

# 摩立斯洁具（鹤山）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，我市拟实施摩立斯洁具（鹤山）有限公司“三旧”改造项目，对位于广东省鹤山市鹤城镇工业三区 063 号的旧厂房进行改造。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

（一）总体情况。摩立斯洁具（鹤山）有限公司旧厂房升级改造项目位于广东省鹤山市鹤城镇工业三区 063 号，地块面积 6.0398 公顷（90.597 亩），宗地号为 440784006002GB00299。企业位于鹤城工业三区，交通便捷，产业集聚，改造后能提高整体三区经济，升级改造后计划企业年产值将至每年 16500 万元。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 6.0398 公顷，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 6.0398 公顷。涉及摩立斯（鹤山）有限公司属下的国有土地 6.0398 公顷（建设用地 6.0398 公顷）。改造主体地块现状实地在 2009 年前已建设使用。

改造项目主体地块现用途为工业用途，项目土地权属来源合法，现有建筑面积 18095.04 平方米，其中，A 座建筑面

积 9557.95 平方米已有合法产权证（粤房地权证鹤山字第 0100014311 号），B 座建筑面积 3766.71 平方米已有合法产权证（粤房地权证鹤山字第 0100014312 号），C 座建筑面积 2395.29 平方米已有合法产权证（粤房地权证鹤山字第 0100014313 号），D 座建筑面积 2375.09 平方米已有合法产权证（粤房地权证鹤山字第 0100014314 号），现状容积率为 0.30，现年产值为 3600 万元。改造后新建厂房一（6 层，建筑面积 21690.28 平方米）、厂房二（6 层，建筑面积 17457.17 平方米）、厂房三（6 层，建筑面积 19985.59 平方米）。改造后容积率达 1.61。

（三）标图入库情况。本项目为已发国有建设用地使用权证的工业厂房升级改造项目，标图入库面积为 6.0398 公顷（90.597 亩）。

（四）规划情况。改造项目地块 6.0398 公顷土地在《鹤山市一城三镇总体规划修改（2018-2035）》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。摩立斯洁具（鹤山）有限公司已知悉鹤山市工业用地升级改造政策规定，明确改造范围、土地现状、拟改造情况，准备进行自行改造。

（二）补偿安置情况。本项目为自行改造不涉及项目补偿安置。

(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

该改造项目属于混合改造类型，拟采取企业自改模式，由摩立斯洁具（鹤山）有限公司作为改造主体。改造后工业物业如要进行分割转让须按照《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，原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例不得低于 40%。改造后主体不需要调整土地年限。

### 四、资金筹措

项目改造成本为 15000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷。

### 五、开发时序

项目开发周期为 2 年，开发时间为 2024 年 2 月至 2026 年 2 月，开发面积 9737.83 平方米，建筑面积 59133.04 平方米。

### 六、实施监管

项目获市政府批复后，由鹤城镇人民政府配合做好项目相关监管工作并签订监管协议。