中山市黄圃镇大雁村股份合作经济联合社

“工改工”宗地项目B地块“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划，黄圃镇人民政府拟对位于黄圃镇大雁村的中山市黄圃镇大雁村股份合作经济联合社（下称“大雁村经联社”）旧厂房用地进行改造，由大雁村经联社自主改造，改造方式为全面改造。改造方案如下：

1. 改造项目基本情况

（一）总体情况

改造地块位于圃灵路与雁东三路交界处，东临中山市科德隆制冷有限公司，南临圃灵路，西至黄焯辉、吴韵云、梁建雄用地，北至蔡锡锋用地，用地面积0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于2012年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200026422、44200043535，纳入改造图斑面积0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩），纳入本次改造范围。

1. 权属情况

改造地块全部属大雁村经联社所有的集体建设用地，所有权证号为中府集有（2015）第0100011号，无合法用地手续，由大雁村民委员会自2004年5月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现状为建设用地0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22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0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩），不涉及农用地、未利用地。

改造地块现有1栋建筑物，由原大雁村民委员会自2004年5月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积4450.43平方米，现状容积率为0.72，作出租厂房以及配套仓储使用。该地块目前已拆除建筑面积4450.43平方米。改造前年产值约为1400万元，年税收约为70万元。

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

改造地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》。其中，在《黄圃镇土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》中，属城镇建设用地0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩）。在《中山市黄圃镇大雁工业片区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕48 号）中，一类工业用地0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度≤50米。

改造地块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、改造意愿及补偿情况

（一）改造意愿情况

改造地块涉及大雁村经联社1个权利主体，大雁村经联社将按照法律法规及我市城市更新（“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大雁村农村集体经济组织和村民的意见，经大雁村经联社股东代表大会三分之二以上成员表决同意后，再将改造地块办理完善集体建设用地手续并自愿转为国有建设用地，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造地块不涉及补偿安置情况。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块范围涉及需办理集体土地完善转用手续的土地0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩），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，主要存在社会支持风险、利益相关者联合抵制风险等。

其中，社会支持风险的防范与化解措施为：1.加大宣传力度，公开透明地发布项目改造前景、前后收益对比以及项目公开遴选市场主体等相关信息，争取获得群众理解与支持。2.重点加强与土地权属集体经济组织及其股东、现经营厂企的沟通协商，在租约清退、收益分配等方面达成一致意见。3.对于相关利益者的合法合理要求要尽量满足，对于不合理的诉求要细心解释说明，取得相关利益者的理解与支持。责任主体为黄圃镇人民政府，协助单位为黄圃镇宣传部门及综治维稳信访部门。

利益相关者联合抵制风险的防范与化解措施为：1.项目实施须对相关利益者有益。2.项目必须广泛、深入了解大雁经联社股东的态度意见，了解他们的改造意愿以及相关诉求。3.向相关利益者耐心说明解释项目实施的利弊，必须与绝大多数相关利益者协商达成一致意见。4.要重点回应经联社股东普遍关心的返还物业等关键问题。责任主体为黄圃镇人民政府，协助单位为综治维稳信访部门、公安部门等。

三、改造主体、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“工改工”项目，拟采取产权人自主改造方式，拟实施全面改造。由大雁村经联社作为改造主体。

（二）需办理的用地手续

改造范围内0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩）用地需办理集体土地完善转用手续，由大雁村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《中山市黄圃镇大雁片区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕48 号）供应土地。其中，一类工业用地0.6149公顷（6148.50 平方米，折合9.22亩）拟按容积率2.3-3.5采用协议出让方式供地给大雁村经联社。

（三）拟改造情况

改造后将用于建设工业厂房。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.3，新建建筑面积不少于14720平方米，不保留原有建筑。

项目相关情况须符合国家《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》。地块建设投资强度须不低于600万元/亩，自达产年[[1]](#footnote-0)起五年内有一年所产生的年产值须不低于600万元/亩，所产生的年税收自达产年起五年内有一年须不低于30万元/亩。以上指标核定均以协议出让的一类工业用地面积计算。

四、资金筹措

项目改造成本约7000万元，由村集体自筹资金建设，计划不分期投入，以上数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

项目地块开发周期为2年，自签订出让合同之日起 24个月内竣工，动工时间2023年8月，不分期投入，主要实施建设工业厂房。具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让合同、合作协议等相关约定为准。

六、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。

1. 达产年，是指协议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-0)