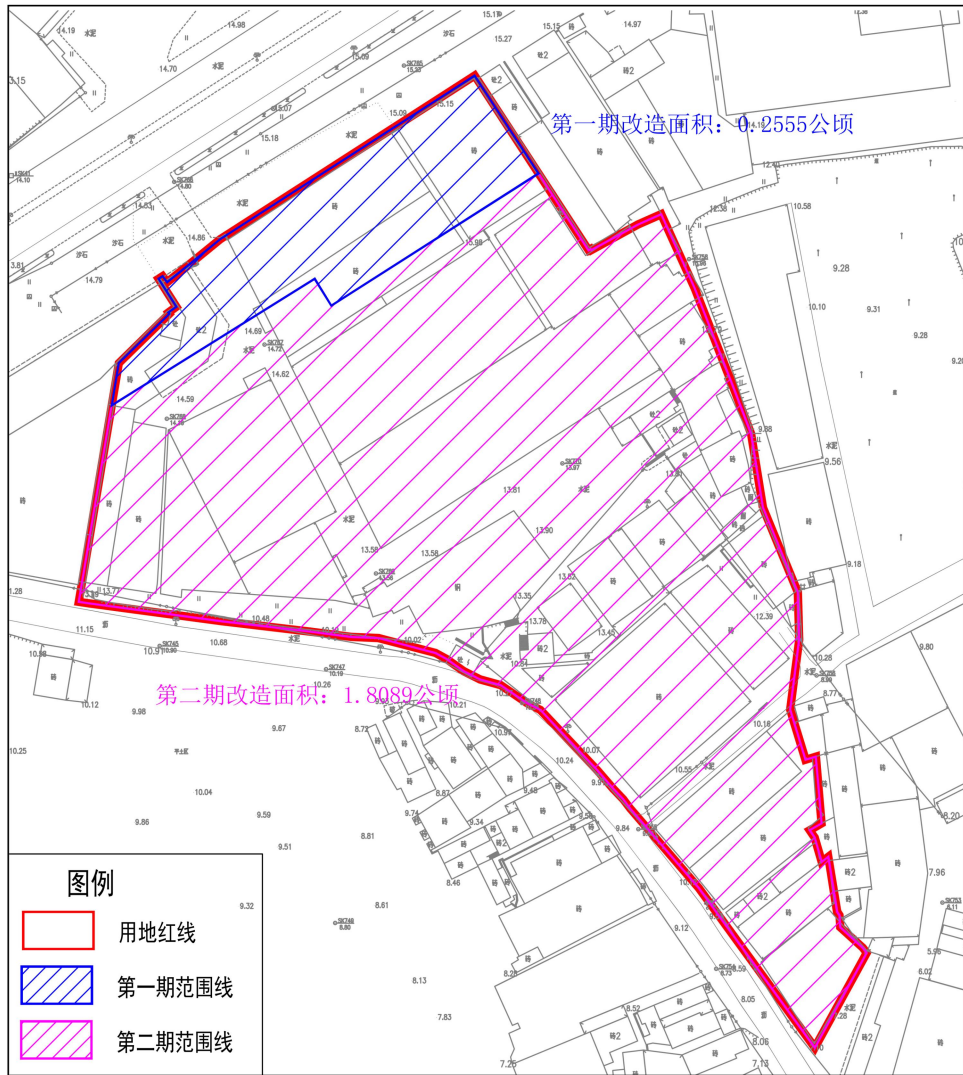


图 6-1 分期改造范围图

七、实施监督

为确保该项目顺利实施改造，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令 279 号）、《江门市人民政府关于印发〈江门市市区“三旧”改造实施办法〉的通知》（江府〔2021〕13 号）和《开平市“三旧”改造实施意见》（2023 年修订）（开府〔2023〕8 号）等有关政策规定，开平市水口镇人民政府（以下简称“甲方”）对改造主体开平市水口镇泮村经济联合社（以下简称“乙方”）在实施“三旧”改造项目过程中承担的下列义务进行监管（具体详见附件《开平市水口镇 G240 国道南侧“月山地”地块“三旧”改造项目实施监管协议》）。

（一）监管内容

1.实施实质性改造义务：本项目用地经完善集体建设用地有关手续后，仍然保留为集体建设用地、不实施供地，由乙方自行清理拆除原有地上建筑物、构筑物及其附属设施，并按照经批准的改造方案及相关规划要求施工建设。

2.项目分期实施计划：该项目开发周期为3年，拟分两期开发，拟从2026年3月至2027年2月完成第一期的清拆及项目主体建设；第二期时间为2027年3月至2029年2月，完成第二期的清拆及项目主体建设。

3.履行捋清经济关系义务：乙方同意自行清理项目改造范围内的经济关系，通过原权利人友好协商，就补偿安置事项达成一致意见，在开工之前与所有原权利人签订补偿安置协议，约定具体的补偿安置标准、时限、临时过渡安置等事项，保证工程建设质量，维护原权利人的合法权益。

（二）监管措施

1.清拆监管。乙方应依法依规对改造范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除。

2.建设监管。乙方因特殊原因造成项目无法继续实施改造的，必须提前书面通知甲方并取得甲方书面同意后按照有关规定办理；乙方有义务监管代建方的建设行为，代建方因资金困难等因素造成项目无法继续实施改造，乙方有权另行委托代建方建设，且必须提前书面通知甲方并取得甲方书面同意后按照有关规定办理。

3.安全生产监管。乙方在项目工程建设活动中应符合《建设工程安全生产管理条例》《建筑施工安全生产许可证管理规定》及相关法律法规、规范性文件的有关规定，否则视为乙方违约，甲方有权责令整改，在完成整改之前，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

4.行业监管。该地块改造用途为工业用地，不得引入不符合国家产业

政策、规划和清洁生产要求以及可能造成环境污染或生态破坏的项目。

（三）监管双方责任

1.乙方应将该时间段内项目进展情况(包括项目工程形象进度和投资额)及取得的相关行政审批手续文件(复印件)及时报送甲方。甲方可以根据实际需要,到项目现场实地检查,乙方应予以配合。

2.乙方原则上应在6个月内完善用地手续、办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续工作,并在3年内竣工。但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等动工开发必需的前期工作造成延误的除外。乙方不能按期开工,应提前30日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。开工以取得施工许可证并以永久性的工程正式破土开槽为准。开工日是指永久性工程正式破土开槽的开始施工时间且不中断施工。

3.甲方应加强与相关行政主管部门沟通,协助相关行政主管部门切实做好行政审批工作,提高行政审批效率。

4.乙方未按照改造方案和有关规划要求开发建设项目的,甲方有权责令整改,在完成整改之前,甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见,由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

5.乙方应按法定程序办理用地及建设相关审批手续,包括但不限于完善用地手续、办理建设工程规划许可证、施工许可证等,否则视为乙方违约。甲方有权责令整改,在完成整改之前,甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见,由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

6.乙方在该项目开展进行工程施工时,应服从和符合甲方建设管理部门及有关管理部门对治安、防火、安全用电、扬尘等方面的管理和规范

要求。因工程质量不合格或不符合设计标准的，视为乙方违约，乙方应承担所有经济及法律责任，并赔偿因此而对甲方或政府相关部门及利害关系人的损失，乙方不得有异议。

7.乙方需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，因资料虚假所造成的经济及法律后果全部由乙方自行承担。若乙方存在提供虚假资料的情形，甲方有权撤销相关审批手续，将其纳入失信黑名单，并可限制其五年内不得参与本辖区内其他“三旧”改造项目。

8.乙方未按本协议约定将本协议作为项目不动产使用权补充条款的，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

八、附件

附件 1：《开平市水口镇泮村经济联合社村民代表表决表》

附件 2：改造项目用地权属证书复印件

附件 3：改造实施主体统一社会信用代码证书复印件

附件 4：2009 年影像图

附件 5：改造项目土地利用现状图（2009 年）

附件 6：改造项目土地利用现状图（2023 年）

附件 7：改造项目国土空间总体规划图

附件 8：开平市水口镇东片区控制性详细规划（局部）图

附件 9：改造项目“三区三线”叠合分析图

附件 1: 《开平市水口镇泮村经济联合社村民代表表决表》

民主议事情况表决表

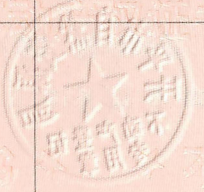
议事日期: 2024 年 12 月 18 日

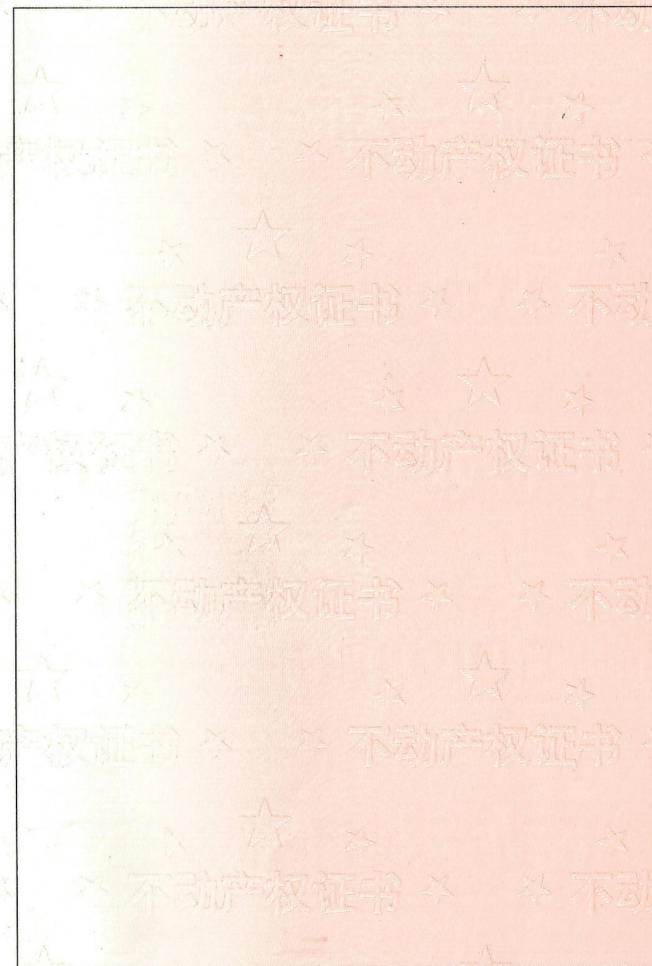
单位盖章: 

应参加人数 (户代表)	49	实参加人数	43	同意计划 结果人数	43
民主议事 内容	<p style="text-align: center;">主题: 泮村“月山地”地块三旧改造用地事宜的表决</p> <p>一、事由 经村委研究决定, 拟将泮村“月山地”地块 (面积约20000平方米) 通过实施三旧改造进行升级改造并办理集体建设用地使用证。</p> <p>二、表决事项</p> <p>1. 改造位置(范围): G240国道南侧“月山地”地块, 改造面积约为20000平方米(具体以最终符合改造要求的红线范围为准);</p> <p>2. 改造主体: 由开平市水口镇泮村经济联合社自行实施改造;</p> <p>3. 改造资金来源: 所有改造资金均由开平市水口镇泮村经济联合社承担;</p> <p>4. 改造效果: 完善相关用地手续并办理完成改造地块的集体建设用地使用证, 改造后相关物业需符合相关规划;</p>				
民主议事 结果	同意以上议事内容				
同意议事计划结果签名栏					
					
					
<p>以上议事情况与村民签名属实, 并承诺为村民本人签名, 如有代签要注明。如有虚假需承担一切法律责任。书记、两委干部请签名确认并盖章:</p> <p>书记签名:  两委干部签名: </p>					

粤 (2024) 开平市 不动产权第 0144104 号

附 记

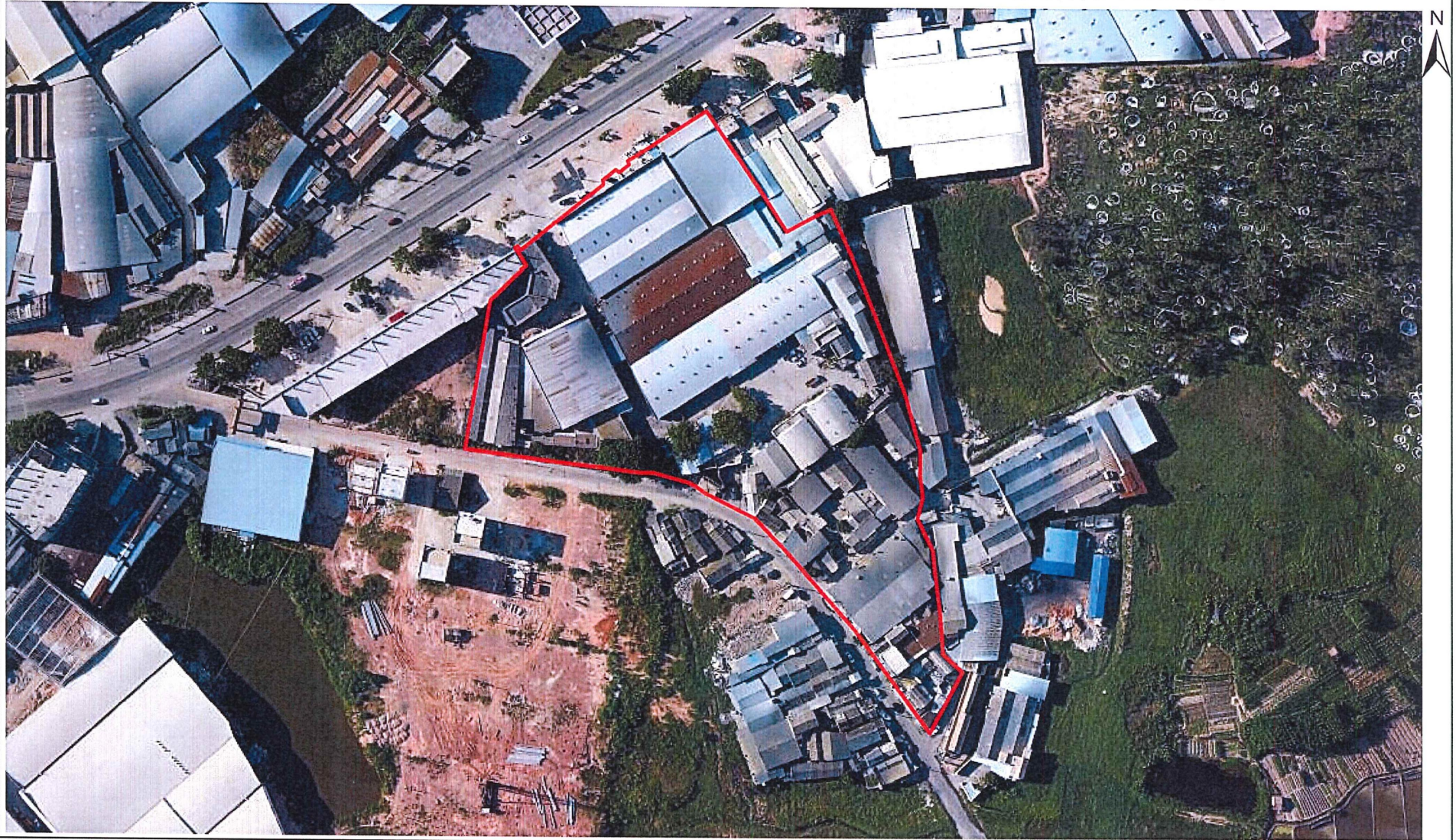
权利人	开平市水口镇泮村经济联合社农民集体
共有情况	单独所有
坐 落	开平市水口镇泮村村
不动产单元号	440783 007009 JA00050 W00000000
权利类型	集体土地所有权
权利性质	集体土地
用 途	***
面 积	宗地面积：2.1265公顷
使用期限	***
权利其他状况	



宗地图

宗地号：440783007009JA00050

土地权利人：开平市水口镇泮村经济联合社
宗地面积：2.1265公顷



开平市自然资源局

制图日期：2024年10月24日

1: 2000

制图者：劳翠霞

附件 3：改造实施主体统一社会信用代码证书复印件



NO: 440783-1826422

农村集体经济组织登记证

统一社会信用代码: N2440783595870100L

名 称:	开平市水口镇泮村经济联合社	法定代表人:	邝健峰
类 型:	集体经济	资 产 情 况:	集体土地总面积61.0亩, 资产总额386.39万元
住 所:	广东省江门市开平市水口镇泮村村委会办公室	成 立 日 期:	2011年11月21日
业 务 范 围:	集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等	有 效 期 限:	2020年10月19日 至 2030年10月18日

登 记 机 关: 开平市农业农村局
2020 年 10 月 19 日



4407833011614





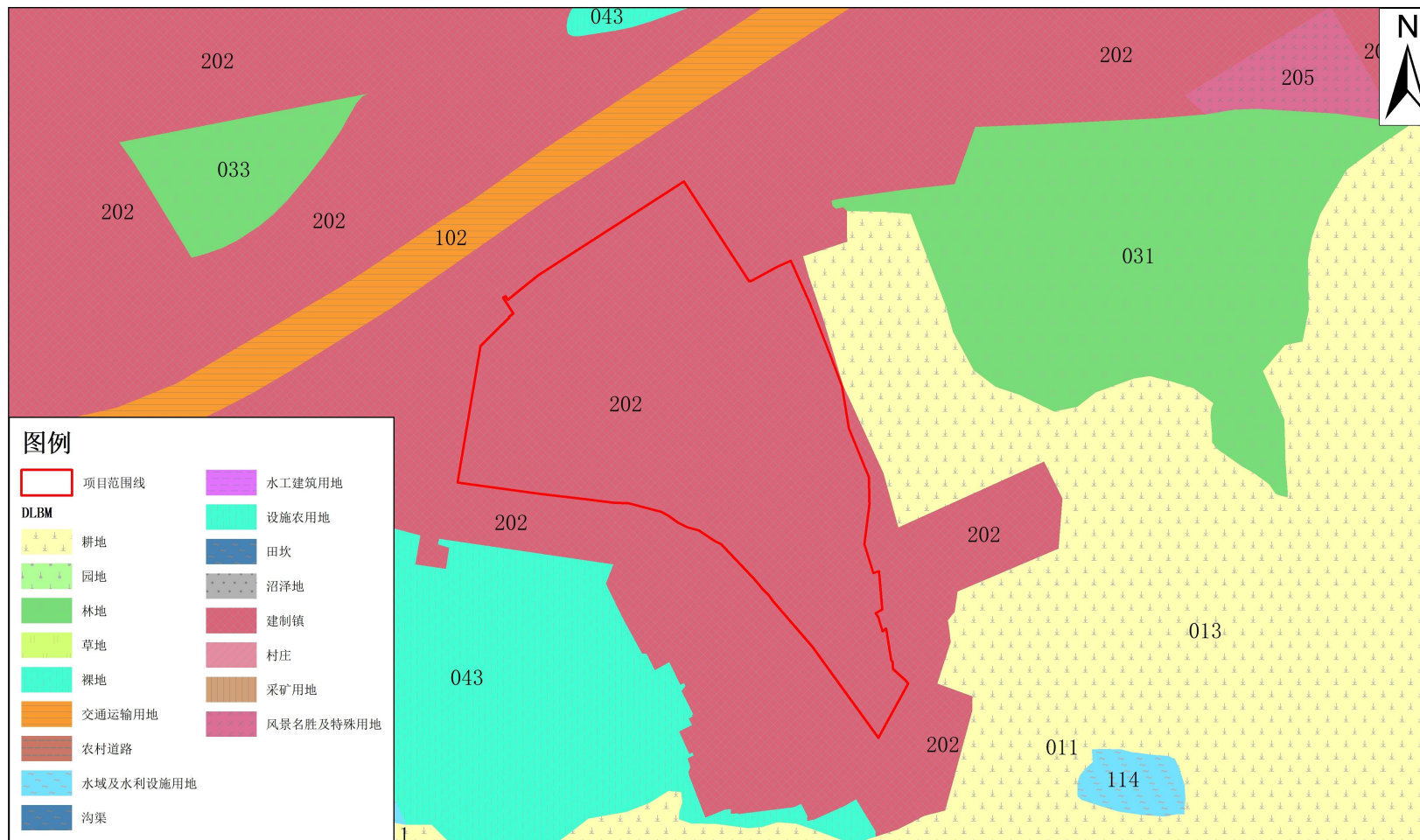
开平市水口镇G240国道南侧“月山地”地块“三旧”改造项目2009年影像图



附件 5：改造项目土地利用现状图（2009 年）

开平市水口镇G240国道南侧“月山地”地块“三旧”改造项目土地利用现状图（2009）

图幅号：F49G038077



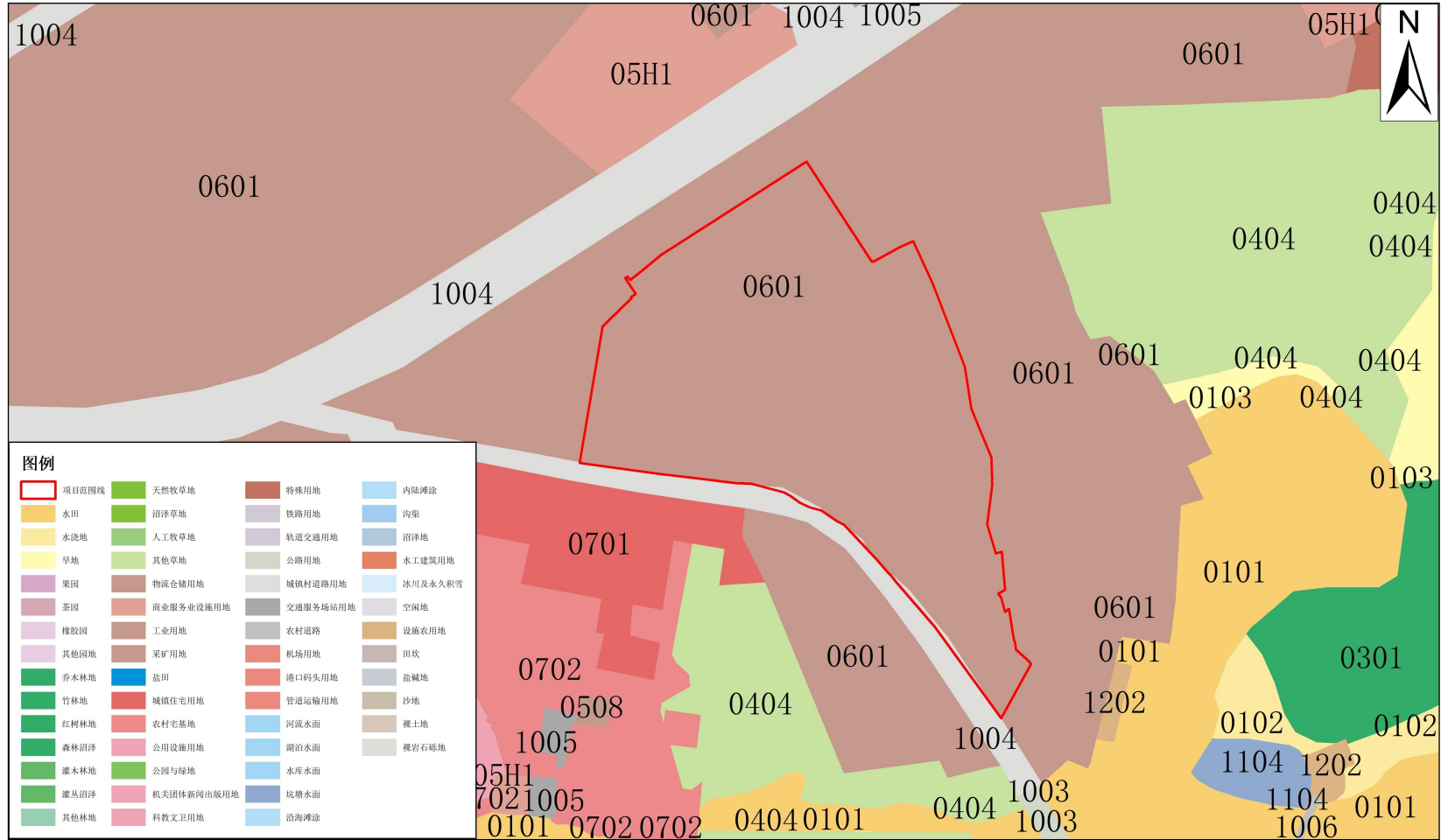
2000国家大地坐标
1985国家高程基准

1:1,500

附件6：改造项目土地利用现状图（2023年）

开平市水口镇G240国道南侧“月山地”地块“三旧”改造项目土地利用现状图（2023）

图幅号：F49G038077



2000国家大地坐标
1985国家高程基准

1:1,500

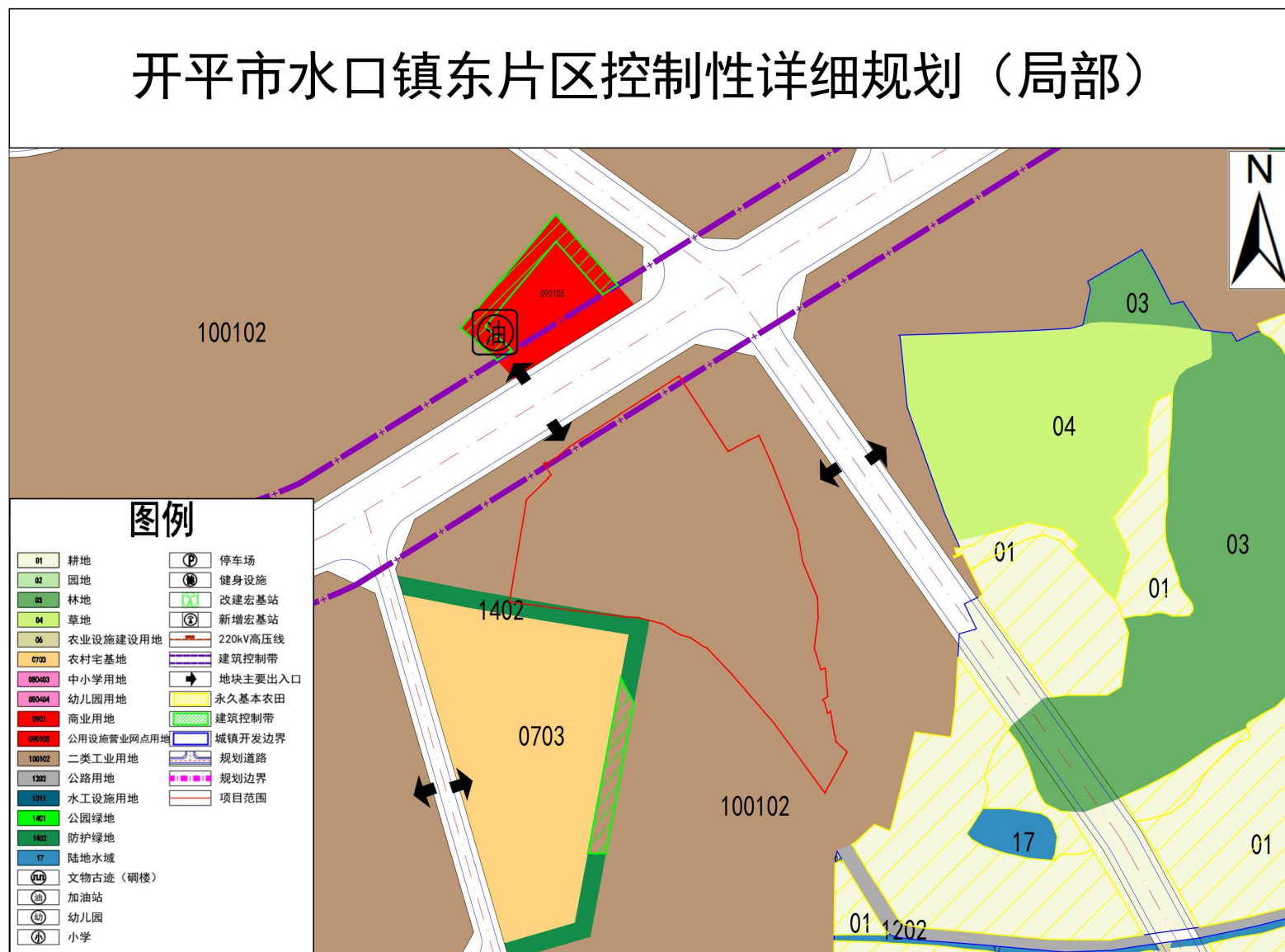
附件 7：改造项目国土空间总体规划图

开平市国土空间总体规划（2021-2035年）
 ——开平市水口镇G240国道南侧“月山地”地块“三旧”改造项目



1:2500

附件 8：开平市水口镇东片区控制性详细规划（局部）图



开平市水口镇G240国道南侧“月山地”地块“三旧”改造项目“三区三线”叠合分析图

