中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和《中山市岐江新城L单元03-06街区控制性详细规划调整》，东区街道办事处拟对位于中山市东区街道九亩湾工业区的中山市东区白沙湾股份合作经济联合社（下称“白沙湾经联社”）、中山市东区老富头股份合作经济联合社（下称“老富头经联社”）和卢健森、陈文杰、陈宇良等权利人旧厂房用地进行改造。

白沙湾经联社、老富头经联社于2023年4月11日联合发布中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目合作主体公开遴选方案及《中山市东区街道低效工业园“三旧”改造项目招商方案》（下称《招商方案》），公开选取村企合作改造主体，中山富集投资有限公司于2023年5月12日竞得该项目村企合作改造主体资格，并按要求与卢健森等3个权利人签订搬迁补偿协议进行单一主体归宗改造。按《招商方案》要求，中山富集投资有限公司已在中山市东区街道注册成立全资独立法人项目公司中山市富升科技智能制造有限公司，由中山市富升科技智能制造有限公司作为改造主体实施全面改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

本项目范围11.7984公顷（117984.24平方米，折合约176.98亩），其中属改造范围9.3881公顷（93881.47平方米，折合约140.82亩），属本项目范围内、改造范围外由东区街道办事处征收及收回范围共2.4103公顷（24102.77平方米，折合约36.15亩）。

项目改造范围涉及12宗土地，均位于中山市东区街道九亩湾工业区，北至东祥路，西至羊角涌，东至长江路，南至长湾路，总用地面积9.3881公顷（93881.47平方米，折合约140.82亩）。具体情况如下（以实际测量数据为准）：

地块一（中山市东区白沙湾村民委员会地块）用地面积2.3829公顷（23828.9平方米，折合约35.74亩），其中纳入改造范围（改造地块1）面积1.2690公顷（12690.28平方米，折合约19.04亩），属本项目范围内东区街道办事处征收范围（本项目范围内、改造范围外）面积0.2349公顷（2348.92平方米，折合约3.52亩），不纳入本项目范围面积0.8790公顷（8789.70平方米，折合约13.18亩）；

地块二（中山市东区白沙湾村民委员会地块）用地面积0.9898公顷（9897.6平方米，折合约14.85亩），其中纳入改造范围（改造地块2）面积0.6859公顷（6858.51平方米，折合约10.29亩），不纳入本项目范围面积0.3039公顷（3039.09平方米，折合约4.56亩），由东区街道办事处收回不纳入本项目范围地块；

地块三（中山市东区白沙湾村民委员会地块）用地面积0.8743公顷（8742.9平方米，折合约13.11亩），其中纳入改造范围（改造地块3）面积0.5641公顷（5641.22平方米，折合约8.46亩），属本项目东区街道办事处征收范围（本项目范围内、改造范围外）面积0.2917公顷（2916.70平方米，折合约4.38亩），不纳入本项目范围面积0.0185公顷（184.98平方米，折合约0.27亩）；

地块四（中山市东区齐富湾村民委员白沙湾经济联合社地块）用地面积0.9374公顷（9373.88平方米，折合约14.06亩），其中纳入改造范围（改造地块4）面积0.8193公顷（8192.83平方米，折合约12.29亩），属本项目东区街道办事处征收范围（本项目范围内、改造范围外）面积0.1001公顷（1000.80平方米，折合约1.50亩），不纳入本项目范围面积0.0180公顷（180.25平方米，折合约0.27亩）；

地块五（中山市东区老富头村民委员会地块）用地面积2.2931公顷（22930.7平方米，折合约34.40亩），其中纳入改造范围（改造地块5）面积1.3414公顷（13413.56平方米，折合约20.12亩），属本项目东区街道办事处征收范围（本项目范围内、改造范围外）面积0.9517公顷（9517.14平方米，折合约14.28亩）；

地块六（中山市东区老富头村民委员会地块）用地面积2.3158公顷（23157.8平方米，折合约34.74亩），其中纳入改造范围（改造地块6）面积1.8996公顷（18996.40平方米，折合约28.50亩），属本项目东区街道办事处征收范围（本项目范围内、改造范围外）面积0.4161公顷（4161.40平方米，折合约6.24亩）；

地块七（中山市东区齐富湾村民委员会老富头经济联合社地块）用地面积1.8182公顷（18182.3平方米，折合约27.27亩），其中纳入改造范围（改造地块7）面积1.5226公顷（15226.20平方米，折合约22.84亩），不纳入本项目范围面积0.2956公顷（2956.10平方米，折合约4.43亩），不纳入本项目范围内0.2945公顷（2945.16平方米，折合约4.41亩）用地（本项目范围外）由东区街道办事处另行征收；

地块八（中山市东区白沙湾股份合作经济联合社农民集体地块）用地面积0.9431公顷（9431.30平方米，折合约14.15亩），其中纳入改造范围（改造地块8）面积0.9241公顷（9241.02平方米，折合约13.86亩），属本项目东区街道办事处征收范围（本项目范围内、改造范围外）面积0.0190公顷（190.28平方米，折合约0.29亩）；

改造地块9（中山市东区老富头股份合作经济联合社农民集体地块）用地面积0.0967公顷（967.28平方米，折合约1.45亩），全部纳入项目改造范围；

改造地块10（中山市东区老富头股份合作经济联合社农民集体地块）用地面积0.0011公顷（11.00平方米，折合约0.02亩），全部纳入项目改造范围；

地块十一（卢健森地块）用地面积0.3298公顷（3298.1平方米，折合约4.95亩），其中纳入改造范围（改造地块11）面积0.1944公顷（1943.89平方米，折合约2.92亩），属本项目东区街道办事处收回范围（项目范围内、改造范围外）面积0.1354公顷（1354.21平方米，折合约2.03亩）；

地块十二（陈文杰、陈宇良地块）用地面积0.3313公顷（3312.6平方米，折合约4.97亩），其中纳入改造范围（改造地块12）面积0.0699公顷（699.28平方米，折合约1.05亩），属本项目东区街道办事处收回范围（项目范围内、改造范围外）面积0.2613公顷（2613.32平方米，折合约3.92亩）。

（二）标图入库情况

改造项目主体地块部分用地已分别于2011年6月和2015年12月纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号为44200000363、44200000365。改造项目主体地块已纳入图斑范围7.6012公顷，未纳入标图入库的1.7869公顷改造项目范围待地块2、地块11和地块12待改造方案经土委会审议通过后，再出具闲置放行意见办理标图入库。

（三）权属情况

本项目改造范围涉及3宗国有建设用地，6宗集体建设用地及3宗集体所有用地，改造涉及的土地已经确权、登记。

其中，改造地块1、改造地块2、改造地块3土地证号分别为中府集用（2001）字第213207号、中府国用（2001）字第213208号、中府集用（2000）第210790号，土地用途均为工业，土地权利人为中山市东区白沙湾村民委员会所有；改造地块4土地证号为中府集用（2003）第210391号，土地用途为工业，土地权利人为中山市东区齐富湾村民委员白沙湾经济联合社；改造地块5、改造地块6土地证号分别为中府集用（2003）第211662号、中府集用（2003）第211658号，土地用途均为工业，土地权利人为中山市东区老富头村民委员会；改造地块7土地证号为中府集用（2003）第210756号，土地用途为工业，土地权利人为中山市东区齐富湾村民委员会老富头经济联合社；改造地块8土地证号为中府集有（2012）第210033号，属中山市东区白沙湾股份合作经济联合社农民集体所有；改造地块9、改造地块10土地证号为中府集有（2012）210022，属中山市东区老富头股份合作经济联合社农民集体；改造地块11土地证号为中府国用（2006）第211471号，土地用途为工业，土地权利人为卢健森；改造地块12土地证号为中府国用（2006）第211472号，土地用途为工业，土地权利人为陈文杰、陈宇良。

改造地块1、2、3、4、8由白沙湾经联社自2003年前后开始使用，改造地块5、6、7、9、10由老富头经联社自2003年前后开始使用，改造地块11由卢健森自2006年前后开始使用，改造地块12由陈文杰、陈宇良自2006年前后开始使用。

（四）土地利用现状情况

本项目改造范围涉及12宗土地，现用途主要为工业，有240栋建筑物，无合法规划报建手续，原有总建筑面积8.24万平方米，原容积率0.88，主要作工业厂房所用。其中，7.87万平方米地上建筑物由白沙湾经联社和老富头经联社自2003年前后开始使用，已拆除完毕；其余0.37万平方米建筑物，位于改造地块11与改造地块12上，由卢健森、陈文杰、陈宇良自2006年前后开始使用，由与其签订搬迁补偿协议的改造主体进行拆除。

地块2（中山市东区白沙湾村民委员会地块）正由市自然资源局出具闲置放行意见；地块11（卢健森地块）、地块12（陈文杰、陈宇良地块）由东区街道办事处出具的核实意见已明确该宗地于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，未被认定为闲置土地，现申请实施改造，符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中山更新发〔2023〕58号）第二十二条规定，视为非闲置土地。待改造方案通过市土地管理委员会审议后，由市自然资源局出具闲置放行意见。

本项目改造范围涉及的12宗土地均不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。

改造范围涉及白沙湾经联社和老富头经联社违法使用土地共1.0219公顷，中山市自然资源局于2023年4月3日对1.0219公顷违法用地作出行政处罚决定：行政处罚决定书编号分别为中山自然资罚字[2023]SJGZ1003号及中山自然资罚字[2023]SJGZ1005号，按非法占用土地面积分别处以罚款92411元和9783元，该罚款已分别由白沙湾经联社和老富头经联社于2023年4月7日及2023年4月4日缴清，本次改造范围内的违法用地已包含在内。

（五）规划情况

本项目改造范围涉及的12宗土地已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2020-2035年）》（中府函〔2022〕414号）。在土地利用总体规划和《中山市岐江新城L单元03-06街区控制性详细规划调整》的符合性如下：

1. 与土地利用总体规划的符合性情况

属本项目改造范围的9.3881公顷（93881.47平方米，折合约140.82亩）用地全部属于城镇建设用地。

本项目改造范围的12宗土地位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

1. 与《中山市岐江新城L单元03-06街区控制性详细规划调整》的符合性情况（下称《控规》）

属本项目改造范围的9.3881公顷（93881.47平方米，折合约140.82亩）用地在《控规》中安排为：一类工业用地8.8929公顷（88928.70平方米，折合约133.39亩），城市道路用地0.3933公顷（3932.97平方米，折合约5.90亩），公园绿地0.1020公顷（1019.80平方米，折合约1.53亩）。（具体以经市政府批复的《控规》为准）

其中，一类工业用地各项指标为：规划容积率1.0-4.0，建筑密度35%-45%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤70米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

属于本项目改造范围的9.3881公顷（93881.47平方米，折合约140.82亩）用地涉及12宗土地，包括白沙湾经联社、老富头经联社、卢健森、陈文杰、陈宇良5个权利主体，东区街道办事处已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征求上述权利主体和农民集体改造意愿。经白沙湾经联社、老富头经联社股东户代表会议三分之二以上代表表决，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、房屋纳入改造范围，卢健森、陈文杰、陈宇良也均同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

本项目改造范围的9.3881公顷（93881.47平方米，折合约140.82亩）用地改造主体中山市富升科技智能制造有限公司已制定补偿安置方案。其中，村集体申请自愿转为国有建设用地的8.4380公顷（84379.79平方米，折合约126.57亩）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，与改造地块2（中山市东区白沙湾村民委员会地块）面积为0.6859公顷（6858.51平方米，折合约10.29亩）的用地一同由改造主体中山市富升科技智能制造有限公司按《招商方案》约定进行补偿；纳入改造范围的0.2643公顷（2643.17平方米，折合约3.96亩）个人用地明确采取货币补偿方式对全部原权利人进行补偿安置，具体补偿协议内容如下：

改造地块1-改造地块10：由改造主体按照招商方案及与白沙湾经联社及老富头经联社签订的《中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目合作开发协议》《中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目移交物业开发协议》《中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目返购物业协议》《中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目物业返租协议》据实对两村集体进行补偿。

改造地块11（卢健森地块）采取货币补偿方式对原权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。

改造地块12（陈文杰、陈宇良地块）采取货币补偿方式对原权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。

截至2023年5月，中山市富升科技智能制造有限公司已与全部用地原权利人就补偿安置等事项签订协议，并将按协议约定支付相关补偿款，原权利人无异议。

（三）开展社会稳定风险评估情况

社会稳定风险评估范围为中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目范围内，评估范围土地面积11.7984公顷（117984.24平方米，折合约176.98亩），包含本次项目改造范围及本项目范围内、改造范围外由东区街道办事处征收的围用地。本次社会稳定风险评估的责任主体为东区街道办事处。东区街道办事处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，本改造项目风险等级为低风险，主要存在合法性、合理性遭质疑的风险、土地征收拆迁补偿方案不合理风险、影响人居环境风险、建设管理风险、经济利益风险、影响社会环境风险。

其中，合法性、合理性遭质疑风险的防范与化解措施为：响应项目所在地规划，加强合法性自查；落实专项评估报告建议，尽快取得专项评价批复；遵照审批程序，手续不完备不予开工建设。

土地征收拆迁补偿方案不合理风险的防范与化解措施为：依据相关法律、法规进行征地拆迁及补偿，同时积极主动与拟征地块涉及的相关权利人沟通，注意利益引导和情绪疏导，并做好租户搬迁损失评估工作，做出相应的补偿。此外，坚决做到不强征强拆，保证如期落实补偿款项及其他相关承诺。

影响人居环境风险的防范与化解措施为：1.扬尘。建立健全余泥渣土清运及综合利用，控制施工机械及余渣运输、装卸过程中产生的扬尘；2.噪声：在施工中应合理组织施工生产，尽量选用低噪声设备，建设隔音屏障，减少施工中所使用的作业机械形成的噪声对周边企业和居民的影响。3.固体废弃物：拆除施工期垃圾由施工单位负责处理，不得随意抛弃或填埋。4．拆除施工期间需要加强污水管理，加强施工废水的集中收集、集中存放，统一送往专业的处理机构进行集中处理。

建设管理风险的防范与化解措施为：1.在制定拆除施工方案时需要充分考量拆除施工对周边各方面影响，加强施工的管理， 加强对外的沟通和协调工作，以争取最大限度的理解和支持，以降低施工期间可能潜在的各类风险。2.严格按照《 中华人民共和国招标投标法实施条例》 择优选取有相关资质拆迁施工单位。3.建立农民工工资保障金制度，设立农民工工资保障金专户。4.建立安全风险管理的责任，责任到人。

经济利益风险的防范与化解措施为：1、制定良好的营销方案，保证销售的顺利进行；2、制定良好的招商运营方案，保证运营的顺利进行；3、制定切实可行的成本控制措施，加强资金监管，根据项目资金运用情况向银行融资，保证资金充足。

影响社会环境风险的防范与化解措施为：1.周边交通。完善施工方案，拆除工程的余渣外运需要加强施工车辆的路线规划管理和安全防护工作， 尽量避免车辆对村道的占用以及运输物料的洒落对行人的伤害。2.社会治安。加强施工人员的安全教育，规范出入施工现场的要求，加强施工人员管理，严禁赌博、酗酒和打架斗殴；严禁野蛮作业；加强流动人口服务和管理工作；加强治安巡查工作。

防范风险的其他措施：1．通过电视、广播、报纸、新兴媒体网络等多种渠道，宣传拟建工程带给广大群众的好处；2.继续加强国家的政策法规宣传，宣传项目的合法和合理性，营造良好的社会舆论氛围；3.与原业主和租赁单位做好充分的沟通工作，并完善好征地补偿手续，避免日后出现长时间的信访维稳事件；4.对项目所涉及的社区做好周边村民有出租物业的调查工作，了解项目是否会影响到村民物业出租利益受损。

三、改造主体、需办理的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、《中山市岐江新城L单元03-06街区控制性详细规划调整》管控要求实施建设。

（一）改造主体

该改造项目属“工改工”项目，拟采取村企合作和单一主体归宗相结合的改造方式实施全面改造。白沙湾经联社、老富头经联社于2023年4月11日联合发布中山市东区街道九亩湾低效工业园改造项目合作主体公开遴选方案及《中山市东区街道低效工业园“三旧”改造项目招商方案》，公开选取村企合作改造主体，中山富集投资有限公司于2023年5月12日竞得该项目村企合作改造主体资格，并按要求与卢健森等3个权利人签订搬迁补偿协议进行单一主体归宗改造。按《招商方案》要求，中山富集投资有限公司已在中山市东区街道注册成立全资独立法人项目公司中山市富升科技智能制造有限公司，由中山市富升科技智能制造有限公司作为改造主体实施全面改造。

1. 需办理的用地手续

1、完善历史用地手续

本次改造项目范围内0.9241公顷（9241.02平方米，折合约15.25亩）用地及0.0978公顷（978.28平方米，折合约1.47亩）用地分别由中山市东区白沙湾股份合作经济联合社、中山市东区老富头股份合作经济联合社办理完善集体建设用地手续，再由其分别办理3.5765公顷（35765.35平方米，折合约53.65亩）及4.8614公顷（48614.44平方米，折合约72.92亩）集体建设用地自愿转为国有建设用地手续。

2、土地征收手续

东区街道办事处征收本项目范围内共2.0135公顷（20135.24平方米，折合约30.20亩）集体建设用地按规划用作道路、绿地、河涌等用途。涉及征收地块具体情况如下（以实际测量为准）：

征收地块一（土地权利人为中山市东区白沙湾村民委员会，土地证号中府集用（2001）字第213207号）的0.2349公顷（2348.92平方米，折合约3.52亩）集体建设用地；

征收地块三（土地权利人为中山市东区白沙湾村民委员会，土地证号中府集用（2000）第210790号）的0.2917公顷（2916.70平方米，折合约4.38亩）集体建设用地；

征收地块四（土地权利人为中山市东区齐富湾村民委员白沙湾经济联合社，土地证号中府集用（2003）第210391号）的0.1001公顷（1000.80平方米，折合约1.50亩）集体建设用地；

征收地块五（土地权利人为中山市东区老富头村民委员会，土地证号中府集用（2003）第211662号）的0.9517公顷（9517.14平方米，折合约14.28亩）集体建设用地；

征收地块六（土地权利人为中山市东区老富头村民委员会，土地证号中府集用（2003）第211662号）的0.4161公顷（4161.40平方米，折合约6.24亩）集体建设用地；

征收地块八（土地权利人为中山市东区白沙湾股份合作经济联合社农民集体，土地证号中府集有（2012）第210033号）的0.0190公顷（190.28平方米，折合约0.29亩）集体建设用地。

3、国有土地收回手续

东区街道办事处按本项目范围收回共0.7007公顷（7,006.62平方米，折合约10.51亩）国有建设用地按规划用作道路、绿地、河涌等用途。涉及收回地块情具体况如下（以实际测量为准）：

收回地块二（土地权利人为中山市东区白沙湾村民委员会，土地证号中府国用（2001）字第213208号）的0.3039公顷（3039.09平方米，折合约4.56亩）国有使用权土地；

收回地块十一（土地权利人为卢健森，土地证号中府国用（2006）第211471号）的0.1354公顷（1354.21平方米，折合约2.03亩）国有使用权土地；

收回地块十二（土地权利人为陈文杰、陈宇良，土地证号中府国用（2006）第211472号）的0.2613公顷（2613.32平方米，折合约3.92亩）国有使用权土地。

4、不动产注销登记

办理征收、收回后的土地按单一主体归宗要求，凭经批准的改造方案及批复等材料办理不动产注销登记手续。

5、土地供应

上述用地手续办结后，依据《中山市岐江新城L单元03-06街区控制性详细规划调整》供应土地。其中，规划为一类工业用地2宗，拟采用协议出让方式供地中山市富升科技智能制造有限公司，协议出让地块1宗地面积3.4963公顷（34963.15平方米，折合约52.44亩），出让容积率为3.5-4.0，协议出让地块2宗地面积5.3966公顷（53965.55平方米，折合约80.95亩），出让容积率为3.5-4.0；规划为0.3933公顷（3932.97平方米，折合约5.90亩）的城市道路用地及0.1020公顷（1019.80平方米，折合约1.53亩）的公园绿地拟采用划拨方式分别给道路管养单位和东区街道办事处。（具体面积经市政府批复改造方案后，以实际供地面积确定）

土地出让价款缴纳标准以《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》中的相关规定为准。

（三）拟改造情况

改造后将项目立足中山制造业优势和开放型经济特征，以产业链提升为核心，以整合和补强供应链、贸易链、物流链、金融链为重点方向，依托新一代信息技术产业的平台型的经济、体验经济等服务业新业态，在细分领域培育具有较强影响力的服务业特色品牌，为中山制造赋能。拟在地块搭建完整运营服务体系：企业服务、产业生态运营、产学研平台。在符合《中山市岐江新城L单元03-06街区控制性详细规划调整》的基础上，容积率不小于3.5，新建建筑面积不少于37.5万平方米，其中新建计容建筑面积不少于35.4万平方米，不计容面积2.1万平方米，不保留原有建筑。

符合相关政策前提下，改造主体最低自持比例为确权登记总建筑面积的20%，最高销售比例为确权登记总建筑面积的80%；销售部分的厂房应当符合独立使用和消防安全等要求，以幢或层为基本单元，销售部分厂房需要以层内间（套）为单元的，应当满足独立使用和消防安全等要求，且单元面积不小于300平方米。

项目相关情况符合国家《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，所引入的企业必须符合中山市的产业导向，改造后年产值将达到16亿元以上，亩均产值1200万元/亩以上，年税收将达到6669万元以上，亩均税收50万元/亩以上。

1. 资金筹措

项目改造成本约11.76亿元，由改造主体单方全额出资，其中，自有资金3.53亿元，银行融资8.23亿元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

1. 开发时序

项目分2期开发建设，自签订出让合同之日起6个月内动工，自动工之日起36个月内建设竣工验收合格。一期开发时间为2024年3月，拟投入资金4.97亿元，拟建建筑面积15.5万平方米，其中新建计容建筑面积13.9万平方米，不计容建筑面积1.6万平方米；二期开发时间为2025年3月，拟投入资金6.79亿元，拟建建筑面积22.0万平方米，其中新建计容建筑面积21.5万平方米，不计容建筑面积0.5万平方米。具体拟建建筑面积在满足《中山市岐江新城L单元03-06街区控制性详细规划调整》管控和改造方案的前提下，以最终报建方案为准。

1. 实施监管

改造主体按规定与东区街道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、补偿安置、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。