小榄镇联丰股份合作经济联合社海威南路

聚宝工业园“工改工”宗地项目

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新(“三旧”改造)专项规划和经批复的《中山市小榄镇联丰海威片区城市更新片区策划(单元规划)》（中府函〔2023〕119 号），小榄镇人民政府拟对位于小榄镇海威南路小榄镇联丰股份合作经济联合社(下称“联丰股联社”)的旧厂房用地进行改造，由权利人自主改造，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

改造地块位于小榄镇海威南路，东至聚宝路，南起乐丰北路，西至拱北河，北至海威南路埒西一分界处，用地面积6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)。

(二)标图入库情况

改造地块于2012年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号为44200001424，纳入图斑面积6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)，改造项目涉及用地全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体用地，未办理土地使用权证，已办理土地所有权证，所有权证号为中府集有(2013)第0500030号，为土地所有权人联丰股联社自2005年5月开始使用。

（四）土地现状情况

改造项目地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)，未完善建设用地手续，不涉及边角地、夹心地、插花地、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等。

改造范围内现有22栋建筑物，均无合法规划报建等手续，现有建筑面积 43681.44平方米，现状容积率0.64，作工业用途所用。改造前年产值为5200万元（折合50万元/亩），年税收为104万元（折合1万元/亩）。

改造项目地块不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

改造项目涉及违法使用土地6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)，中山市自然资源局（原中山市国土资源局）已于2012年11月30日、2023年4月17日向联丰股联社发出《行政处罚决定书》（中土执法决字〔2012〕第2173号、2174号、2175号、2176号，中山自然资罚字〔2023〕202号），对违法用地分别处以146148元、98231元、81272元、98640元、55289元的罚款。上述处罚范围包括本次改造项目未完善建设用地手续的土地，联丰股联社已于2012年12月24日、2023年4月17日缴清罚款。上述违法用地已按规定落实处罚。

（五）规划情况

改造项目涉及地块符合土地利用总体规划、经批复的单元规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划(2020-2035)》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)。在《中山市小榄镇联丰海威片区城市更新片区策划(单元规划)》（中府函〔2023〕119 号）中，属一类工业用地6.2964公顷(62964.05平方米，折合94.45亩)，规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤60米，配套设施建筑高度≤100米;属道路用地0.5769公顷(5768.93平方米，折合8.65亩)。

改造项目地块均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. 改造意愿及安置补偿情况

(一)改造意愿情况

改造范围涉及联丰股联社1个权利主体，小榄镇人民政府拟按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询联丰股联社及农民集体意愿，并召开联丰股联社股东代表会议进行表决，表决内容包括将涉及土地、房屋纳入改造范围，改造涉及地块办理完善集体建设用地手续并自愿申请集体建设用地转为国有建设用地等事项。

(二)补偿安置情况

改造项目由联丰股联社自愿申请将6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)集体建设用地转为国有建设用地，该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以及听证等事项。

(三)开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)自愿申请集体建设用地转国有建设用地，已开展社会稳定风险评估，评估结果为低风险。主要存在决策程序、土地使用流程、信息公开、经济效益、环境破坏、社会负面舆论、社会冲突风险靠等问题。由中山市小榄镇人民政府、联丰股联社负责落实风险防范及化解措施。

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、经批复单元规划管控要求实施建设。

（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，由联丰股联社作为改造主体，实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

**1.用地报批**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第 279 号）、《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》（粤自然资函〔2021〕935 号），改造地块符合办理集体土地完善转用手续、集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

改造项目范围内6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)用地需办理集体土地完善转用手续，并由联丰股联社自愿申请将6.8733公顷(68732.98平方米，折合103.1亩)集体建设用地转为国有建设用地。

**2.土地供应**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第 279 号）规定，“三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。改造地块符合上述协议出让和划拨的条件。

根据《中山市小榄镇联丰海威片区城市更新片区策划(单元规划)》（中府函〔2023〕119 号），6.2964公顷(62964.05平方米，折合94.45亩)一类工业用地分三宗用地供地，具体情况如下：地块一面积为1.9729公顷（19729.29平方米，折合29.59亩），按容积率2.9-3.5采用协议出让方式供地给改造主体；地块二面积为3.5626公顷（35625.63平方米，折合53.44亩），按容积率2.9-3.5采用协议出让方式供地给改造主体；地块三面积为0.7609公顷（7609.13平方米，折合11.41亩），按容积率2.49-3.5采用协议出让方式供地给改造主体。0.5769公顷(5768.93平方米，折合8.65亩)道路用地拟采用划拨方式供地给小榄镇人民政府。

（三）拟改造情况

项目改造后将用于工业用途，拟引入以智能照明、智能锁具、脚轮、五金塑料、机械装备产业为主的智能家居等产业。在符合单元规划的基础上，改造后项目的容积率不小于2.85，总建筑面积不小于191577.04平方米(含不计容建筑面积12129.5万平方米)，不保留原有建筑。改造项目符合《工业用地配套设施集中布局实施细则》，拟将地块一、地块二建设为工业厂房，地块三用作集中建设行政办公及生活服务设施等配套设施用房。其中地块一容积率不小于2.9，拟建建筑面积不小于61454.44平方米（含不计容建筑面积4239.5平方米)；地块二容积率不小于2.9，拟建建筑面积不小于111204.33平方米(含不计容建筑面积7890平方米)；地块三容积率不小于2.49，拟建建筑面积不小于18918.27平方米(无不计容建筑面积)。

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》。改造项目总年产值将达到47225万元(500万/亩)，年税收将达到 2362万元(25万/亩)，其中地块一年产值达14800万元（约500万元/亩），年税收达740万元（约25万元/亩）；地块二年产值达26720万元（约500万元/亩），年税收达1336万元（约25万元/亩）；地块三年产值达5705万元（约500万元/亩），年税收达286万元（约25万元/亩）。

五、资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金31000万元，其中自有资金11000万元，银行借贷20000万元。

六、开发时序

项目开发周期为三年，拟分三期开发：

1.一期（地块一）自出让合同签订之日起273日内动工，项目自动工之日起730日内竣工，拟投入资金9500万元，拟建建筑面积不小于61454.44平方米（含不计容建筑面积4239.5平方米)，主要实施建设工业厂房。

2.二期（地块二）自出让合同签订之日起273日内动工，项目自动工之日起730日内竣工，拟投入资金17000万元，拟建建筑面积不小于111204.33平方米(含不计容建筑面积7890平方米)，主要实施建设工业厂房。

3.三期（地块三）自出让合同签订之日起273日内动工，项目自动工之日起730日内竣工，拟投入资金4500万元，拟建建筑面积不小于18918.27平方米(无不计容建筑面积)，主要实施建设行政办公及生活服务设施等配套设施用房。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。