小榄镇竹源股份合作经济联合社源兴路“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）专项规划和控制性详细规划，小榄镇人民政府拟对位于小榄镇源兴路的竹源股份合作经济联合社（下称“竹源股联社”）的旧厂房用地进行改造，由竹源股联社自主改造，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

改造项目涉及一宗地块，位于小榄镇源兴路，东至源兴路，西至西区村民住宅，南至源兴路，北至竹源路，用地面积1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩）。

（二）标图入库情况

改造地块涉及1个图斑范围，于2011年6月完成标图入库，图斑编号为44200001647，图斑面积2.4507公顷（24506.6平方米，折合约35.76亩）。改造地块1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩）在上述图斑范围内，全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属集体用地1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩），土地现状用途为工业，已办理集体土地使用证，拟办理注销土地使用权手续。已办理集体土地所有权证，所有权证号为中府集有(2014)第0500004号，为土地所有权人竹源股联社自1996年8月开始使用至今。

（四）土地现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩），未完善建设用地手续（注销土地使用权手续后），不涉及边角地、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等。

改造范围内有18栋建筑物，为竹源股联社自1996年8月开始使用，无合法规划报建等手续，现有建筑面积13334平方米，现状容积率约0.7，作工业用途所用。该地块目前未拆除，改造前年产值为1429万元（折合51万元/亩），年税收为28.5万元（折合1万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、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1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩），已按规定落实违法用地处罚。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）和控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划（土地利用总体规划）中，属城镇建设用地1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩）；在《中山市小榄镇西区片区（0202单元）05街区R-16-5、R-17-4等地块控制性详细规划局部调整（2023）》（中山自然资规划〔2023〕314号）中，一类工业用地1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，产业用房建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。

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。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及竹源股联社1个权利主体，小榄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竹源股联社改造意愿，经竹源股联社股东代表会议三分之二以上股东代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

改造项目不涉及征收土地，属权利人自主改造，不涉及补偿安置情况。

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（土地利用总体规划）、控制性详细规划要求实施建设。

（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，由竹源股联社作为改造主体实施全面改造。

（二）拟改造情况

改造后将用于工业用途，拟引入制衣、电子、五金等轻工业为主的产业企业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.75，新建建筑面积不小于55918平方米（含不计容建筑面积 4308.3平方米），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》及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023年版）》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到14108万元（折合约500万元/亩），年税收将达到706万元（折合约25万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

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），改造地块符合办理集体土地完善转用手续要求。

改造项目范围内1.8769公顷（18769.2平方米，折合约28.15亩）用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善集体土地转用手续后，依据《中山市小榄镇西区片区（0202单元）05街区R-16-5、R-17-4等地块控制性详细规划局部调整（2023）》（中山自然资规划〔2023〕314号），按一类工业用地、容积率2.75-3.5采用集体自用方式供地给竹源股联社。

1. 资金筹措

项目改造拟由改造主体投入8388万元进行改造，其中自有资金2588万元，银行借贷5800万元。

1. 开发时序

项目开发周期为三年，拟分三期开发。一期自土地交付之日起365日内开工建设，自开工之日起365日内竣工，拟建建筑面积约19130平方米（含不计容建筑面积 4308.3平方米），主要实施建设1幢工业厂房、1幢配套楼及地下车库，计划投入资金2870万元。二期自土地交付之日起730日内开工建设，自开工之日起365日内竣工，拟建建筑面积约11218平方米，主要实施建设1幢工业厂房，计划投入资金1683万元。三期自土地交付之日起1095日内开工建设，自开工之日起365日内竣工，拟建建筑面积约25570平方米，主要实施建设2幢工业厂房，计划投入资金3835万元。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。