阜沙镇上南村股份合作经济联合社“工改工”项目（村企合作+单一主体归宗）

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划，阜沙镇人民政府拟对位于阜沙镇上南村的中山市阜沙镇上南村股份合作经济联合社（下称“上南村经联社”）和吴雄波、原伟文、陈浩文、吴延波等权利人旧厂房用地进行改造。

上南村经联社于2022年12月10日发布上南村“三旧”改造项目合作主体公开遴选公告及《中山市阜沙镇上南村“三旧”改造项目招商方案》（下称《招商方案》），公开选取村企合作改造主体，广东大唐盛视科技产业有限公司于2023年1月10日竞得该项目村企合作改造主体资格，并按要求与吴雄波等3个权利人签订搬迁补偿协议进行单一主体归宗改造。按《招商方案》要求，广东大唐盛视科技产业有限公司已在中山市阜沙镇注册成立全资独立法人项目公司中山唐尚科技发展有限公司，由中山唐尚科技发展有限公司作为改造主体实施全面改造，改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于阜沙镇锦绣路，北至富贵路，南至前程路，东至锦绣路，西至颂德路，用地面积5.4605公顷（54604.52平方米，折合81.91亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已部分纳入“三旧”标图入库，入库面积为5.0603公顷（50603.37平方米，折合75.90亩）。其中，2011年6月纳入标图入库图斑面积4.3302公顷（43302.35平方米，折合64.95亩），图斑编号为44200030241、44200030242；2015年6月纳入标图入库图斑面积0.2295公顷（2295.42平方米，折合3.44亩），图斑编号为44200030243、44200030314；2023年1月纳入标图入库图斑面积0.5006公顷（5005.6平方米，折合7.51亩），图斑编号为44200030244。剩余0.4001公顷（4001.15平方米，折合6.00亩）正在办理标图入库（具体以最终标图入库数据为准）。

（三）权属情况

## 改造地块面积为5.4605公顷（54604.52平方米，折合81.91亩），共包含六个地块。

## 涉及集体建设用地4.6300公顷（46299.82平方米，折合69.45亩），包含三个地块，地块一面积1.6007公顷（16007.40平方米，折合24.01亩），地块二面积2.9428公顷（29428.48平方米，折合44.14亩），地块三面积0.0864公顷（863.94平方米，折合1.30亩），土地用途均为工业，无合法用地手续，已有土地所有权证，所有权证号为中府集有(2013)第0602088号，为所有权人上南村经联社自2005年9月开始使用。

## 涉及国有建设用地面积为0.8305公顷（8304.7平方米，折合12.46亩），包含三个地块，具体如下：地块四面积0.2000公顷（2000.00平方米，折合3.00亩），土地用途为工业，有合法用地手续，土地证号为中府国用（2014）第易0600532号，为权利人吴雄波自2004年9月开始使用；地块五面积0.2667公顷（2666.70平方米，折合4.00亩），土地用途为工业，有合法用地手续，土地证号为中府国用（2004）第060253号，为权利人原伟文自2004年9月开始使用；地块六面积0.3638公顷（3638.00平方米，折合5.46亩），土地用途为工业，有合法用地手续，不动产权证号为粤（2021）中山市不动产权第0009669号、粤（2021）中山市不动产权第0009670号、粤（2021）中山市不动产权第0009671号，为权利人吴雄波、陈浩文、吴延波自2004年9月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块2021年地类为建设用地5.4604公顷（54604.52平方米，折合81.91亩），2009年地类为建设用地5.3966公顷（53966.45平方米，折合80.95亩），坑塘水面0.0638公顷（638.07平方米，折合0.96亩），但2009年12月31日前已建成且上盖物基底面积占比达30%以上，符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》中关于“标图入库”要求的特殊情形1。

## 改造地块共有11栋单层简易钢结构厂房，其中3栋位于地块四、五、六中，为权利人吴雄波、原伟文、陈浩文、吴延波自2004年9月开始使用，无合法规划报建手续，现有建筑约7580平方米，现状容积率约为0.91；其余8栋位于地块一、二、三中为上南村经联社自2005年9月开始租地供租赁者开发使用，无合法规划报建手续，现有建筑约50083平方米，现状容积率约为1.08。改造地块已拆除建筑面积约35471平方米，改造前年产值约为13000万元，年税收约为457万元。

改造地块中地块一、二、三不涉及闲置土地，地块四、五待改造方案批复后，按《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第二十二条规定办理闲置放行业务，地块六已按照闲置处置规定处理完毕。改造地块均不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中在土地利用总体规划中，属城镇建设用地3.8687公顷（38686.59平方米，折合58.03亩），属农村居民点用地1.5280公顷（15279.86平方米，折合22.92亩），属坑塘水面0.0638公顷（638.07平方米，折合0.96亩）。在《中山市阜沙镇土地利用总体规划（2010-2020年）预留规模落实方案（卫民村、上南村）》中已将上述坑塘水面0.0638公顷（638.07平方米，折合0.96亩）落实建设用地规模。在《中山市阜沙镇阜沙工业园控制性详细规划(2020)》（中府函〔2020〕331号）中，一类工业用地5.4540公顷（54540.36平方米,折合81.81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≤50米，配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0064公顷（64.16平方米,折合0.10亩）。

改造地块全部纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。改造地块位于城镇开发边界内，位于工业保护红线内，不涉及永久基本农田，生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及上南村经联社、吴雄波、原伟文、陈浩文、吴延波等4个土地权利人，阜沙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、补偿安置方式及标准等事项征询上南村经联社集体经济组织成员和农民、吴雄波、原伟文、陈浩文、吴延波等全部权利人的改造意愿。其中集体土地部分涉及上南村经联社名下的集体建设用地4.6300公顷（46299.82平方米，折合69.45亩），经中山市阜沙镇上南村股份合作经济联合社三分之二以上表决，同意办理集体用地完善转用手续和自愿申请集体建设用地转为国有建设用地，并将涉及土地、房屋纳入改造范围；国有土地部分涉及权利人吴雄波名下国有建设用地0.2000公顷（2000.00平方米，折合3.00亩），涉及权利人原伟文名下国有建设用地0.2667公顷（2666.70平方米，折合4.00亩），涉及权利人吴雄波、陈浩文、吴延波名下国有建设用地0.3638公顷（3638.00平方米，折合5.46亩），上述用地均已经征询吴雄波、原伟文、陈浩文、吴延波等土地权利人意见，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

地块一、二、三涉及上南村经联社名下的集体建设用地4.6300公顷（46299.82平方米，折合69.45亩），由广东大唐盛视科技产业有限公司（中山唐尚科技发展有限公司）采取现金补偿、物业补偿、建设期租金损失补偿和物业返租相结合的方式对上南村经联社进行补偿安置，补偿标准为现金补偿3400万元人民币；物业补偿为国有用地性质工业配套宿舍（含商铺）6000平方米、国有用地性质高标准工业厂房26000平方米和不少于相等返还村集体的物业面积占总建筑面积比例的配套汽车车位；建设期租金损失补偿标准为¥870,000元/年，补偿期为3年，合计¥2,610,000元；物业返租标准为改造主体对移交给上南村经联社的高标准工业厂房按租金实收12.5元/平方米/月，每三年递增10%，返租所产生的税费、物业费等费用由改造主体承担，对移交给上南村经联社的国有用地性质工业配套宿舍（含商铺）是否返租另行协商确定，租金标准按公开遴选竞得标准执行。

地块四、五、六涉及权利人吴雄波名下国有建设用地0.2000公顷（2000.00平方米，折合3.00亩），涉及权利人原伟文名下国有建设用地0.2667公顷（2666.70平方米，折合4.00亩），涉及权利人吴雄波、陈浩文、吴延波名下国有建设用地0.3638公顷（3638.00平方米，折合5.46亩），由广东大唐盛视科技产业有限公司与上述土地权利人签订补偿安置协议，采取现金补偿和物业补偿相结合的方式进行对上述权利人进行补偿，其中对地块四土地权利人吴雄波的补偿标准为国有用地性质高标准工业厂房2400平方米，对地块五土地权利人原伟文的补偿标准为现金补偿630万元人民币，对地块六土地权利人吴雄波、陈浩文、吴延波的补偿标准为国有用地性质高标准工业厂房4366平方米以及配套20个汽车车位，并负责支付该用地土地闲置费83万元。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集转国土地4.6300公顷（46299.82平方米，折合69.45亩），已按规定开展社会稳定风险评估。根据《中山市阜沙镇上南村低效工业园改造升级社会稳定风险评估报告》评估结果，采取风险防范化解措施前，项目共有1个较大风险以及8个一般风险，风险指数为0.339，结合相关评判标准后项目组判定本项目实施风险防范化解措施前的初始风险程度为低风险，防范风险责任主体为阜沙镇人民政府。

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，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。

（一）改造主体

该改造项目属工改工项目，拟采取村企合作和单一主体归宗相结合的改造方式。上南村经联社于2022年12月10日发布上南村“三旧”改造项目合作主体公开遴选公告及《中山市阜沙镇上南村“三旧”改造项目招商方案》（下称《招商方案》），公开选取村企合作改造主体，广东大唐盛视科技产业有限公司于2023年1月10日竞得该项目村企合作改造主体资格，并按要求与吴雄波等3个权利人签订搬迁补偿协议进行单一主体归宗改造。按《招商方案》要求，广东大唐盛视科技产业有限公司已在中山市阜沙镇注册成立全资独立法人项目公司中山唐尚科技发展有限公司，由中山唐尚科技发展有限公司作为改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

改造范围内地块一、二、三面积为4.6300公顷（46299.82平方米，折合69.45亩）用地需办理集体土地完善转用手续，由上南村经联社自愿申请将该集体建设用地转为国有建设用地。地块四、五、六面积为0.8305公顷（8304.7平方米，折合12.46亩），由土地权利人申请注销原土地使用证。上述用地完善转用、集转国及注销登记手续后，根据《中山市阜沙镇阜沙工业园控制性详细规划(2020)》（中府函〔2020〕331号），5.4540公顷（54540.36平方米,折合81.81亩）一类工业用地分两块用地供地，地块A（包含地块一）面积为1.6007公顷（16007.40平方米，折合24.01亩），地块B（包含地块二、三、四、五、六）面积为3.8533公顷（38532.96平方米，折合57.80亩），均按容积率3.0-3.5采用协议出让方式供地给改造主体；0.0064公顷（64.16平方米,折合0.10亩）规划道路用地拟采用划拨方式供地给阜沙镇人民政府。

（三）拟改造情况

改造后将用于智能家居、精密模具研发制造、新能源新材料、应急环保节能、先进装备制造和新一代信息技术等产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，地块A新建建筑面积不小于48022.2平方米（不含不计容面积），地块B新建建筑面积不小于115600平方米（不含不计容面积），均不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市人民政府关于印发中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023年版）的通知》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后总年产值将达到65600万元（亩均产值802万/亩），总年税收将达到3280万元（亩均税收40万/亩），其中地块A年产值达到19210万元（亩均产值800万/亩），年税收将达到968万元（亩均税收40万/亩）；地块B年产值达到46390万元（亩均产值803万/亩），年税收将达到2312万元（亩均税收40万/亩）。

1. 资金筹措

项目改造总成本为49200万元，其中地块A改造成本为14500万元，地块B改造成本为34700万元。由改造主体拟投入资金49200.00万元，其中自有资金14760.00万元，银行借贷34440.00万元。划拨给阜沙镇人民政府的0.0064公顷（64.16平方米,折合0.10亩）规划道路用地，由阜沙镇政府出资建设。以上数据以最终实际发生为准。

1. 开发时序

地块A面积为1.6007公顷（16007.40平方米，折合24.01亩），项目开发周期2年，一期整体开发，开发时间为2024年7月，拟投入资金14500万元，拟建建筑面积不小于48022.2平方米（不含不计容面积），主要实施工业厂房及配套设施建设。

地块B面积为3.8533公顷（38532.96平方米，折合57.80亩），项目开发周期3年，拟分2期开发。一期开发时间为2023年7月，拟投入资金9995万元，拟建建筑面积不小于38766平方米（不含不计容面积），主要实施上南村股份合作经济联合社、吴雄波、陈浩文、吴延波等原土地权利人的补偿安置工业厂房和宿舍。二期开发时间2023年8月，拟投入资金24705万元，拟建建筑面积不小于76834平方米（不含不计容面积），主要实施工业厂房及配套设施建设。

1. 实施监管

详见项目《实施监管协议》。