



## 江门市人民政府关于蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块“三旧”改造方案的批复

江府函〔2026〕19 号

市自然资源局：

《江门市自然资源局关于审批蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块“三旧”改造方案的请示》（江自然资〔2026〕96 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意上报的《蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块“三旧”改造方案》。同意该项目采取政府收储模式，通过公开方式确定改造主体，对蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地段 1.11 公顷土地实施全面改造。

二、本批复自印发之日起生效，有效期三年。

附件：蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块“三旧”改造方案

江门市人民政府

2026 年 2 月 3 日



## 蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧 地块“三旧”改造方案

为实施国土空间规划，我市拟对位于蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块开展“三旧”改造。改造方案如下：

### 一、改造地块基本情况

(一) 总体情况。地块位于蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地段，用地面积约 1.11 公顷。改造项目现状为旧城镇用地，容积率小于 1.0，建筑物以简易建构物为主，不符合城市规划发展要求，通过“三旧”改造可进一步提升地块效益，对土地重新规划和利用，使土地得到更加合理的配置，提高土地的使用价值，为城市的发展提供更多的空间。

(二) 土地现状情况。改造地块属于国有建设用地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已临时建设使用，现状建有简易建构物。

(三) 标图入库情况。改造地块 1.11 公顷符合“三旧”改造标图入库条件，已纳入“三旧”图斑，图斑号为 44070300006。

(四) 规划情况。改造地块 1.11 公顷符合国土空间总体规划，符合所在地段控制性详细规划，在《江门市北新区(PJ05-E)控制性详细规划》中安排为住宅用地，兼容商业、商务用地。

### 二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。该地块计划由江门市土地储备中心收储，江门市土地储备中心同意实施“三旧”改造。



(二) 补偿安置情况。该地块计划由江门市土地储备中心收储，江门市土地储备中心已制定收储补偿方案，采取货币补偿方案方式对原权利人进行收储补偿。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造地块属于全面改造类型，地块由政府收储后再通过挂牌出让方式确定改造主体，拆除重建用地 1.11 公顷，拆除现状简易建构物，地块改造为商品住宅小区，新建建筑面积约 2.78 万平方米，容积率上限为 2.5。

### 四、需办理的规划及用地手续

该改造地块范围内 1.11 公顷已全部覆盖控制性详细规划，不涉及规划调整，属于国有建设用地，无需办理“三旧”用地报批手续。

### 五、资金筹措及开发时序

地块挂牌出让后，由改造主体自筹资金实施改造，项目开发周期为 3 至 4 年。

### 六、实施监管

该改造地块不涉及改造主体的补偿安置责任。

蓬江区发展大道与天福路交叉口东南侧地块“三旧”改造范围示意图

