中山市坦洲镇永二股份合作经济联合社“工改工”宗地项目（一期）“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，坦洲镇人民政府拟对位于坦洲镇永二村的中山市坦洲镇永二股份合作经济联合社（下称“永二经联社”）的旧厂房用地进行改造，由永二经联社自主改造，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

改造项目涉及1宗土地，位于坦洲镇永二村，南至瑞祥大厦，西至环洲东北路，北侧和东侧为永二经联社旧厂房，用地面积1.6548公顷（16547.90平方米，折合约24.82亩）。

（二）标图入库情况

改造项目涉及的标图入库图斑分别于2015年6月、2018年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号分别为44200028744、44200066064，纳入图斑面积1.6543公顷（16542.76平方米，折合约24.81亩），另有5.14平方米未纳入“三旧”标图入库。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权第0023898号，为土地权利人永二经联社自1992年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有10栋建筑物，为永二经联社自1992年开始使用，现有建筑面积9862.28平方米，现状容积率为0.60，已按规定办理规划报建等手续建筑面积0平方米，无合法报建手续建筑面积9862.28平方米，主要作工业厂房及辅助用房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为2800万元，年税收为80万元。

改造地块不涉及抵押、行政处罚、历史文化资源，土壤环境潜在管控要素等情况。改造地块涉及闲置，已完成处置并出具放行意见，业务号分别为网〔2023〕坦洲镇-017号。

（五）规划情况

改造项目符合《中山市城市更新（“三旧”）改造专项规划（2020-2035）》（中府函〔2022〕414号）。

在现行土地利用总体规划和我市在编国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地1.6548公顷（16547.90平方米，折合约24.82亩）；在《中山市人民政府关于中山市坦洲镇工业用地规划条件论证报告的批复》（中府函〔2022〕245号）中，二类工业用地1.6548公顷（16547.90平方米，折合约24.82亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%,生产性建筑建筑高度≤50 米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；需设置（新增）规划10KV开关站。

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

改造范围涉及永二经联社1个权利主体，坦洲镇人民政府已按照法律法规及中山市城市更新政策规定，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永二经联社和村民的改造意愿。经永二经联社股东代表大会三分之二以上成员表决，同意自愿将涉及土地、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

改造地块不涉及征收、完善转用等情况。

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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。

（一）改造主体

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，由永二经联社作为改造主体，整合改造范围内土地并实施全面改造。

（二）拟改造情况

改造后将用于工业生产（智能装备制造、精密智造），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，新建建筑面积不少于37100平方米（含不计容建筑面积4000平方米），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》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到14892万元(约600万/亩)，年税收将达到434.35万元(17.5万/亩)。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金7446万元(约300万/亩)进行改造，其中自有资金1446万元，银行借贷6000万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 改造时序

项目改造周期为3年，拟分两期改造。一期改造时间为2023年9月，拟投入资金6000万元，拟建建筑面积26100平方米，主要实施建设1栋6层工业厂房和1栋门卫室；二期改造时间为2025年9月，拟投入资金1446万元，拟建建筑面积11000平方米（含不计容建筑面积4000平方米），主要实施建设1栋4层工业厂房和1栋5层停车楼。

六、实施监管

改造主体应当按规定与坦洲镇政府签订已拟定的项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。