小榄镇永宁股份合作经济联合社（环山路）“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永宁环山路的永宁股份合作经济联合社（下称“永宁股联社”）的旧厂房用地进行改造，由永宁股联社自主改造，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

改造地块位于中山市小榄镇永宁环山路，北至永宁环山路，南至飞驼岭，东至华晖学校，西至环山路，用地面积0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号分别为44200002032，纳入图斑面积为0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属集体建设用地，土地用途为工业，无合法土地使用权证，已有合法土地所有权证，所有权证号为中府集有（2013）第0500048号，为土地权利人永宁股份合作经济联合社自1995年4月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现状为建设用地0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29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，涉及永宁股联社名下的集体土地0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29亩）。

改造地块内有6栋建筑物，为永宁股联社自1995年4月开始使用。原有建筑面积3650平方米，现状容积率约0.59，无合法规划报建等手续，作工业用途所用。该地块已完成拆除地上建筑物，改造前年产值为493万元，年税收为100万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

改造地块涉及违法使用土地0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29亩），中山市自然资源局于2022年7月22日对该违法用地作出行政处罚决定（中山自然资执法告字〔2022〕SJGZ2005号），退还非法占用的土地以及按非法占用土地面积处以罚款33304.5元。上述行政处罚决定均已全部落实到位。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29亩）。在《中山市小榄镇N分区和T分区局部用地规划条件论证》（中府函〔2022〕257号）中，一类工业用地0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29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，配套设施建筑高度≤100米。

改造地块位于城镇开发边界，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

改造范围涉及永宁股联社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，经永宁股联社股东代表会议三分之二以上股东代表表决，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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。

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，拟由永宁股联社作为改造主体实施全面改造。改造后将用于工业用途，拟引入纸类印刷、电子电器、五金塑料、制衣类等轻工业为主的产业企业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.5，新建建筑面积不小于15490平方米（不含不计容面积），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“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》。改造后预计2028年12月31日前年产值到人民币4647万元（折合500.22万元/亩）；年税收达到人民币233万元（折合25.08万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

改造项目范围内0.6196公顷（6195.6平方米，折合约9.29亩）用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后，拟采用集体自用方式供地给永宁股联社。

1. 资金筹措

项目改造拟由改造主体拟投入自有资金约3100万元进行改造。

1. 开发时序

项目开发周期为1.5年，拟分一期开发，开发时间为2024年3月，拟投入资金3100万元，拟建建筑面积不小于15490平方米（不含不计容面积），主要实施建设1栋5层高的工业厂房。

七、实施监管

详见监管协议。