

“ “ “ “

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和在编规划条件论证，三乡镇人民政府拟对位于白石村麻子的中山市三乡镇白石环经济联合社（下称“白石经联社”）、中山市三乡镇白石环村麻子第二股份合作经济社（下称“麻子二队”）旧厂房用地进行改造，由政府整备（挂账收储）改造，采取全面改造的改造方式进行改造。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 5 宗土地，位于三乡镇白石村麻子，北至 105 国道，南至麻子涌，西至现状工业用地，东至现状农田，总用地面积 7.7300 公顷（77300.56 平方米，折合 115.95 亩）。

其中，地块一用地面积 6.1657 公顷（61657.00 平方米，折合 92.49 亩），地块二用地面积 0.4662 公顷（4661.53 平方米，折合 6.99 亩），地块三用地面积 0.3680 公顷（3680.80 平方米，折合 5.52 亩），地块四用地面积 0.0730 公顷（730.12 平方米，折合 1.09 亩），地块五用地面积 0.6571 公顷（6571.11 平方米，折合 9.86 亩）。

## （二）标图入库情况

改造项目中有 0.4556 公顷（4555.89 平方米，折合 6.83 亩）于 2015 年 6 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200031165；有 7.2744 公顷（72744 平方米，折合约 109.12 亩）正在办理“三旧”标图入库，上述用地合计 7.7300 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩）纳入本次改造范围，为改造主体地块。另地块一中有 0.67 平方米未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

## （三）权属情况

改造范围内涉及 5 宗土地全部属集体建设用地，土地用途为工业。其中，地块一已经确权、登记，不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权第 0175259 号，为土地权利人麻子二队自 2005 年开始使用；地块二无合法用地手续，有合法土地所有权证，所有权证号为中府集有（2013）第 3100186 号，为所有权人白石经联社自 2005 年开始使用；地块三无合法用地手续，有合法土地所有权证，所有权证号为中府集有（2013）第 3100128 号，为所有权人麻子二队自 1999 年开始使用；地块四无合法用地手续，有合法土地所有权证，所有权证号为中府集有（2013）第 3100261 号，为所有权人白石经联社自 1999 年开始使用；地块五已经确权、登记，土地证号为中府集建（总）字第 300040/31011040 号，为东王工艺家具厂自 1991 年 12 月开始使用。

其中有 52378.67 平方米用地曾于 2019 年完成违法处罚（文

号：中山自然资执法决字[2018]1394号）。

#### （四）土地现状情况

改造主体地块 7.7300 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩），不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造主体地块现状为建设用地 7.7300 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩）。按权属划分，属白石经联社名下的集体建设用地 1.1963 公顷（11962.76 平方米，折合约 17.94 亩），属麻子二队名下的集体建设用地 6.5337 公顷（65337.13 平方米，折合约 98.01 亩）。

改造范围内现有 56 栋建筑物，为白石经联社、麻子二队自 1991 年起陆续开始使用，均无合法规划报建等手续，现有建筑面积 46669.25 平方米，现状容积率 0.59，作工业厂房、辅助用房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 220 万元，年税收为 15 万元。

改造范围内不涉及抵押、历史文化资源要素等情况；地块一已办理闲置放行（中闲置函〔2022〕973 号），地块五正在办理闲置放行（属历史建成项目），其余地块不涉及闲置。

#### （五）规划情况

改造项目符合土地利用总体规划、在编规划条件论证，部分

纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，具体规划情况如下：

### 1、与土规的符合性审查

在土地利用总体规划中，地块一、二、三、四、五中纳入改造项目范围的 7.7300 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩）土地均属城镇建设用地。

### 2、与专规的符合性审查

改造项目部分纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，已全部纳入我市在编《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。

### 3、与详规的符合性审查

地块一纳入改造范围面积为 6.1656 公顷（61656.33 平方米，折合 92.48 亩），在编制中的《中山市三乡镇白石麻子片区工改项目规划条件论证》中（已通过规委会审批），一类工业用地 5.7802 公顷（57801.63 平方米，折合约 86.70 亩），道路用地 0.2757 公顷（2757.39 平方米，折合约 4.14 亩），防护绿地面积 0.0738 公顷（738.04 平方米，折合约 1.11 亩），水域（非建设用地）0.0359 公顷（359.27 平方米，折合约 0.54 亩）。

地块二在编制中的《中山市三乡镇白石麻子片区工改项目规

划条件论证》中，一类工业用地 0.4662 公顷（4661.53 平方米，折合 6.99 亩）。

地块三在编制中的《中山市三乡镇白石麻子片区工改项目规划条件论证》中，一类工业用地 0.3667 公顷（3666.65 平方米，折合 5.50 亩），道路用地 0.0014 公顷（14.15 平方米，折合约 0.02 亩）。

地块四在编制中的《中山市三乡镇白石麻子片区工改项目规划条件论证》中，一类工业用地 0.0116 公顷（116.30 平方米，折合 0.17 亩），道路用地 0.0614 公顷（613.82 平方米，折合 0.92 亩）。

地块五在编制中的《中山市三乡镇白石麻子片区工改项目规划条件论证》中，一类工业用地 0.3153 公顷（3152.89 平方米，折合 4.73 亩），道路用地 0.3418 公顷（3418.22 平方米，折合 5.13 亩）。

上述一类工业用地规划管控指标均为容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，生产性建筑高度 $\leq$ 60 米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度 $\leq$ 100 米。

#### 4、与其他规划的符合性审查

改造项目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。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

### （一）改造意愿情况

改造范围涉及麻子二队、白石经联社两个权利主体，三乡镇人民政府将按照法律法规及中山市城市更新政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征询涉及所有权利人改造意愿，将征询麻子二队、白石经联社等农村集体经济组织成员的三分之二以上户代表表决，同意自愿申请集体建设用地转为国有建设用地，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

## （二）补偿安置情况

改造项目涉及政府整备（挂账收储）麻子二队、白石经联社的集体用地合计 7.7300 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩），具体安置补偿情况如下：

1、返还麻子二队不少于 2000 万元现金补偿收益；返还白石经联社 1694.23318 万元现金补偿。其中，白石经联社现金补偿可用于优先回购厂房，回购面积合计最高可达 5000 平方米。

2、返还麻子二队、白石经联社合计证载建筑面积不少于 36000 平方米的国有用地性质工业厂房和不少于 108 个的配套汽车车位，其中返还麻子二队工业厂房面积 34000 平方米，车位数 102 个；返还白石经联社工业厂房面积 2000 平方米，车位数 6 个。

3、自签订土地出让合同之日起计，至移交物业竣工验收、确权登记及产权移交完成之日为止，返还麻子二队建设期租金 220 万元/年。

4、100%返租麻子二队移交物业（包括工业厂房和配套车位），

自移交物业完成竣工验收、确权登记及产权移交之日起计算返租年期及租金，返租年期为 10 年。若白石经联社有需要，中标单位可 100%返租移交物业（包括工业厂房和配套车位），自移交物业完成竣工验收、确权登记及产权移交之日起计算返租年期及租金，返租年期为 10 年，每三年递增 5%，每平方米租金与麻子二队租金一致。具体金额和物业面积以实际出让公开出让成交条款为准。

5、对原土地承租人及经营者的搬迁补偿按评估公司的评估结果据实补偿。

6、麻子二队、白石经联社自愿申请将合计 7.7300 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩）集体建设用地转为国有建设用地，并由三乡镇人民政府接管。上述用地中申请办理“集转国”的用地不涉及征地补偿费和安置补助费、不计提留用地，不支付社保费用。

### （三）开展社会稳定风险评估情况

项目用地 7.7300 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩）自愿申请集体建设用地转为国有建设用地，已按规定开展社会稳定风险评估。该项目社会稳定风险评估等级为低风险，在可控的范围内，日常采取的矛盾纠纷风险防范措施和针对本案的各项工作措施，在一定程度上会起到降低乃至消除该社会风险的效果。其中：

合法性、合理性遭质疑的风险的化解措施为：加强征收政策

的宣传，营造良好的社会舆论氛围，让被征收人直观了解本项目土地征收的重要性和必要性，最大程度争取被征收人对本项目土地征收工作的理解和配合。责任主体为中山市三乡镇人民政府。

土地征收范围不合理的风险、征收补偿方案不合理的风险、征收补偿款的落实工作风险的化解措施为：认真落实征地补偿方案，严格按照征地补偿标准进行方案的编制和实施。做好征地范围内村民的社会保障工作，将符合条件的村民纳入社会保障体系，确保其基本生活得到有效保障；做好征地听证工作，按规定召开听证会议，确保被征地集体对征地补偿方案和被征地农民养老保障方案无异议；加强资金监管，对补偿款和相关资金合理、合法使用，做到科学安排、足额到位、专户存储、专款专用。责任主体为中山市三乡镇人民政府。

群众抵制征收的风险、媒体舆论导向及其影响风险、可能引发社会矛盾的其他风险的化解措施为：成立专职小组，加强对各类不稳定因素的排查，做好群众思想工作，积极回访，化解各类矛盾风险；加强与被征收人的沟通联系，积极主动与被征收人进行沟通，避免矛盾激化，造成不良影响；建立风险预警机制，抓好信息收集工作。做好征地范围内不稳定因素的摸排和信息收集工作。责任主体为中山市三乡镇人民政府。

### **三、改造主体、需办理用地手续及拟改造情况**

根据有关规划要求，改造项目严格按土地利用总体规划、在编规划条件论证管控要求实施建设。



## （一）改造主体

该项目属于旧厂房连片改造项目，拟采取政府整備（挂账收储）改造方式，由三乡镇人民政府挂账收储土地后，通过公开方式确定改造主体实施全面改造。

## （二）需办理的用地手续

### 1. 注销手续

地块五用地面积 0.6571 公顷（6571.11 平方米，折合 9.86 亩）由认定的权属主体白石环经联社申请注销原集体划拨土地证。

### 2. 完善用地手续

改造范围内地块二用地面积 0.4662 公顷（4661.53 平方米，折合 6.99 亩）、地块三 0.3680 公顷（3680.80 平方米，折合 5.52 亩）、地块四 0.0730 公顷（730.12 平方米，折合 1.09 亩）、地块五 0.6571 公顷（6571.11 平方米，折合 9.86 亩）需办理完善集体土地完善转用手续。上述用地完善用地手续后，与已有集体建设用地不动产权证的地块一 6.1656 公顷（61656.33 平方米，折合 92.48 亩），总共合计 7.7200 公顷（77299.89 平方米，折合 115.95 亩）土地，由麻子二队、白石经联社自愿申请集体建设用地转为国有建设用地。

### 3. 土地供应

地块一、二、三、四、五交由政府整備（挂账收储）后，依据在编制的《中山市三乡镇白石麻子片区工改项目规划条件论

证》，地块一纳入改造范围中 5.7802 公顷（57801.63 平方米，折合约 86.70 亩）的规划一类工业用地出让为地块甲，拟采用公开出让方式按照容积率 1.0-3.5 供地给改造主体。道路用地 0.2757 公顷（2757.39 平方米，折合约 4.14 亩），防护绿地面积 0.0738 公顷（738.04 平方米，折合约 1.11 亩），拟采用划拨方式供地给三乡镇人民政府；水域（非建设用地）0.0359 公顷（359.27 平方米，折合约 0.54 亩）后续不再办理土地证，由麻子二队申请收回土地使用权，按水域（非建设用地）用途使用。

地块二用地面积 0.4662 公顷（4661.53 平方米，折合 6.99 亩）规划一类工业用地、地块三 0.3667 公顷（3666.65 平方米，折合 5.50 亩）规划一类工业用地、地块四中 0.0116 公顷（116.30 平方米，折合 0.17 亩）、地块五中 0.3153 公顷（3152.89 平方米，折合 4.73 亩）规划一类工业用地合并为总面积 1.1597 公顷（11597.37 平方米，折合 17.40 亩）出让为地块乙，拟采用公开出让方式按照容积率 3.0-3.5 供地给改造主体。地块三中的 0.0014 公顷（14.15 平方米，折合 0.02 亩）道路用地、地块四中的 0.0614 公顷（613.82 平方米，折合 0.92 亩）、地块五中的 0.3418 公顷（3418.22 平方米，折合 5.13 亩）道路用地拟采用划拨方式供地给三乡镇人民政府。

地块甲、地块乙拟作为整体项目一并公开出让。

### （三）拟改造情况

公开出让的地块甲 5.7802 公顷（57801.63 平方米，折合约

86.70 亩)、地块乙 1.1597 公顷 (11597.37 平方米, 折合约 17.40 亩), 改造后项目将用于《国民经济行业分类 (GBT4754-2017)》中的 C34 通用设备制造业、C35 专用设备制造业、C38 电器机械和器材制造业、C39 计算机、通信和其他电子设备制造业、I65 软件和信息技术服务业、C26 化学原料和化学制品制造业等产业的生产, 在符合经批复规划条件论证的基础上, 容积率不小于 3.0, 其中地块甲新建建筑面积不少于 173405 平方米, 地块乙新建建筑面积不少于 34792 平方米, 均不保留原有建筑。

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》等环保生态要求。改造后年产值将达到 127000 万元, 年税收将达到 4500 万元。

#### **四、资金筹措**

公开出让的地块甲 5.7802 公顷 (57801.63 平方米, 折合约 86.70 亩)、地块乙 1.1597 公顷 (11597.37 平方米, 折合约 17.40 亩) 由改造主体拟投入资金 70000 万元进行改造, 其中自有资金 14000 万元, 银行借贷 56000 万元。划拨给三乡镇人民政府的合计 0.7536 公顷 (7535.62 平方米, 折合约 11.30 亩) 其余用地, 由三乡镇人民政府投入资金进行建设。以上数据以最终实际发生为准。

#### **五、开发时序**

公开出让的地块甲 5.7802 公顷 (57801.63 平方米, 折合约

86.70 亩)、地块乙 1.1597 公顷 (11597.37 平方米, 折合 17.40 亩) 项目开发周期为 3 年, 自签订土地出让合同之日起 6 个月内动工, 自动工之日起 30 个月内竣工, 主要实施建设工业厂房及相应配套设施。

## 六、实施监管

项目供应土地按《中山市国有建设用地供应管理办法》实施监管, 涉及的改造意愿及补偿安置等相关内容和要求在土地公开出让时确定并作为公开出让的条件之一, 项目拟改造情况 (包含建设规模、投资强度、产值、税收等要求以及引入的产业、环保、能耗等准入要求) 和开发时序须在土地公开出让时确定并作为公开出让的条件之一。上述内容纳入土地出让合同和项目履约监管合同, 并明确违约责任。

项目改造后引进产业须符合: 产业导向为 C34 通用设备制造业、C35 专用设备制造业、C38 电器机械和器材制造业、C39 计算机、通信和其他电子设备制造业、C26 化学原料和化学制品制造业、I65 软件和信息技术服务业等产业的生产; 改造后至达产年 (出让合同约定的竣工验收年第 3 年) 当年, 建设投资强度不低于 600 万元/亩, 达产年起年产值不低于 1200 万元/亩, 所产生的年税收不低于 43.23 万元/亩 (若扣除返还村集体物业用地则可达 50 万元/亩)。竞得企业需在指定位置内建设返还国有产权性质工业厂房不少于 36000 平方米, 并按约定完成现金补偿、配套车位、返租物业、税费等相关手续。具体开发时

间、建设内容以签订的土地使用权出让合同、相关协议等相关约定为准。