

开平市新美工业园老旧厂区改造低效用地再开发项目实施方案

为实施国土空间规划，进一步盘活利用存量土地，推动土地节约集约利用，我市拟实施开平市新美工业园老旧厂区改造低效用地再开发项目，对位于水口镇新美工业园区的老旧厂房用地进行低效用地再开发。项目实施方案具体如下：

一、低效用地再开发地块基本情况

（一）总体情况

1.项目位置及区位条件

低效用地再开发地块位于开平市水口镇新美工业园，紧邻开平市中心城区，低效用地再开发范围北至曙光东路，南至新华路，西至美华路，东至奔达纺织集团，总面积15.0495公顷（折合225.74亩）。



低效用地再开发地块位置及范围示意图

开平市水口镇新美工业园紧邻开平市中心城区，地处开平市国土空间规划的城市发展主轴上；依托现状城市主干路曙光路、新美大道，可快速联系城市各个功能组团，实现资源共享；整体距离开平市人民政府约2公里，距离沈海高速月山出入口和开平南站均约8公里。



区位示意图

2.人居环境

低效用地再开发地块位于开平市水口镇，紧邻开平市中心城区，水口镇作为全国重点镇、广东省中心镇、全国千强镇，水暖卫浴产业享誉海内外，先后获得“中国水龙头·卫浴制造基地”“中国水暖卫浴生产基地”“中国民间文化艺术之乡”“国家外贸转型升级基地（水暖卫浴）”“广东省教育强镇”“广东省卫生镇”等荣誉称号，镇内水暖卫浴产业底蕴深厚，产业链完整，相关生活配套设施完善。

文化教育方面，水口镇有风采实验学校、沙冈中学、庆扬中学等10所优质学校，拥有各级非物质文化遗产7项；医疗卫生设施配套方面，水口镇有二级甲等综合医院开平市水口医院，同时设有沙冈院区，并正在推进医养结合综合大楼建设，推动“医疗+养老融合发展”；居住条件方面，水口镇建成多个现代化住宅小区，居住环境舒适宜人；生活休闲方面，潭江生态长廊—金山大桥夜市、和悦荟等新式消费商圈蓬勃发展。

总的来说，水口镇为当地市民和外来就业者创造了宜居、宜业的良好人居环境。

3. 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效果。

低效用地再开发地块现状以纺织、五金等传统制造业为主，现面临设备老化、能耗高、附加值低等问题，并且在经历长时间的生产运作后，其建筑结构和设施已经逐渐老化，存在着一定的安全隐患，厂区的房屋老化、墙体开裂、屋顶漏水等问题普遍存在，且由于多次改建，原有的基础设施和结构已无法满足现代生产的需求，极大制约了厂区的再发展。

通过实施本次低效用地再开发，能够极大提高土地の利用效率，对厂区落后、陈旧设备与技术进行升级改造，提高生产效益，提升容积率和建筑密度等土地开发强度，实现融

合生产、研发、展示、物流等功能，构建“前店后仓”式生态圈，降低企业运营成本，实现土地的高效集约利用。

4.低效建筑情况

低效用地再开发地块内大部分均为1-3层低矮建筑，整体均为低效建筑，低效建筑总建筑面积约94049.49平方米，其中混合结构建筑面积约512.36平方米，钢筋混凝土结构建筑面积约59430.96平方米，钢结构建筑面积约33916.53平方米，其他结构建筑面积约189.64平方米。

5.项目实施低效用地再开发的必要性、合理性

（1）响应国家以及我省对低效用地再开发利用的总体工作部署

一是《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，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。其中，江门作为珠三角城市群中的试点城市之一；二是《广东省人民政府关于印发广东省全域推进低效用地再开发试点实施方案的通知》（粤府函〔2026〕18号）进一步明确指出：“以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，强化国土空间规划引领约束作用，严格落实国土空间规划和用途管制要求，发挥政府在空间统筹、结构优化、资金平衡、组织推动等方面的作用，探索‘人、地、钱、业’挂钩机制，深化‘三旧’改造和村级工业园整治，有力盘活存量土地和低效用地，促

进城乡国土空间布局合理、结构优化、功能完善、设施完备，支撑广东继续在推进中国式现代化建设中走在前列。”故此，开平市新美工业园老旧厂区改造低效用地再开发项目是深化落实国家及我省对低效用地再开发利用的重要工作部署。

（2）顺应开平市城市空间发展需要

低效用地再开发地块所在片区，位于开平市国土空间总体规划确定的科产城融合发展板块，也是城市发展主轴上的重要节点。通过对本项目内低效用地的再开发利用，将实现产业升级，用地高效利用，顺应开平市城市的发展格局，并能成为潭江风貌带上产城融合的示范标杆节点。

（3）企业开发建设需求强烈

低效用地再开发地块现状建筑结构和设施已经逐渐老化，无法满足现阶段产业升级以及企业发展的需求。在低效用地再开发的政策引导下，低效用地再开发主体立足数字经济，科技研发，产业生产及配套服务等功能需求，打造完整产业链的现代化智慧园区，实现促进就业，提升配套服务水平，建设满足上下游企业发展的综合性园区。此外，低效用地再开发主体已完成项目发改立项，并获得2026年广东首批专项债作资本金，开发建设迫在眉睫。



项目建设效果图

（二）土地现状情况

低效用地再开发项目主体地块总面积15.0495公顷，其中纳入低效用地再开发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、与原低效用地置换的低效用地或其他存量建设用地0公顷、使用原低效用地复垦产生的规模或指标的非建设用地0公顷。

低效用地再开发地块现状为建设用地15.0495公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷。按权属划分，涉及开平市国晟产业运营管理有限公司（美华路4号地块原土地权属人为开平市工投房地产开发有限公司，该地块在2026年3月进行土地归宗工作，并已缴纳相关税费及对原权属人进行补偿，暂未核发现权属人的不动产权证）属下的国有土地15.0495公顷（建设用地15.0495公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷）。其中，低效用地再开发主体地块现状为建设用地15.0495公顷、

农用地0公顷、未利用地0公顷，为开平市国晟产业运营管理有限公司属下的国有土地，实地2009年12月31日前已建设使用，并已按规定纳入低效用地数据库，按建设用地进行报批。

现状用地权属情况汇总表

地块位置	不动产权证	证载面积 (m ²)	纳入低效 用地的面 积 (m ²)	证载权属 人	权属情况变更
美华路 2号	粤(2026)开 平市不动产权 第0025907号	79640.30	79493.18	开平市国 晟产业运 营管理有 限公司	美华路4号原权 属人在2026年3 月与开平市国晟 产业运营管理有 限公司签订资产 转让协议，将该 地块转让给开平 市国晟产业运营 管理有限公司， 但暂未核发现权 属人的不动产权 证。
美华路 3号	粤(2026)开 平市不动产权 第0025912号	27180.60	27137.82		
美华路 3号之2	粤(2026)开 平市不动产权 第0025936号	18440.80	18440.80		
美华路 4号	粤(2026)开 平市不动产权 第0026740号	25430.90	25422.74	开平市工 投房地产 开发有限 公司	
总计	/	150692.60	150494.53	/	
注：总证载面积150692.60平方米，项目用地范围剔除不在低效用地图斑范围的证载范围198.07平方米，故此项目150494.53平方米均位于低效用地图斑范围内。					



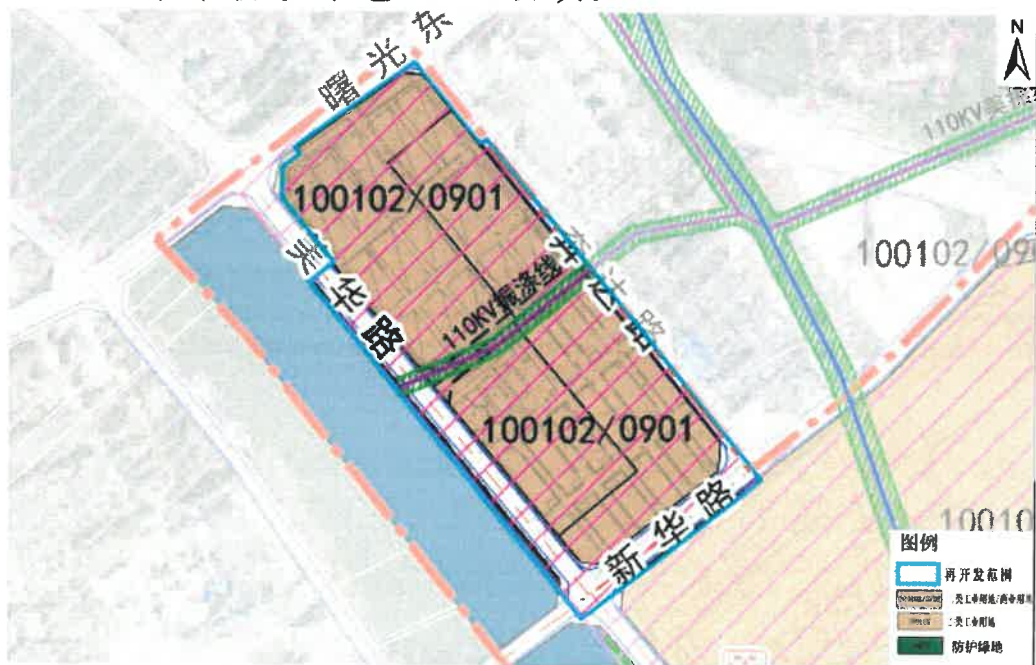
最新年度土地利用现状图

低效用地再开发项目主体地块现用途为工业用地，现为开平市国晟产业运营管理有限公司所属，实地在2009年12月31日前已建设使用，现有建筑面积94049.49平方米，容积率为0.62，年产值为658.67万元。该地块目前已拆除建筑面积0平方米。

（三）低效用地标图入库情况

低效用地再开发项目主体地块15.0495公顷土地已纳入低效用地数据库，图斑编号440783117000014。纳入低效用地再开发范围整体利用的“三地”0公顷、其他用地0公顷、征地留用地0公顷，与原低效用地进行置换的存量建设用地0公顷，使用原低效用地复垦产生的规模或指标的非建设用地0公顷。

低效用地再开发地块符合2025年9月15日批复的《开平市新美片区潭江沿岸地段单元详细规划【开平市新美片区（SK02-b、SK04-a、SK04-b）控制性详细规划修编】》，在详细规划中规划安排为二类工业用地（兼容商业用地）11.8897公顷，二类工业用地0.0749公顷，城镇村道路用地2.8459公顷和防护绿地0.2390公顷。



控制性详细规划示意图

二、低效用地再开发意愿及补偿安置情况

（一）低效用地再开发意愿情况

该项目范围内地块权利主体单一，该主体同意实施低效用地再开发；项目地块（共15.0495公顷）现为开平市国晟产业运营管理有限公司所有，现权属人于2026年3月，按照有关资产评估资料及相关法律法规、政策规定完成对原权属人（开平市工投房地产开发有限公司和开平市工投投资有限公司）的补偿和缴纳相关资产转让的税费，并结合实际情况

制定低效用地再开发地块内房屋租赁合同提前解除的补偿方案，与承租方协商提前解除租赁合同和收回租赁标的物。

现权属人开平市国晟产业运营管理有限公司就低效用地再开发范围、土地现状及拟低效用地再开发情况等事项充分了解，并同意申请低效用地再开发。

（二）补偿安置情况

拟实施低效用地再开发项目现状用地性质为国有建设用地，不涉及土地征收；低效用地再开发范围内现有地上建（构）物权益由开平市国晟产业运营管理有限公司代表（即涉及的租赁关系统一由开平市国晟产业运营管理有限公司厘清）。即本次低效用地再开发项目不涉及任何征收补偿安置。对该地块进行低效用地再开发，需要对原租赁合同进行提前解除并收回租赁标的物。

（三）开展社会稳定风险评估情况

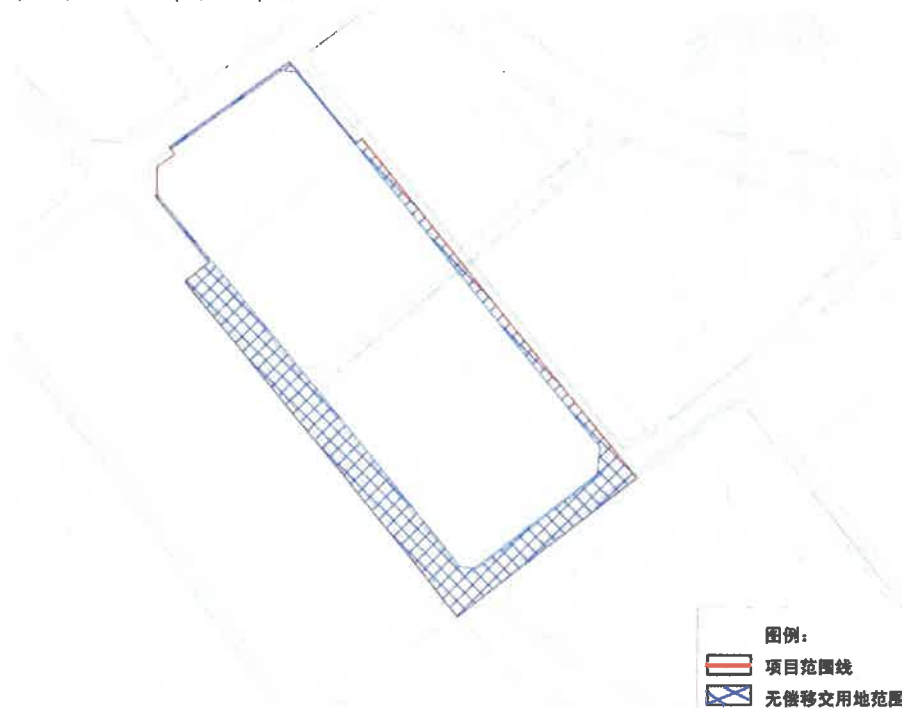
低效用地再开发项目现状用地性质为国有建设用地，不涉及土地征收；经低效用地再开发意愿征集，低效用地再开发范围内涉及的主要权利主体开平市国晟产业运营管理有限公司同意项目实施低效用地再开发。即本次低效用地再开发项目可无需另行按照政策文件规定单独开展征地社会稳定风险评估工作。

三、低效用地再开发情况

该低效用地再开发项目属于全面改造类型，拟采取单一主体归宗低效用地再开发模式，由开平市国晟产业运营管理有限公司作为低效用地再开发主体。

该项目用地拟由开平市国晟产业运营管理有限公司作为低效用地再开发主体实施全面改造，其中，拆除重建用地15.0495公顷，拆除建筑面积约94049.49平方米，新建建筑面积约33.6万平方米，用于工业、研发和配套服务；实施生态修复、土地复垦用地0公顷。

低效用地再开发后，项目地块主导用途为工业，同时配套部分配套设施，低效用地再开发地块全部投入使用后预计第一年年产值达到13626.74万元，净利润可达418万元。客流量、经营性收入及资产增值效应稳步增长，将带动周边就业市场发展，为当地民众创造更多的就业机会和岗位，将极大推动区域经济的发展与繁荣。无偿移交用地3.0849公顷，配建公共设施0平方米。



无偿移交用地示意图

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《开平市新美片区潭江沿岸地段单元详细规划【开平市新美片区（SK02-b、SK04-a、SK04-b）控制性详细规划修编】》。用地规划条件以市自然资源局最终下达批复为准，项目低效用地再开发实施方案批复后将按程序完成项目供地及相关规划许可手续实施。

五、资金筹措

项目拟投入资金为178998.41万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入资金74520.69万元，第二期拟投入资金104477.72万元。

六、开发时序

自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起12个月内动工，自约定动工之日起36个月内竣工并投产，竣工须取得竣工验收报告，项目投产后两年内须达产，开发面积15.0495公顷，主要实施办公楼、厂房、园区道路、市政配套设施、智慧充电站、变电房和智慧园区管理系统等建设，其中公益性设施建设用地0公顷，无偿移交用地3.0849公顷。

七、实施监管

（一）低效用地再开发主体义务

（1）签订项目监管协议书：在实施方案正式获批之日起的3个月内，开平市国晟产业运营管理有限公司（以下简称“低效用地再开发主体”）与开平市水口镇人民政府签订项目监管协议书，明确无偿移交的用地、公共建筑或补缴地

价款等义务，项目实施进度安排及完成时限以及其他事项等监管内容。项目监管协议书作为合同出让附件，有关主管部门按照合同及监管协议书约定，对低效用地再开发项目进行绩效评价与联合监管。加强低效用地再开发项目实施过程中各职能部门和镇（街）的行政效能监管，防范廉政风险。

（2）实施实质性低效用地再开发义务：本项目用地拟采用协议出让的方式实施供地，并由低效用地再开发主体依法解决本项目用地涉及有关经济关系，自行清理拆除原有地上建筑物、构筑物及其附属设施，并按照经批准的实施方案及相关规划要求施工建设。

（二）低效用地再开发主体法律责任

低效用地再开发主体需按照签订的监管协议书约定的期限开工、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。低效用地再开发主体不能按期开工，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。竣工时间以该宗地的建设项目规划竣工验收合格并取得《建设工程规划核实合格证》之日为准。低效用地再开发主体须在合同约定的开工、竣工之日前分别向开平市水口镇人民政府提交《施工许可证》《建设工程规划核实合格证》，低效用地再开发主体未在上述

约定期限内向开平市水口镇人民政府提交的，视为低效用地再开发主体违约。

（三）监管措施

（1）在进行该项目用地的规划和建设时，其方案须经开平市水口镇人民政府依据国家有关规定审核同意后实施。该项目开展进行工程施工时，应服从和符合开平市水口镇人民政府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。

（2）低效用地再开发主体在转让国有建设用地使用权时，除满足国有建设用地使用权转让的法律法规、政策规定外，还须将宗地投资建设受监管协议书约束如实告知其受让方。低效用地再开发主体在办理协议转让手续前必须满足以下条件：

1. 如低效用地再开发主体在转让国有建设用地使用权前已违反监管协议书中的任何约定，低效用地再开发主体必须承担产生的所有违约责任，处理完成后由开平市水口镇人民政府出具相关确认意见；

2. 受让方须与开平市水口镇人民政府重新签订《工业建设项目履约监管协议书》。

如低效用地再开发主体违反本条前述约定的，则低效用地再开发主体按照签订的监管协议书向开平市水口镇人民政府承担违约责任。

（3）对于开平市水口镇人民政府或开平市水口镇人民政府委托的专业机构核验低效用地再开发主体建设项目的

规划建设指标要求、产业类型、投资强度、土地产出、税收、生态环境要求等指标落实情况的，低效用地再开发主体应主动配合，提供相关资料。

（4）低效用地再开发主体项目必须符合区域环境影响评价报告及其批准文件的要求，符合清洁生产原则，污染物必须达标排放并满足总量控制和区域环境质量要求。

（四）监管双方责任

（1）低效用地再开发主体在签订出让合同后，应按季度向开平市水口镇人民政府书面报告项目进展情况，直至项目投产；项目投产后，低效用地再开发主体应每年向开平市水口镇人民政府书面报告项目运营情况。

（2）若低效用地再开发主体违反监管协议书约定，未经开平市水口镇人民政府书面同意擅自将产业用地用于发展约定产业类型以外的项目的，视为违约，自开平市水口镇人民政府书面通知后一个月内，低效用地再开发主体须向开平市水口镇人民政府支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额20%的违约金。

（3）若低效用地再开发主体违反监管协议书的约定，未按约定时限和建设要求动工竣工，或建筑工程未按监管协议书约定的建设指标建设的，视为违约，并有权追究低效用地再开发主体违约责任。其中，低效用地再开发主体未按约定开工日期开工建设或未按约定竣工日期竣工建设的，按照《国有建设用地使用权出让合同》第三十三条的有关规定执行。自监管协议书约定开工之日起超过2年未动工开发，且

认定为自身原因的，报请市政府批准后无偿收回地块国有建设用地土地使用权。

(4) 若低效用地再开发主体未达到监管协议书约定的亩产税收指标，经开平市水口镇人民政府核验不通过的，由开平市水口镇人民政府责成低效用地再开发主体在1年内整改。

(5) 若低效用地再开发主体未达到监管协议书约定的项目总投资额、投资强度、达产时限、年均产值等经济指标，经开平市水口镇人民政府核验不通过的，由开平市水口镇人民政府责成低效用地再开发主体在1年内整改。

(6) 低效用地再开发主体违反监管协议书导致监管协议书的主体未能变更为其受让方的，则监管协议书项下不能通过指标考核的违约责任由低效用地再开发主体承担，开平市水口镇人民政府有权追究低效用地再开发主体违约责任。

(7) 开平市水口镇人民政府有权将履约考核未通过的企业、关联企业及法人代表报请有关部门列入失信“黑名单”。失信主体不得参与开平市土地一级市场交易。

(8) 监管协议书提前终止后，地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿标准由开平市水口镇人民政府根据评估研究确定，但地上建筑物、构筑物及其附属设施根据法律规定或者其他协议已经获得补偿的，则低效用地再开发主体不能再要求开平市水口镇人民政府再给予任何补偿。



