中山市清洁能源主题产业园（翠亨新区）一期“工改工”（政府整备）连片改造项目

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和控制性详细规划，中山翠亨新区管委会拟对位于中山市清洁能源主题产业园的中山市南朗镇华照村麻东经济合作社（下称“麻东经济合作社”）、中山市南朗镇华照村麻西经济合作社（下称“麻西经济合作社”）、广东德泓智能科技有限公司、中山市大唐塑电有限公司、陈燕珍、刘国波旧厂房用地进行连片改造，由政府整备改造，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

改造项目位于中山市翠亨新区（南朗街道）横门片区，北临中开高速（在建），西边紧邻广东明阳电气股份有限公司，南至现状厂房，东至置业路，项目涉及13宗地，总用地面积10.1198公顷（101197.85平方米，折合约151.80亩）。

其中，1号地块用地面积0.3333公顷（3333.30平方米，折合约5亩，证号：粤（2022）中山市不动产权第0304038号），2号地块用地面积0.5040公顷（5040.30平方米，折合约7.56亩，证号：中府国用(2003)第251513号），3号地块用地面积0.5333公顷（5333.30平方米，折合约8亩，证号：中府国用(2005)第250287号），4号地块用地面积0.4849公顷（4849.0平方米，折合约7.27亩，证号：中府国用(2008)第易250258号），5号地块用地面积1.0739公顷（10739.20平方米，折合约16.11亩，证号：中府国用(2001)第250948号），6号地块用地面积0.1238公顷（1237.53平方米，折合约1.86亩，国有建设用地批复号：粤国土资（建）字[2015]1032号），7号地块用地面积2.7756公顷（27756.0平方米，折合约41.63亩，证号：粤（2020）中山市不动产权第0205097号），8号地块用地面积3.1916公顷（31916.0平方米，折合约47.87亩，证号：中府集用(2008)第251034号），9号地块用地面积0.6667公顷（6666.7平方米，折合约10亩），10号地块用地面积0.2764公顷（2763.5平方米，折合约4.15亩），11号地块用地面积0.1455公顷（1454.5平方米，折合约2.18亩），12号地块用地面积0.0108公顷（108平方米，折合约0.16亩），13号地块用地面积0.58平方米。

（二）标图入库情况

改造地块正在同步开展标图入库工作。其中2号地块的权利人为陈燕珍，土地证号为中府国用(2003)第251513号，登记面积5040.30平方米；3号地块的权利人为刘国波，土地证号为中府国用(2005)第250287号，登记面积5333.30平方米；5号地块的权利人为中山市大唐塑电有限公司，土地证号为中府国用(2001)第250948号，登记面积10739.20平方米；7号地块的权利人为中山市南朗镇华照村麻东经济合作社，不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权第0205097号，登记面积27756.0平方米；8号地块的权利人为中山市南朗镇华照村麻西经济合作社，土地证号为中府集用(2008)第251034号，登记面积31916.0平方米，纳入改造范围面积21338.14平方米。上述5宗土地用途全部为工业，均于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，属于《中山市旧厂房升级改造实施细则》（中府〔2020〕94号）第二十三条规定视为非闲置土地的情形。根据《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），“按照审批权限，改造方案经市土地管理委员会或镇街党政领导班子会议审议通过并印发相关会议纪要后，由市自然资源局出具闲置放行意见，改造主体可凭闲置放行意见办理标图入库”。

改造地块拟标图入库面积8.9382公顷（89382.46平方米，折合约134.07亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有1.1815公顷（11815.39平方米，折合约17.72亩）不符合“三旧”标图入库的条件，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内国有建设用地总面积为3.0533公顷（30532.63平方米，折合约45.80亩），涉及6宗土地（1、2、3、4、5、6号地块），土地用途均为工业，其中5宗已经确权、登记，分别为1号地块，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0304038号，为土地权利人广东德泓智能科技有限公司自2003年12月开始使用；2号地块，土地证号为中府国用(2003)第251513号，为土地权利人陈燕珍自2003年12月使用；3号地块，土地证号为中府国用(2005)第250287号，为土地权利人刘国波自2003年9月开始使用；4号地块，土地证号为中府国用(2008)第易250258号，为土地权利人刘国波自2008年4月开始使用；5号地块，土地证号为中府国用(2001)第250948号，为土地权利人中山市大唐塑电有限公司自1998年12月开始使用。

6号地块，已取得国有建设用地批复，批复号为粤国土资（建）字[2015]1032号。

改造范围内集体建设用地面积7.0665公顷（70665.22平方米，折合约106亩），涉及7宗土地（7、8、9、10、11、12、13号地块），土地用途均为工业，其中2宗已经确权、登记，分别为7号地块，土地证号为粤（2020）中山市不动产权第0205097号，为土地权利人中山市南朗镇华照村麻东经济合作社自2003年开始使用；8号地块，土地证号为中府集用(2008)第251034号，为土地权利人中山市南朗镇华照村麻西经济合作社自2008年开始使用。

5宗无合法用地手续，分别为9、10、11、12、13号地块，已有所有权证，所有权证号为中府集有(2015)第2500004号、粤（2023）中山市不动产权第0050337号，为土地所有权人中山市南朗镇华照村麻东经济合作社自1992年12月开始使用。

（四）土地现状情况

改造主体地块现状为建设用地8.9382公顷（89382.46平方米，折合约134.07亩），不涉及边角地、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等。按权属划分，涉及中山市南朗镇华照村麻东经济合作社名下的集体土地3.8749公顷（38749.22平方米，折合约58.12亩），涉及中山市南朗镇华照村麻西经济合作社名下的集体土地2.1338公顷（21338.14平方米，折合约32.01亩），涉及广东德泓智能科技有限公司名下的国有土地0.3333公顷（3333.30平方米，折合约5亩），涉及陈燕珍名下的国有土地0.5040公顷（5040.30平方米，折合约7.56亩），涉及刘国波名下的国有土地1.0182公顷（10182.30平方米，折合约15.27亩），涉及中山市大唐塑电有限公司名下的国有土地1.0739公顷（10739.20平方米，折合约16.11亩）。

改造主体地块现有143栋建筑物，现有建筑面积69350.15平方米，现状容积率0.78。其中，1号地块有3幢建筑物、建筑面积2819.19平方米无合法规划报建等手续；2号地块有9幢建筑物、建筑面积4342.23平方米无合法规划报建等手续；3号地块有14幢建筑物、建筑面积5628.38平方米无合法规划报建等手续；4号地块有14幢建筑物、建筑面积4940.64平方米无合法规划报建等手续；5号地块有8幢建筑物、建筑面积4396.31平方米已按规定办理规划报建等手续，有13幢建筑物、建筑面积8189.64平方米无合法规划报建等手续；7号地块有2幢建筑物、建筑面积6704.12平方米已按规定办理规划报建等手续，有33幢建筑物、建筑面积9928.03平方米无合法规划报建等手续；8号地块有23幢建筑物、建筑面积17438.65平方米无合法规划报建等手续；9号地块有18幢建筑物、建筑面积2272.66平方米无合法规划报建等手续；10号、11号、12号、13地块共有6幢建筑物、建筑面积2690.30平方米无合法规划报建等手续。改造范围内目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为5000万元，年税收为250万元。

改造地块不涉及到抵押、历史文化资源要素等情况。

9、10、11、12、13号地块无合法土地使用权证，有合法土地所有权证。其中，9号地块0.6667公顷集体建设用地于1987年1月至1998年12月期间发生违法用地，原中山市国土资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理，根据《行政处罚决定书》（中国土资行决字[2007]第865号），对非法占地行为作出决定处罚：按非法占用土地面积6666.7平方米处以每平方米0.45元的处罚，合计罚款3000.01元。当事人已按《行政处罚决定书》缴纳罚款。10、11、12、13号地块面积合计0.4327公顷（4326.5平方米，折合约6.49亩），中山市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理，根据《行政处罚决定书》（中山自然资执法决字〔2020〕142号、中山自然资罚字〔2023〕SJGZ5001号、中山自然资罚字〔2023〕SJGZ5002），对非法占地行为作出决定处罚：按非法占用土地面积4326.5平方米处以每平方米10元的处罚，合计罚款43265元。当事人已按《从政处罚决定书》缴纳罚款。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划，其中，在土地利用总体规划中，8.9382公顷（89382.46平方米，折合约134.07亩）为城乡建设用地。

在《中山市南朗横门片区D-01街区控制性详细规划调整》（中府函〔2023〕46号）中，一类工业用地8.2110公顷（82110.26平方米，折合约123.17亩），规划容积率1-3.5，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；防护绿地0.3809公顷（3809.43平方米，折合约5.71亩），道路用地0.3463公顷（3462.77平方米，折合约5.19亩）。

改造主体地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》，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、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中山市南朗镇华照村麻东经济合作社、中山市南朗镇华照村麻西经济合作社、广东德泓智能科技有限公司、中山市大唐塑电有限公司、陈燕珍、刘国波共6个权利主体。其中，对广东德泓智能科技有限公司、中山市大唐塑电有限公司、陈燕珍、刘国波4个权利主体，中山翠亨新区管理委员会经征询其改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。对中山市南朗镇华照村麻东经济合作社和中山市南朗镇华照村麻西经济合作社集体，中山翠亨新区管理委员会已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其改造意愿，经农村集体经济组织的三分之二以上成员表决，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、建筑纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造主体范围内属中山市南朗镇华照村麻东经济合作社集体土地3.8749公顷（38749.22平方米，折合约58.12亩）和中山市南朗镇华照村麻西经济合作社集体土地2.1338公顷（21338.14平方米，折合约32.01亩）由村集体自愿申请转为国有建设用地后交由政府整备。自愿转为国有建设用地不涉及征地补偿、安置补助、青苗及地上附着物补偿、留用地安置、社会保障安置等补偿费用。

对中山市南朗镇华照村麻东经济合作社用地分为货币收益补偿和改造主体代建物业补偿两种方式，包括115万元和22384平方米建筑面积国有产权性质工业厂房以及按规划设计要求配建67个车位，具体金额和物业面积以补偿协议和整备土地后实际公开出让成交条款为准。物业移交后，由翠亨新区委托国企按照13元/平方米·月（不含税）返租包租20年，租金每5年递增10%。对原土地承租人及经营者的搬迁补偿，由翠亨新区委托国企作为土地整备前期服务商协助村集体进行，按评估公司的评估结果据实签订协议补偿。

对中山市南朗镇华照村麻西经济合作社用地分为货币收益补偿和代建物业补偿两种方式，包括694.173万元和10134平方米建筑面积集体土地性质工业厂房以及按规划设计要求配建31个车位，物业由翠亨新区委托国企在麻西经济合作社集体用地代建，具体金额和物业面积以补偿协议为准。物业移交后，由翠亨新区委托国企按照13元/平方米·月（不含税）返租包租20年，租金每5年递增10%。对原土地承租人及经营者的搬迁补偿，由翠亨新区委托国企作为土地整备前期服务商协助村集体进行，按评估公司的评估结果据实签订协议补偿。

改造主体范围内涉及收储国有建设土地2.9295公顷（29295.1平方米，折合约43.94亩）。分为货币收益补偿和代建物业补偿两种方式，包括36603139.6元和21971.34平方米建筑面积的国有产权性质工业厂房以及按规划设计要求配建68个车位，其中对广东德泓智能科技有限公司货币补偿2474025.30元和2499.98平方米工业厂房以及按规划设计要求配建8个车位、对陈燕珍货币补偿6715569.90元和3780.23平方米工业厂房以及按规划设计要求配建12个车位，对刘国波货币补偿7970285.70元和7636.73平方米工业厂房以及按规划设计要求配建23个车位，对中山市大唐塑电有限公司货币补偿19443258.70元和8054.40平方米工业厂房以及按规划设计要求配建25个车位。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集体转国有土地6.0087公顷（60087.36平方米，折合约90.13亩），翠亨新区管委会已按规定开展社会稳定风险评估，根据社会稳定风险评估结果，本改造项目落实风险防范措施后的风险等级为低风险，主要存在决策程序风险、土地使用流程风险、经济效益风险、补偿发放风险、项目管理风险、环境破坏风险、引发社会冲突风险与社会负面舆论风险。其中：

决策程序风险的防范措施为严格按照国家、广东省和中山市相关法律法规和政策文件等具体要求递交相关材料，履行项目相关报批手续，建立督办追责机制，相关单位加强与市有关政府部门的沟通。责任主体为中山翠亨新区管理委员会、改造主体。

土地使用流程风险的防范措施为落实专人，提高土地合法使用流程工作的质量和速度，确保材料的规范化、精简化。加强政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。责任主体为中山翠亨新区管理委员会、中山市市自然资源局分局、改造主体。

经济效益风险的防范措施为对有关成本、支出内容进行预估与计算，建立岗位责任追究制度，建立资金发放的相互审核程序。责任主体为改造主体。

补偿发放风险的防范措施为建立岗位责任追究制度与复查复核制度，加强补偿资金流向的监控。责任主体为中山翠亨新区管理委员会、改造主体。

项目管理风险的防范措施为项目运作过程数量化，确保责任清晰对内部组织的各类资源进行有效配置，选择优良组合。责任主体为改造主体。

环境破坏风险的防范措施为建立简易的声屏障、施工机械选用有消声装置。采取洒水湿法抑尘、篷布遮盖散料。集中堆放体废并收集处理。设置防雨水冲刷措施。合理安排施工组织计划。责任主体为改造主体。

社会负面舆论风险的防范措施为全面、及时地公开信息，多元化引导舆论，严厉打击谣言，净化舆论环境。责任主体为中山翠亨新区管理委员会、改造主体。

社会冲突风险的防范措施为建立由政府主抓的多途径收集报送社会稳定风险信息的体系，建立风险预警机制，抓好信息收集工作，要做好改造范围内的不稳定因素的摸排和情报信息收集工作。责任主体为中山翠亨新区管理委员会、改造主体。

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，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。

（一）改造主体

该改造项目属于旧厂房连片改造项目，拟采取政府收回国有用地和政府接管村集体自愿“集转国”用地后，连同已取得国有建设用地批复的地块通过公开出让方式确定改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

9、10、11、12、13号地块，面积为1.0993公顷（10993.22平方米，折合约16.49亩），在完善集体建设用地转用手续后，与7号地块2.7756公顷（27756.0平方米，折合约41.63亩）用地,合计3.8749公顷（38749.22平方米，折合约58.12亩）一并由中山市南朗镇华照村麻东经济合作社自愿申请将集体建设用地转为国有建设用地。

8号地块3.1916公顷（31916.0平方米，折合约47.88亩），对其中符合标图入库的2.1338公顷（21338.14平方米，折合约32.01亩）用地由中山市南朗镇华照村麻西经济合作社自愿申请将集体建设用地转为国有建设用地后，剩余1.0578公顷（10577.86平方米，折合约15.87亩）保留集体建设用地性质。

上述7、8、9、10、11、12、13号地块完成集体建设用地转为国有建设用地后，与1、2、3、4、5号地块一并交由政府整备，连同已取得国有建设用地批复（粤国土资（建）字[2015]1032号）的6号地块，依据已批复实施的《中山市南朗横门片区D-01街区控制性详细规划调整》（中府函〔2023〕46号），8.3348公顷（83347.79平方米，折合约125.02亩）规划一类工业用地按照容积率1.0-3.5拟采用公开出让方式供地给改造主体。规划为道路、防护绿地等公益用地0.7272公顷（7272.20平方米，折合约10.91亩），拟采用划拨方式供地给翠亨新区管委会。

（三）拟改造情况

公开出让的8.3348公顷（83347.79平方米，折合约125.02亩）规划一类工业用地，改造后用于引入智能电气产业项目。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.1，新建建筑面积不小于175030.36万平方米，不保留原有建筑。其中土地面积4.3006公顷（43005.48平方米，折合64.51亩）规划一类工业用地作为公开出让地块A，土地面积4.0343公顷（40342.31平方米，折合60.51亩）作为公开出让地块B，地块B出让后需为原土地权利人代建物业。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》。改造后预计年产值约15亿元（1200万元/亩），年税收约1亿元（80万元/亩）。

四、资金筹措

公开出让的8.3348公顷（83347.79平方米，折合约125.02亩）规划一类工业用地，由改造主体投入资金不少于75012万元进行改造，以上数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

改造项目开发周期为自签订出让合同之日起6个月内动工，自动工之日起30个月内竣工，拟分1期开发建设，主要实施建设工业厂房及相应配套设施建设。

1. 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，涉及代建物业给中山市南朗镇华照村麻东经济合作社、广东德泓智能科技有限公司、中山市大唐塑电有限公司、陈燕珍、刘国波的相关内容和要求须在地块B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。其中项目改造后引进产业须符合中山市产业导向，契合该片区以高端智能电气装备的产业定位，“双高”企业[[1]](#footnote-0)不得引入。改造后至达产年[[2]](#footnote-1)当年，对应的产业地块建设投资强度不低于600万元/亩。达产年起五年内有三年所产生的年产值不低于1200万元/亩，所产生的年税收不低于80万元/亩。

改造主体需在公开出让B地块指定位置内建设竣工验收合格并向中山市南朗镇华照村麻东经济合作社、广东德泓智能科技有限公司、中山市大唐塑电有限公司、陈燕珍、刘国波无偿移交证载建筑面积合计44355.34平方米的国有产权性质工业厂房和按规划设计要求配建135个的配套汽车车位，并按约定完成代建物业确权等相关手续。产权移交所产生的全部税、费均由改造主体负责，税、费包括但不限于办理产权手续费、登记费、印花税、物业专项维修基金、契税等。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。

1. “双高”企业：指高耗能和高污染的企业。 [↑](#footnote-ref-0)
2. 达产年：是指出让地块约定的全部工程竣工时限节点起算的第3年当年。 [↑](#footnote-ref-1)