中山市小榄镇高沙社区股份合作经济联合社（六顷路）”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）专项规划和经批复规划条件论证，小榄镇人民政府拟对位于小榄镇高沙社区的中山市小榄镇高沙社区股份合作经济联合社（下称“高沙股联社”）旧厂房用地进行改造，由高沙股联社自主改造，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

改造项目涉及3宗土地，均位于小榄镇高沙社区，北至六顷路，南至永发巷，东至村庄，西至联安街，总用地面积2.0873公顷（20872.5平方米，折合约31.31亩）。

其中，地块①用地面积0.8960公顷（8959.6平方米，折合13.44亩）；地块②用地面积0.4026公顷（折合4026.4平方米，6.04亩）；地块③用地面积为0.7887公顷（折合7886.5平方米，11.83亩）。

（二）标图入库情况

改造项目正在同步开展标图入库工作，图斑编号442000268543，图斑面积2.0873公顷（20872.5平方米，折合约31.31亩）拟标图入库，纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途均为工业，改造涉及的3宗土地已经确权、登记。其中，地块①不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0212486号，地块②不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0212484号；地块③不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0212487号；3宗用地均为土地权利人高沙股联社自2006年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有15栋建筑物，均为土地权利人高沙股联社自2007年7月开始使用。均无合法规划报建等手续，现有建筑面积17970.97平方米，现状容积率0.86，作工业厂房及辅助用房所用。目前暂未拆除现状建筑，改造前年产值为6089万元，年税收为209万元。

改造范围内三宗地块均不涉及抵押、历史文化资源要素等情况；三宗地块已依据《中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议第一次会议纪要》（〔2022〕4号）、《中山市城市更新局关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条解释说明的通知》（中山更新发〔2022〕16号）的规定，由小榄镇人民政府出具的核实意见已明确三宗用地于2009年12月31日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积1/3及以上并使用至今，符合“三旧”改造要求，未被认定为闲置土地。

（五）规划情况

改造项目符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地2.0873公顷（20872.5平方米，折合约31.31亩）。在《中山市小榄镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕305号）中，一类工业用地2.0752公顷（20752.37平方米，折合约31.13亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0120公顷（折合120.13平方米，约0.18亩）。

改造项目未纳入现行《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。

改造项目位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及高沙股联社1个权利主体，小榄镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经征询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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在经批复规划条件论证中属道路等公益性用地部分，日后小榄镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给小榄镇人民政府使用。

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，由高沙股联社作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产及辅助用房（家用电器，电子元器件、建筑金属制品，金属加工机械以及金属门窗制造等产业），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.4，新建建筑面积不小于74966.95平方米（含不计容建筑面积2966.95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“三线一单”生态环境分区管控方案》和《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到19000万元（606.8万元/亩），年税收将达到939.3万元（30万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

改造项目涉及3宗土地，在改造方案报审前办理国有建设用地合并手续。并凭经批准的改造方案办理延长土地年限，按《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》中的相关规定缴纳土地出让价款。

1. 资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金14400万元，其中自有资金4320万元，银行借贷10080万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟一期开发，开发时间为2023年5月，拟投入资金14400万元，拟建建筑面积新建建筑面积不小于74966.95平方米（含不计容建筑面积2966.95平方米），主要实施建设工业生产及辅助用房。

七、实施监管

改造主体应按规定与小榄镇人民政府签订项目实施监管协议，并按项目实施监管协议约定实施改造。