中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社“工改工”改造项目A地块“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，黄圃镇政府拟对位于黄圃镇新柳西路南侧的中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社（下称“新地股联社”）的旧厂房用地进行改造，由新地股联社自主改造，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。

改造项目地块位于黄圃镇新丰工业园，北至新柳西路，南至中山市创鼎包装材料有限公司，东至中山市荣德电器有限公司，西至中山市汉联机械制造有限公司，改造范围用地面积1.6148公顷（16147.55平方米，折合约24.22亩）。

（二）标图入库情况。

改造项目已标图入库，图斑编号为44200043513。

（三）权属情况。

改造项目已确权、登记，涉及新地股联社1宗集体土地，不动产权证号为粤(2023)中山市不动产权第0441746号。

（四）土地现状情况。

改造地块未完善建设用地手续，在“二调”及最新土地利用现状均为建设用地。改造范围内现有35栋建筑物，由新地股联社自2003年9月开始使用，未办理规划报建手续，现有建筑面积11564.71平方米，现状容积率约0.72，目前尚未拆除。改造前年产值为6000万元（247.73万元/亩），年税收为200万元（8.26万元/亩）。

改造地块不涉及抵押、闲置、历史文化资源要素、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总体规划、《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。

在《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，一类工业用地1.4798公顷（14798.18平方米，折合约22.20亩），规划容积率1.0-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%；防护绿地0.1032公顷（1031.54平方米，折合1.55亩），城市道路用地0.0318公顷（317.83平方米，折合0.48亩）。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿和补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

改造范围涉及新地股联社1个权利主体，黄圃镇人民政府近期拟按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询新地股联社和村民的意见，拟近期组织开展表决。经新地股联社股东代表会议三分之二以上股东代表表决后，再将涉及土地、房屋纳入改造范围，并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。

（二）补偿安置情况。

改造地块申请自愿转为国有建设用地后协议出让给新地股联社自主改造，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。

（三）开展社会稳定风险评估情况。

改造项目社会稳定风险评估的责任主体为黄圃镇人民政府，黄圃镇人民政府目前正在按规定开展社会稳定风险评估。

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、单元规划管控要求实施建设。该项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由新地股联社作为改造主体实施全面改造。

协议出让的1.4798公顷（14798.18平方米，折合约22.20亩）改造后将用于建设工业厂房引进引入新一代信息技术、智能家电、智慧家居、先进装备制造等产业，在符合单元规划的基础上，容积率不小于1.5，新建计容建筑面积不小于22197.27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(2019年版)》《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》。改造后固定资产投资强度不低于400万元/亩，年产值不低于400万元/亩，年税收不低于20万元/亩。

四、需办理的用地手续

（一）完善用地手续。

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）相关规定，改造地块符合办理集体土地完善转用、集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

改造地块在办理集体土地完善转用手续后，由新地股联社自愿申请集体建设用地转为国有建设用地（具体土地面积以办理用地手续时的测量图纸为准），办理集体土地完善转用手续时，不涉及需安排建设用地规模及用地指标（农转用、耕地、水田、林地）。

（二）土地供应。

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）相关规定，改造地块符合协议出让的条件。

上述用地手续办结后，改造地块根据《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》办理土地供应。其中，规划一类工业用地1.4798公顷（14798.18平方米，折合约22.20亩）按容积率不低于1.5协议出让方式给新地股联社；其余规划为防护绿地0.1032公顷（1031.54平方米，折合1.55亩）和城市道路用地0.0318公顷（317.83平方米，折合0.48亩）划拨供地给黄圃镇政府（具体土地面积以办理供地手续时的测量图纸为准）。

1. 资金筹措

协议出让的规划一类工业用地，由新地股联社投入资金不少于3995万元开发建设；规划防护绿地和道路用地由黄圃镇政府投入资金开发建设。

1. 开发时序

规划一类工业用地开发周期为4年，拟分2期开发建设；一期拟建建筑面积11186.50平方米，自协议出让交付土地之日起365日内动工，自动工之日起365日内竣工，主要实施建设1栋工业厂房；二期拟建建筑面积11700.00平方米，自协议出让交付土地之日起1095日内动工，自动工之日起365日内竣工，主要实施建设2栋工业厂房。规划防护绿地和道路用地具体开发时间以届时的供地方案为准。

七、实施监管

以黄圃镇政府与改造主体签订的监管协议为准。