中山市黄圃镇三社股份合作经济联合社

“工改工”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，中山市黄圃镇人民政府拟对位于黄圃镇岭栏路鲤鱼嘴地段的旧厂房用地进行改造，由中山市黄圃镇三社股份合作经济联合社（下称“三社经联社”）自主改造，改造方式为全面改造。改造方案如下：

1. 改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于岭栏路鲤鱼嘴地段，东邻现状田地，南至岭栏路，西至鲤鱼嘴山，北邻桂洲水道，用地面积1.5341公顷（15340.73平方米，折合23.01亩）。

（二）标图入库情况。改造地块已于2015年6月全部纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200043620、44200043681，图斑面积1.5341公顷（15340.73平方米，折合23.01亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况。改造范围内用地全部属中山市黄圃镇三社股份合作经济联合社农民集体名下的集体土地，所有权证号为粤（2023）中山市不动产权第0076765号，无合法用地手续，由三社社区于1998年开始使用。

（四）土地现状情况。改造地块1.5341公顷（折合23.01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。

改造地块现状为建设用地1.5341公顷（折合23.01亩），不涉及农用地、未利用地。

改造地块现用途为工业，现有建筑物8幢，无合法规划报建手续，由三社社区于1998年出租作为厂房以及配套仓储使用，现有建筑面积14537.32平方米，现状容积率为0.95，目前已拆除建筑面积0平方米。改造前年产值约2000万元，年税收约50万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况。改造地块符合国土空间规划、土地利用总体规划、控制性详细规划，并已纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2020-2035）》更新范围。其中，在《中山市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）中，1.5341公顷（15340.73平方米，折合23.01亩）均属工业用地。在《黄圃镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》中，1.5341公顷（15340.73平方米，折合23.01亩）均属城镇建设用地。在《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275号）中，1.5341公顷（15340.73平方米，折合23.01亩）均属一类工业用地，规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑限高50米（配套设施建筑高度不超过100米）。

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。改造范围北侧邻近省主要河道大魁沥河道管理范围的部分已依据《中山市人民政府关于划定外江及岐江河管理范围的公告》中划定的河道管理范围做好退让，符合《中山市市域蓝线规划（2020）》相关管控要求。

二、改造意愿及补偿情况

（一）改造意愿情况。改造地块涉及 1个权利主体，三社经联社已按照法律法规及中山市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项充分征求三社股份合作经济联合社和村民的意见，经三社经联社股东代表大会三分之二以上成员表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围，将0.9081公顷（9080.89平方米，折合13.62亩）（以下称“A地块”）办理集体土地完善转用手续并自愿申请转为国有建设用地；0.6260公顷（6259.83 平方米，折合9.39亩）（以下称“B地块”）办理集体土地完善转用手续。

（二）补偿安置情况。改造地块不涉及补偿安置情况。

1. 开展社会稳定风险评估情况。改造地块范围涉及征收土地的A地块0.9081公顷（9080.89平方米，折合13.62亩），中山市黄圃镇人民政府已按规定开展社会稳定风险评估，根据社会稳定风险初步评估结果，本改造项目风险等级为低风险，其中社区居民均对本项目改造持支持态度，经营厂企方存在的风险主要是对搬迁补偿担忧的风险。

具体的风险防范与化解措施为：1.加大信息公开力度，让现经营厂企均能了解我市相关制度和清退补偿标准；2. 结合中山市政府发布的相关补偿标准，合理、公平、公正补偿；3.实行“一对一”的沟通机制：根据租赁合同，由社区与租户沟通，租户与经营厂企沟通及协商。

责任主体为中山市黄圃镇人民政府，协助单位为综治维稳信访部门、公安部门等。

三、改造主体及拟改造情况

1. 改造主体状况

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取产权人自主改造方式，拟实施全面改造。由三社经联社作为改造主体。

1. 拟改造情况

项目改造后将用于建设工业厂房。在符合《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275号）的基础上，容积率不超过3.5，不低于1.5，项目总建筑面积不小于26400平方米，不保留原有建筑。

未来项目以智能电器研发生产为主，含智能商用、智能家用电器一站式及引入为其配套的上下游优质企业进驻，为优质企业量身定制优质厂区。项目引入企业符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》等文件相关规定。改造后投资强度不低于600万元/亩，自约定竣工当年起五个完整自然年度内，须其中一个完整自然年年产值不少于600万元/亩，自约定竣工当年起五个完整自然年度内，须其中一个完整自然年年税收不少于30万元/亩。

四、需办理的用地手续

改造范围内A地块0.9081公顷（9080.89平方米，折合13.62亩）用地需办理集体土地完善转用手续，由三社经联社自愿申请将该集体建设用地转为国有建设用地。上述用地完善转用、集转国手续后，依据《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275 号），0.9081公顷（9080.89平方米，折合13.62亩）规划为一类工业用地，拟采用协议出让方式供地给三社经联社。

改造范围内B地块0.6260公顷（6259.83 平方米，折合9.39亩）用地需办理集体土地完善转用手续，并依据《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275 号），0.6260公顷（6259.83 平方米，折合9.39亩）均规划为一类工业用地，拟采用农村集体建设用地自用方式登记到三社经联社名下。

五、资金筹措

改造主体拟以自筹资金及银行融资的方式，共筹集6500万元（其中，自有资金3500万元，银行融资3000万元）进行改造。以上数据以最终实际发生为准。

六、开发时序

项目开发周期为3.5年，计划分两期开发。

第一期开发时间为2023年12月，竣工时间为2025年11月，拟投入资金3900万元，拟建建筑面积不小于15800平方米。

第二期开发时间为2025年7月，竣工时间为2027年6月，拟投入资金2600万元，拟建建筑面积不小于10600平方米，主要实施工业厂房建设。

具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让（租赁）合同、监管协议等相关约定为准。

七、实施监督

改造主体应当按规定与黄圃镇政府签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施；以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。

改造主体未依约依规实施改造的，按合作协议、监管协议约定承担相应责任。