

“ ”

A

“ ”

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划、控制性详细规划和年度实施计划，黄圃镇人民政府拟对位于黄圃快线侧的中山市黄圃镇吴栏村吴栏第十四股份合作经济社（以下简称“吴栏第十四经济社”）旧厂房用地进行改造，由政府整備改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

## 一、改造项目基本情况

（一）总体情况。改造项目地块位于中山市黄圃镇，北至大魁河，南至中国石化销售股份有限公司广东中山新丰加油站，东至中山市广重铸轧钢有限公司，西至大雁路，改造范围用地面积合计 3.4226 公顷（34226.06 平方米，折合 51.34 亩）。

（二）标图入库情况。改造项目用地纳入省“三旧”改造地块数据库的相关工作当前正在进行中，拟标图入库面积 3.4226 公顷（34226.06 平方米，折合 51.34 亩），图斑编号 44200063565。

（三）权属情况。改造项目涉及 1 宗集体建设用地，不动产权证号为粤(2023)中山市不动产权第 0406657 号，权利人为吴栏第十四经济社。

（四）土地现状情况。改造范围内现有 14 栋建筑物，由吴栏第十四经济社自 2007 年开始使用，无合法规划报建等手续，现有建筑面积 20908.68 平方米，现状容积率约 0.61，作工业用途所用。该地块目前未进行拆除工作。项目用地范围内规上企业 2022 年产值为 6138 万元（约 119.56 万元/亩），税收 170 万元（3.31 万元/亩）。

改造项目不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。项目范围内不涉及土壤污染地块、土壤污染潜在监管地块，不涉及占压土壤污染防治地块。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）。

（五）规划情况。改造项目符合国土空间规划、控制性详细规划，现已纳入现行《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在国土空间规划中，均属城乡建设用地 3.4226 公顷（34226.06 平方米，折合 51.34 亩）。在《中山市现代物流平台黄圃园（0505 单元）控制性详细规划调整（2023）》中，二类工业用地 2.4069 公顷（24069.14 平方米，折合 36.10 亩），其中 A1-02 地块容积率 2.0-4.0、绿地率 10%-15%、建筑密度 35%-60%、建筑限高 60 米，A1-05 地块容积率 1.0-3.5、绿地率 10%-15%、建筑密度 35%-60%、

建筑限高 50 米；其余用地合计 1.0157 公顷（10156.92 平方米，折合 15.24 亩），防护绿地 0.2652 公顷（2652.18 平方米，折合 3.98 亩），机关团体用地 0.2378 公顷（2377.50 平方米，折合 3.57 亩），城市道路用地 0.5127 公顷（5127.24 平方米，折合 7.69 亩）。

改造项目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。改造项目符合《中山市海岸线、河岸线退让规划管理办法（修订）》要求。

## 二、改造意愿及安置补偿情况

### （一）改造意愿情况

改造范围涉及吴栏第十四经济社共 1 个权利主体，黄圃镇人民政府近期拟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吴栏第十四经济组织和村民的意见，拟近期组织开展表决。经股东代表大会三分之二以上成员表决同意后，再将改造地块办理完善集体建设用地手续并自愿转为国有建设用地，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

### （二）补偿安置情况

改造项目范围内全部土地申请自愿转为国有建设用地后交由政府整備。自愿转为国有建设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。由中山市黄圃镇吴栏村民委员会和中山市黄圃镇吴栏村股份合作经济联合社对原土地承租人及经营者进行地上建（构）筑物或附着物的搬迁补偿，按评估公司的评估结果据实补偿后，再由政府整備。政府整備补偿包含上述地上建（构）筑物或附着物的补偿或补助及土地补偿款。其中，土地补偿款以物业补偿和现金补偿两种方式补偿，对吴栏第十四经济社的现金补偿合计不少于 1062.60 万元，物业补偿不少于 5000 平方米的国有出让性质独栋工业厂房，配建于权利人自主改造地块内，届时由黄圃镇人民政府委托政府整備地块改造主体办理无偿代建相关手续等工作。

### （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黄圃镇吴栏村吴栏第十四股份合作经济社“工改工”宗地项目 B 地块项目范围内，评估范围的土地面积 0.2670 公顷（2670.13 平方米，折合 4.01 亩）。本次社会稳定风险评估的责任主体为黄圃镇人民政府，黄圃镇人民政府将按规定开展社会稳定风险评估。

### 三、改造主体、需办理用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间规划、控制性详细规划管控要求实施建设。

#### （一）改造主体

该改造项目属旧厂房改造项目，拟采取政府整備改造

方式，由黄圃镇人民政府完成土地整備后，通过公开出让方式确定改造主体实施改造。

## （二）需办理的用地手续

改造范围内 3.4226 公顷（34226.06 平方米，折合 51.34 亩）用地需办理集体土地完善转用手续，并由吴栏第十四经济社自愿申请集体建设用地转为国有建设用地。上述用地交由政府整備后，依据《中山市现代物流平台黄圃园（0505 单元）控制性详细规划调整（2023）》，2.4069 公顷（24069.14 平方米，折合 36.10 亩）规划二类工业用地按照 A1-02 容积率不小于 2.0、A1-05 容积率不小于 1.0，拟采用公开出让方式供地给改造主体，并要求 100%为单一企业的产业项目；1.0157 公顷（10156.92 平方米，折合 15.24 亩）的其余用地，包括防护绿地 0.2652 公顷（2652.18 平方米，折合 3.98 亩），机关团体用地 0.2378 公顷（2377.50 平方米，折合 3.57 亩），城市道路用地 0.5127 公顷（5127.24 平方米，折合 7.69 亩），拟采用划拨方式供地给黄圃镇人民政府。

## （三）拟改造情况

公开出让的 2.4069 公顷（24069.14 平方米，折合 36.10 亩）的二类工业用地，改造后将用于建设工业厂房（100%为单一企业的产业项目），引进现代农业等产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不低于 2.5，新建建筑面积不少于 60172 平方米，并无偿为黄圃镇人民政府按控制性

详细规划建设一幢园区综合服务中心业务用房（桩基础等具体建设内容以土地使用权出让合同、相关协议等相关约定为准），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(2019年本)》《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。改造后固定资产投资强度不低于 600 万元/亩，年税收不低于 30 万元/亩，年产值不低于 600 万元/亩，达产年<sup>1</sup>起五年内其中三年达标且首年达标，具体经济指标以土地供应时确定的出让条件为准。

#### 四、资金筹措

公开出让的 2.4069 公顷（24069.14 平方米，折合 36.10 亩）的规划二类工业用地，由改造主体投入资金不少于 23800 万元进行改造。其余公益性用地 1.0157 公顷（10156.92 平方米，折合 15.24 亩）划拨给黄圃镇人民政府，除机关团体用地外由黄圃镇人民政府投入资金进行建设。以上数据以最终实际发生为准。

#### 五、开发时序

改造项目开发周期为自签订出让合同之日起 90 日内动工，自动工之日起 365 日内竣工，拟分 1 期开发建设，主要实施建设工业厂房及相应配套设施。

---

<sup>1</sup> 达产年：是指出让地块约定的全部工程竣工时限节点起算的第 3 年当年。

## 六、实施监管

改造主体应依据土地出让方案作为监管内容，与黄圃镇人民政府签订项目实施监管协议。