黄圃镇中山市新合顺资产投资有限公司“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）专项规划和单元规划，黄圃镇人民政府拟对位于黄圃镇新地村的中山市新合顺资产投资有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市新合顺资产投资有限公司自行改造，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

改造地块位于黄圃镇新地村，北至中山市广雅包装材料有限公司，南至中山市金旺福饮料有限公司，东至新发北路，西至鳗埒涌，用地面积1.1853公顷（11853.4平方米，折合约17.78亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2011年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200043505，图斑面积1.1853公顷（11853.4平方米，折合约17.78亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为中府集有(2013)第0102006号，权利人为中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社农民集体，用地由肖健生、李秋红、文俊夫、袁定祥、黄小冬、洪国松、朱佐鹏、胡文丙、林燕依等9人（以下简称“肖健生等9人”）自2004年1月开始使用，项目用地由原实际使用权人肖健生等9人转入中山市新合顺资产投资有限公司（原实际使用权人肖健生等9人成立的全资项目公司）。

（四）土地利用现状情况

改造地块现状为建设用地1.1853公顷（11853.4平方米，折合约17.78亩），农用地0公顷，未利用地0公顷。改造范围内用地现状均为建设用地，改造范围内用地在2009年土地利用现状中均为建设用地。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。

改造地块现用途为工业，有3栋建筑物，自2004年1月开始使用，未办理报建手续，现有建筑面积10500平方米，现状容积率0.89，作工业厂房和配套用房使用。目前该地块尚未拆除建筑，改造前年产值为1300万元（约73万元/亩），年税收为150万元（约8.44万元/亩）。

改造地块不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素以及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规划和单元规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。其中，在国土空间总体规划中，均属城镇建设用地1.1853公顷（11853.4平方米，折合约17.78亩）；在《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60单元规划）》（中府函〔2023〕122号）中，二类工业用地1.05公顷（10499.69平方米，折合约15.75亩)，规划容积率1-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，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,公园绿地0.0427公顷（427.03平方米，折合约0.64亩)，道路用地0.0927公顷（926.68平方米，折合约1.39亩)。

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。

1. 改造意愿情况及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中山市新合顺资产投资有限公司1个权利主体，黄圃镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及所有权利人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

1、改造地块已由中山市黄圃镇建设发展公司于1992年2月14日与所有权人黄圃镇新地管理区（现黄圃镇新地村民委员会）签订《关于征用新地管理区土地协议书》，总征地面积约900亩，采取货币补偿方式，于1993年至2006年期间黄圃镇建设发展公司已向新地管理区足额支付款项。

2、在1992年由黄圃镇建设发展公司与黄圃镇建设发展公司住宅分公司签订《转让土地合同书》，黄圃镇建设发展公司住宅分公司有偿承接上述900亩中的344亩土地，黄圃镇建设发展公司住宅分公司于1992年9月30日已向黄圃镇建设发展公司足额支付款项。

3、在2003年12月23日黄圃镇建设发展公司住宅分公司与叶子泉、李深兰、梁杏叶以及杜凤玲等4人签订《转让土地协议书》，叶子泉、李深兰、梁杏叶以及杜凤玲等4人有偿承接上述344亩土地中的17.78亩用地，叶子泉、李深兰、梁杏叶以及杜凤玲等4人于2003年12月23日已向黄圃镇建设发展公司住宅分公司足额支付款项。

4、在2004年2月24日叶子泉、李深兰、梁杏叶以及杜凤玲等4与黄子峰签订《土地转让协议书》，黄子峰有偿承接上述17.78亩土地中的5.88亩土地，黄子峰于2004年6月30日已向李深兰、梁杏叶、叶子泉和杜凤玲等4人足额支付款项；同年10月19日叶子泉、李深兰、梁杏叶以及杜凤玲等4人与黄子峰签订《合同书》，黄子峰有偿承接上述17.78亩土地中的13.02亩，黄子峰于2004年12月5日已向李深兰、梁杏叶、叶子泉和杜凤玲等4人足额支付款项。上述黄子峰有偿承接叶子泉、李深兰、梁杏叶以及杜凤玲等4人土地共18.9亩，大于上述第3点中的17.78亩，经黄圃镇核查,超出原转让土地面积部分属道路部分，经双方确认，双方同意上述转让协议中实际转让土地面积为17.78亩，并同意放弃剩余1.12亩用地的所有土地权益。

5、在2005年1月黄子峰与肖健生等9人签订《合同》，肖健生等9有偿承接上述土地18.9亩，肖健生等9人于2005年4月30日已向黄子峰足额支付款项。经核查超出原转让土地面积部分属道路部分，经双方公证确认，双方同意上述转让协议中实际转让土地面积为17.78亩，并同意放弃剩余1.12亩用地的所有土地权益。因历史原因该地块一直未完善用地手续，现改造主体申请完善1.1853公顷（11853.4平方米，折合约17.78亩）土地的用地手续。

截至目前，改造地块的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。目前正在对改造地块进行违法用地处罚（改造方案报请市政府批复之前完成违法用地处罚）。

1. 开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地1.1853公顷，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，从本项目土地征收实施的合法性、合理性、可行性、可控性等方面进行风险评估，中山市新合顺资产投资有限公司“工改工”宗地“三旧”改造项目土地征收符合有关法律法规及政策要求，拟征收土地符合国土空间规划，与当地城市总体规划相协调；征地补偿标准按相关规定执行，项目落实风险防范措施后的风险等级为低风险。

综上所述，本项目征收工作存在的社会稳定风险等级为低风险，同时采取积极措施，主动介入，可保障本项目土地征收的顺利进行。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划和单元规划管控要求实施建设。

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，由原权利人肖健生等9人成立全资项目公司中山市新合顺资产投资有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产，作智能家电、其他体育用品的研发和生产为主。在符合单元规划的基础上，容积率不小于2.43，总建筑面积不小于25477.44平方米，其中新建建筑面积25477.44平方米（无不计容建筑面积），不保留原有建筑。

项目相关情况符合《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》相关规定。改造后预计年产值将达9450万元（约600万元/亩），年税收将达472.5万元（约30万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

改造主体地块自2004年开始使用实施建设，改造范围内1.1853公顷（11853.4平方米，折合约17.78亩）用地需办理集体土地完善转用、征收手续，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》相关规定，改造地块符合办理集体土地完善转用、征收手续的要求。上述用地完善转用、征收手续后，依据《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60单元规划）》（中府函〔2023〕122号），1.05公顷（10499.69平方米，折合约15.75亩)规划二类工业用地拟采用协议出让方式供地到中山市新合顺资产投资有限公司名下，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的条件；其余规划为公园绿地0.0427公顷（427.03平方米，折合约0.64亩)及道路用地0.0927公顷（926.68平方米，折合约1.39亩)拟采用无偿划拨方式供地给黄圃镇人民政府。（上述具体土地面积以实际供地面积为准）

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金9450万元，其中自有资金4000万元，银行借贷5450万元。（最终以实际投入资金为准）

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间自签订土地出让合同起3个月内动工，拟建建筑面积12738.72平方米，主要实施工业厂房建设，18月内竣工；二期开发时间为自签订土地出让合同起24个月内动工，拟建建筑面积12738.72平方米，主要实施工业厂房建设，12月内竣工。合计拟投入资金不低于9450万元，按容积率不低于2.43，拟新建建筑面积不少于25477.44平方米（无不计容建筑面积），不保留原有建筑，主要实施建设工业厂房。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。