附件1：

板芙镇白溪村经济联合社“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、《中山市板芙镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕237 号），板芙镇人民政府拟对位于深湾村的中山市板芙镇白溪村经济联合社旧厂房用地进行改造，由政府整备（收储）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

改造地块位于板芙镇深湾村，北至顺心路，南至中山市泓溢薄膜科技有限公司，西至洋紫荆油墨(中山)有限公司，东至宏景路，总用地面积4.00公顷（39966.66平方米，折合约59.95亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库。

（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，土地证号为中府国用（2008）第300197号，为土地产权人中山市板芙镇白溪村经济联合社自2009年12月底前开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有7栋建筑物，为中山市板芙镇白溪村经济联合社自2009年12月底前开始使用。未办理规划报建手续，现有建筑面积29983.47平方米，现状容积率0.75，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为6123万元，年税收为127.5万元。

该宗用地涉及闲置正在办理闲置处置，不涉及抵押、历史文化资源要素和土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地4.00公顷（39966.66平方米，折合约59.95亩），属非建设用地0公顷；在《中山市板芙镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕237 号）中，二类工业用地3.85公顷（38501.35平方米，折合约57.75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≤50m，配套设施建筑高度≤100m，道路用地0.15公顷（1465.31平方米，折合约2.20亩）。

该用地不涉及永久基本农田、生态保护红线；全部位于城镇开发边界内，属于一级工业用地保护线范围内。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中山市板芙镇白溪村经济联合社1个权利主体，板芙镇人民政府已按照法律法规及中山市“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、补偿安置方式及标准等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经板芙镇白溪村经济联合社成员代表大会三分之二以上成员同意，将涉及的土地及地上附着物纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

中山市板芙镇白溪村经济联合社经成员代表会议决议同意主要事项如下：

1、申请将土地证号为中府国用（2008）第300197号的用地，合计4.00公顷（39966.66平方米，折合约59.95亩）由政府收储后公开出让。

2、收储后用地以现金和物业两种形式进行补偿，其中现金补偿不少于2000万元，现有建筑的搬迁补偿等费用在现金补偿款中支出；物业补偿不少于20163平方米国有产权性质工业厂房。

3、土地竞得人100%返租物业（即返租面积不少于20163平方米，具体按实际补偿物业面积返租），自签订土地出让合同18个月内移交返建物业，自移交返建物业起计算返租年期及租金，返租期为10年，租金为12元/平方米/月，每5年递增10%。（如补偿物业提前完成确权登记移交，则起租时间相应提前）。

上述补偿的工业厂房须办理不动产权证至中山市板芙镇白溪村经济联合社，产权转移产生的费用由改造主体承担。

三、改造主体、办理用地手续、土地供应及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、《中山市板芙镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕237 号）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，拟采取政府整备（收储）改造方式，由中山市板芙镇人民政府联合中山市土地储备中心收储后，通过公开出让方式确定改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

改造范围内地块面积合计4.00公顷（39966.66平方米，折合约59.95亩）用地需由中山市土地储备中心、板芙镇人民政府按《中山市存量土地收储实施方案》（中山自然资函〔2023〕812号）、《中山市村镇低效工业园改造升级有关土地征收收回指引》（中山工改发〔2022〕7号）等符合“工改”政策的规定进行联合收储。

1. 土地供应

改造地块全部交由政府整备（收储）后，由板芙镇人民政府根据《中山市板芙镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕237 号）进行土地供应，其中规划为二类工业用地的3.85公顷（38501.35平方米，折合约57.75亩），通过公开出让确定改造主体，规划为0.15公顷（1465.31平方米，折合2.20亩）的道路用地划拨至板芙镇人民政府。

（四）拟改造情况

公开出让的3.85公顷（38501.35平方米，折合约57.75亩）规划二类工业用地，由板芙镇人民政府通过公开方式确定改造主体，改造后将用于工业用途，引入先进装备制造、电子信息、智能家居、新材料、智能制造、精密仪器等产业类型，具体建设内容以签订的土地使用权出让合同及监管协议约定为准。

1. 资金筹措

公开出让的3.85公顷（38501.35平方米，折合约57.75亩）规划为二类工业用地，投资强度以土地使用权出让合同及监管协议约定为准。

1. 开发时序

公开出让的3.85公顷（38501.35平方米，折合约57.75亩）规划为二类工业用地。项目开发周期、动工时间、竣工时间以及建设内容等以土地使用权出让合同、合作协议等相关约定为准。

六、实施监管

结合项目实际情况和实施监管协议的内容执行，其中改造主体需建设竣工验收合格并向中山市板芙镇白溪村经济联合社无偿移交证载建筑面积不少于20163平方米国有用地性质高标准工业厂房。具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让合同、合作协议及移交物业开发协议等相关约定为准。