古镇镇冈南村股份合作经济联合社“工改工”宗地项目“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划，古镇镇人民政府拟对位于古镇镇冈南二坦工业区的中山市古镇镇冈南村股份合作经济联合社（下称“冈南经联社”）旧厂房用地进行改造，由土地权利人冈南经联社自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于古镇镇冈南二坦工业区，北至中兴大道南，南至工业大道，东至河道，西至工业大道，用地面积2.8585公顷（28585.3平方米，折合约42.88亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年4月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200065544，图斑面积2.7464公顷（27463.8平方米，折合约41.20亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.1122公顷（1121.5平方米，折合约1.68亩）因在土地利用总体规划中为河流水面，未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府集用（2014）第1001472号，为土地权利人冈南经联社自2009年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有59栋建筑物，为冈南经联社自2009年12月开始使用。无合法规划报建等手续，原有建筑面积35545.71平方米，原现状容积率1.24，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积31551.42平方米，改造前年产值为1300万元，年税收为48.74万元。

改造主体地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地2.7464公顷（27463.7平方米，折合约41.20亩）；在《中山市古镇镇镇南片区第22街区控制性详细规划（2021）》（中府函〔2021〕140号）中，一类工业用地2.6766公顷（26765.9平方米，折合约40.15亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度≤50米；道路用地0.0475公顷（475.3平方米，折合约0.71亩）；公园绿地0.0223公顷（222.7平方米，折合约0.33亩）。

改造主体地块未纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入我市在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源和镇级重点更新片区管理，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）条，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造主体地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求，符合《中山市市域蓝线规划（2020）》和河道管理等有关开发建设要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及冈南经联社1个权利主体，古镇镇人民政府已按照法律法规，就改造宗地范围、土地现状、改造主体及拟改造情况及标准等事项，充分征求古镇镇冈南村集体经济组织和村民的意见，并经该农村集体经济组织成员的成员代表会议三分之二以上成员代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后古镇镇人民政府需按规划开发建设时，将用地委托给古镇镇人民政府建设和管理。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，拟由冈南经联社作为改造主体实施全面改造。改造后将用于新一代信息技术、特种光学制造及其他高端装备制造产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积不小于86000平方米，不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》,项目将按环保相关规定建设，符合环保等要求。改造后年产值将达到不少于36742万元，年税收将不少于1286万元。

1. 资金筹措

拟由改造主体冈南经联社投入自有资金18920万元进行自主改造。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分一期开发,开发时间为2023年12月31日前，拟投入资金不少于18920万元，拟建建筑面积不少于86000平方米，主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

古镇镇人民政府对冈南经联社“工改工”宗地项目实施监管。冈南经联社需按照监管协议在2022年12月底前完成建（构）筑物及其附属设施清理拆除工作和办理供地手续，在2023年12月31日前进行施工报建、于两年内完成厂房建设和厂房验收手续。如因不可抗力导致项目进度滞后的，需向镇、市相关部门汇报情况，申请适当延期。如未能按期完成施工报建、厂房建设，古镇镇人民政府将按照监管协议进行处罚。