

神湾镇外沙村股份合作经济联合社（外沙村 工业集聚区工改腾挪园二期）“工改工” 宗地“三旧”改造项目改造方案



根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划、现行控制性详细规划，神湾镇人民政府拟对位于中山市神湾镇外沙村工业集聚区中山市神湾镇外沙村股份合作经济联合社（下称“外沙经联社”）的旧厂房用地进行改造，由外沙经联社自主改造，采取全面改造的方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块涉及 1 宗土地，位于中山市神湾镇外沙村，临近外沙工业大道旁。改造地块现有证载土地面积为 1.9747 公顷（19747.39 平方米，折合约 29.62 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2023 年 3 月纳入标图入库，图斑编号为 44200071020，其中有 1.2459 公顷（12459.45 平方米，折合约 18.69 亩）用地纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有 0.7288 公顷（7287.94 平方米，折合约 10.93 亩）不在中山市城镇开发边界范围内，故不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属集体建设用地，土地用途为工业，已按规定办理建设用地手续。改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权

证号为粤（2023）中山市不动产权第 0003525 号，为土地权利人外沙经联社自 2005 年 6 月开始使用。

（四）土地现状情况

改造主体地块用地现状为建设用地 1.2459 公顷（12459.45 平方米，折合约 18.69 亩），农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷。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。按权属划分，涉及外沙经联社名下的集体土地 1.2459 公顷。

改造主体地块现有 43 栋临时建筑物，为外沙经联社自 2005 年 6 月开始使用。无合法规划报建等手续，现有建筑面积 6351.85 平方米，现状容积率 0.51，作工业厂房使用。该地块尚未拆除建筑，改造前年产值为 100 万元，年税收为 0 万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 1.2459 公顷（12459.45 平方米，折合约 18.69 亩），属非建设用地 0 公顷。在《中山市神湾镇外沙北片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕74 号）中，一类工业用地

1.2459 公顷（12459.45 平方米，折合约 18.69 亩），规划容积率为 1-3.5，绿地率为 10%-15%，建筑限高为 50 米，建筑密度为 35%-60%，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。

改造主体地块位于城镇开发边界和一级工业用地保护线内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、市域蓝线规划等管控要求。

二、改造意愿及补偿情况

（一）改造意愿情况。

改造范围涉及外沙经联社一个权利人，由外沙经联社自主改造，采取全面改造的方式。中山市神湾镇人民政府将按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况及标准等事项征询原权利人改造意愿，将征询农村集体经济组织成员的村民代表会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表表决同意后，将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况。

改造项目不涉及征收土地，属权利人自主改造，不涉及补偿安置情况。

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、《中山市神湾镇外沙北片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕74 号）管控要求实施建设。在规划中属非



建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主自主改造，由外沙经联社作为改造主体实施全面改造。改造后将用于神湾镇工改腾挪园二期，引入产业类型为金属制品业、橡胶和塑料制品业，在符合控制性详细规划的基础上，按改造主体地块计算容积率不小于 1.64（按证载面积计算容积率不小于 1.03），新建建筑面积不少于 20375 平方米（不计容建筑面积），不保留原有建筑。另未纳入本次改造范围的 7287.94 平方米用地后续规划报建时按城镇开发边界管控要求不进行开发建设。

项目相关情况符合《中华人民共和国节约能源法》、《公共机构节能条例》和《固定资产投资项目节能审查办法》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》、《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。改造后改造主体地块预计年产值将达 9345 万元（约 500 万/亩），年税收将达 374 万元（约 20 万/亩）。

四、资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金 7480 万元，其中自有资金 2480 万元，银行借贷 5000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 1 年，拟分 1 期开发，开发时间为 2023 年 6 月，拟投入资金 7480 万元，拟建建筑面积 20375 平方米（无不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

改造主体应当按规定与神湾镇政府签订项目实施监管协议，并按合作协议、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、纳税强度及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施；监管主体对工业厂房建设标准、改变使用功能等监管内容；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。