黄圃镇广东铸锐工业发展有限公司“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）专项规划和控制性详细规划，黄圃镇人民政府拟对位于黄圃镇食品工业园的广东铸锐工业发展有限公司旧厂房用地进行改造，由广东铸锐工业发展有限公司自行改造，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

改造项目地块位于黄圃镇兆丰村，北至中山市黄圃镇兆丰村第五股份合作经济社集体土地，南至健业路，东至中山市舒美特厨具有限公司，西至李梅先、陈丽仪用地，用地总面积3.5582公顷（35582平方米，折合约53.37亩），其中地块一用地面积2.0431公顷（20430.54平方米，折合约30.65亩），地块二用地面积1.5151公顷（15151.46平方米，折合约22.73亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2015年12月已纳入标图入库，图斑编号分别为44200026425，图斑面积39406.95平方米平方米，本次改造地块位于上述图斑内，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，已确权登记，所有权证号为粤(2016)中山市不动产权第0034188号，权利人为中山市黄圃镇兆丰村股份合作经济联合社农民集体，为广东铸锐工业发展有限公司自2023年6月开始使用。

改造地块分别于2002年11月9日、2003年6月20日、2003年11月12日、2013年2月1日、2013年1月18日、2013年1月18日以及2005年8月23日由黄圃镇下属全资集体企业中山市黄圃镇工业开发有限公司与黄圃镇兆丰村民委员会分别签订《关于征用黄圃镇兆丰村土地协议书》、《关于征用黄圃镇兆丰村五、八、九队土地协议书》、《关于征用黄圃镇兆丰村二、八、九队土地协议书》、《解决兆丰村第二股份合作经济社20%征地款的补充协议》、《解决兆丰村第八股份合作经济社20%征地款的补充协议》、《解决兆丰村第九股份合作经济社20%征地款的补充协议》以及《<关于征用黄圃镇兆丰村五、八、九队土地协议书>补充协议》，并于2003年至2013年期间已全额支付兑现征地补偿款、青苗费等；于2004年1月2日中山市黄圃镇工业开发有限公司与麦考荣、陈建全、翁淑芬、陈炳坚等5人签订《中山市食品工业园出售土地合同书》将改造地块权益转让给麦考荣、陈建全、翁淑芬、陈炳坚等5人，于2004年至2023年期间已全额支付款项；于2004年6月18日中山市黄圃镇工业开发有限公司与何启志、陈少兰、梁祺英等3人签订《中山市食品工业园土地让合同书》，将改造地块权益转让给何启志、陈少兰、梁祺英等3人，于2004年至2023年期间已全额支付款项；于2005年7月8日中山市食品工业示范基地开发有限公司与陈少兰签订《中山市食品工业示范基地开发有限公司土地让合同书》，将改造地块的权益转让给陈少兰，于2005年至2023年期间已全额支付款项；于2005年7月8日中山市食品工业示范基地开发有限公司与梁祺英签订《中山市食品工业示范基地开发有限公司土地让合同书》，将改造地块的权益转让给梁祺英，于2005年至2023年期间已全额支付款项；于2023年4月15日梁祺英、翁淑芬、陈少兰、陈炳坚、麦考荣等5人与黄啟旋签订《土地转让合同》，将改造地块的权益转让给黄啟旋，于2023年已全额支付款项；于2023年4月15日梁祺英、翁淑芬、陈少兰、陈炳坚、麦考荣等5人与黄啟旋签订《土地转让合同》，将改造地块的权益转让给黄啟旋，于2023年已全额支付款项；于2023年5月10日陈健全（包含麦考荣份额在内）与黄啟旋签订《土地转让合同》，将改造地块的权益转让给黄啟旋，于2023年已全额支付款项。因历史原因该地块一直未完善用地手续，项目用地由原实际使用权人黄啟旋成立的全资项目公司广东铸锐工业发展有限公司作为改造主体实施改造。

（四）土地利用现状情况

改造地块在二调及最新土地利用现状均为建设用地。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。

改造项目地块现用途为工业，有20栋建筑物，为黄啟旋自2005年9月开始使用，未办理规划报建手续，现有建筑面积32402.17平方米，现状容积率0.91，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2000万元，年税收为200万元。

改造项目地块均不涉及闲置、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

改造项目地块均符合国土空间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年）》。其中，在国土空间总体规划中，均属城镇建设用地；地块一在《中山市黄圃镇食品工业园控制性详细规划调整（2021）》中，一类工业用地1.8121公顷（18120.84平方米，折合约27.18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0.184公顷（1840.31平方米，折合约2.76亩)，道路用地0.0469公顷（469.39平方米，折合约0.7亩)；地块二在《中山市黄圃镇食品工业园控制性详细规划调整（2021）》中，一类工业用地1.3654公顷（13653.75平方米，折合约20.48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0.1063公顷（1062.8平方米，折合约1.59亩)，道路用地0.0435公顷（434.91平方米，折合约0.65亩)。

改造项目地块均位于城镇开发边界和工业用地保护红线内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线、市域蓝线规划等管控要求。

1. 改造意愿情况及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及广东铸锐工业发展有限公司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、**土地征收情况**

1.1改造项目地块一

改造项目地块一已由中山市黄圃镇工业开发有限公司于2003年6月20日与黄圃镇兆丰村民委员会签订《关于征用黄圃镇兆丰村五、八、九队土地协议书》，总征地面积约224.5256亩，采取一次性货币补偿和分年补偿方式，于2003年至2013年期间中山市黄圃镇工业开发有限公司（后更名为中山市食品工业示范基地开发有限公司）已向兆丰村第五、八、九股份合作经济社足额支付款项。

1.2改造项目地块二

改造项目地块二有6403.79平方米土地在上述1.1中《关于征用黄圃镇兆丰村五、八、九队土地协议书》的征地范围内，已与上述地块一一并完成征地补偿事宜；另有8749.12平方米土地已由中山市黄圃镇工业开发有限公司于2003年11月12日与黄圃镇兆丰村民委员会签订《关于征用黄圃镇兆丰村二、八、九队土地协议书》，总征地面积约131.7419亩，采取一次性货币补偿和分年补偿方式，于2003年至2013年期间中山市黄圃镇工业开发有限公司（后更名为中山市食品工业示范基地开发有限公司）已向兆丰村第二、八、九股份合作经济社足额支付款项；另有343平方米土地已由中山市黄圃镇工业开发有限公司于2002年11月29日与黄圃镇兆丰村民委员会签订《关于征用黄圃镇兆丰村土地协议书》，总征地面积约5.7424亩，采取一次性货币补偿方式，于2003年至2013年期间中山市黄圃镇工业开发有限公司（后更名为中山市食品工业示范基地开发有限公司）已向黄圃镇兆丰村民委员会足额支付款项。

2、转让土地情况

2.1初次转让情况

在2004年1月2日中山市黄圃镇工业开发有限公司与麦考荣、陈建全、翁淑芬、陈炳坚等5人签订《中山市食品工业园出售土地合同书》(合同编号：（2004）食字第02号)，麦考荣、陈建全、翁淑芬、陈炳坚等5人有偿承接上述1.1征收土地范围内224.5256亩中33.4916亩用地，麦考荣、陈建全、翁淑芬、陈炳坚等5人已向中山市黄圃镇工业开发有限公司足额支付款项。另王伟雄与麦考荣于2005年5月11日经双方协商沟通后签订《土地使用权确权协议》，将上述转让地块中王伟雄所占份额4亩土地的使用权转麦考荣名下，麦考荣已向王伟雄足额支付款项。

在2004年6月18日中山市黄圃镇工业开发有限公司与何启志、陈少兰、梁祺英等3人签订《中山市食品工业园土地让合同书》(合同编号：（2004）食字第08号)，何启志、陈少兰、梁祺英等3人有偿承接上述1.1和1.2征收土地范围内的51.3271亩用地，何启志、陈少兰、梁祺英等3人已向中山市黄圃镇工业开发有限公司足额支付款项。

在2005年7月8日中山市食品工业示范基地开发有限公司与陈少兰签订《中山市食品工业示范基地开发有限公司土地让合同书》(合同编号：（2005）发字第06号)，陈少兰有偿承接上述1.2征地土地范围内的2.0443亩用地，陈少兰已向中山市食品工业示范基地开发有限公司足额支付款项。

在2005年7月8日中山市食品工业示范基地开发有限公司与梁祺英签订《中山市食品工业示范基地开发有限公司土地让合同书》(合同编号：（2005）发字第07号)，陈少兰有偿承接上述1.1和1.2征地土地范围内的1.6103亩用地，陈少兰已向中山市食品工业示范基地开发有限公司足额支付土地款209,339元。

2.2、最终转让情况

在2023年4月15日梁祺英、翁淑芬、陈少兰、陈炳坚、麦考荣等5人（以下简称“梁祺英等5人”）与黄啟旋签订《土地转让合同》，黄啟旋有偿承接上述2.1初次转让情况中梁祺英等5人的相应份额土地共约56亩，黄啟旋已向梁祺英等5人足额支付款项。

在2023年5月10日陈健全与黄啟旋签订《土地转让合同》，黄啟旋有偿承接上述2.1初次转让情况中陈健全份额约9亩土地，黄啟旋已向陈健全足额支付款项。

综上所述，黄啟旋合计有偿承接食品工业园土地约65亩，经黄啟旋确认实际完善用地手续总面积3.6291公顷（36290.74平方米，折合约54.43亩）。

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。中山市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理，根据行政处罚决定书（中土执法决字〔2012〕第2260号）、（中土执法决字〔2012〕第2261号）、（中土执法决字〔2012〕第2262号）、（中土执法决字〔2012〕第2263号）、（中土执法决字〔2012〕第2264号）、（中土执法决字〔2012〕第2265号），对非法占地行为作出决定处罚：按非法占用土地面积82969.6平方米处以每平方米5元的罚款，合计罚款179281元。当事人已按《行政处罚决定书》缴纳罚款。行政处罚范围包含改造项目范围在内。

1. 开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地3.5582公顷，黄圃镇政府将按规定开展社会稳定风险评估，由黄圃镇政府负责落实风险防范及化解措施。

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、控制性详细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，由原权利人黄啟旋成立全资项目公司广东铸锐工业发展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、智慧家居、新一代信息技术和先进装备制造的研发和生产。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.22，总建筑面积不小于102278.69平方米，其中新建建筑面积101378.69平方米（含不计容建筑面积900平方米），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28596万元（约600万元/亩），年税收将达1429.8万元（约30万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

改造范围内3.5582公顷（35582平方米，折合约53.373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《中山市黄圃镇食品工业园控制性详细规划调整（2021）》，3.1775公顷（31774.59平方米，折合约47.66亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式供地到广东铸锐工业发展有限公司名下，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0.2903公顷（2903.11平方米，折合约4.35亩)以及道路用地0.0904公顷（904.3平方米，折合约1.36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28596万元，其中自有资金17000万元，银行借贷11596万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。自土地交付之日起365日内动工建设，自动工之日起1095日内竣工，拟投入资金28596万元。一期项目土地开发时间为2024年4月，自动工之日起1095日内竣工，拟建建筑面积51000平方米（含不计容建筑面积900平方米），主要实施工业厂房建设；二期项目土地开发时间为2024年12月，自动工之日起730日内竣工，拟建建筑面积52278.69平方米，主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。