中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社

“工改工”宗地项目B地块“三旧”招商方案

为推动低效工业园区升级改造，促进产业转型升级，根据《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）、《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）的通知》（中府〔2023〕58号）、《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号），中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社（以下简称“招选人”）计划通过“三旧”改造中的村企合作方式对位于中山市黄圃镇圃南路新丰工业园、总面积为9786.41平方米的旧厂房用地实施改造。

根据拟定的改造方案以及有关规定制定招商方案如下：

一、项目基本情况

（一）总体情况。

改造项目用地位于中山市黄圃镇新地工业园，北至中山时盛汇生物质能源科技有限公司，南至中山市欣辉包装材料有限公司，东至佛山市依达塑胶化工有限公司，西至宏盛塑料包装有限公司，改造范围用地面积0.9786公顷（9786.41平方米，折合约14.6796亩）。

（二）土地现状情况。

改造范围内现有5栋建筑物，为新地股联社自2004年1月开始使用。现有建筑面积6809.84平方米，现状容积率约0.70，无合法规划报建等手续，作工业用途所用。该地块计划由新地股联社进行土地平整工作，目前尚未拆除。规上企业改造前年产值、年税收均为零。

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。

（三）标图入库情况。

该项目主体地块已纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号为44200043507，面积0.9786公顷（9786.41平方米，折合约14.6796亩）。

（四）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0.8710公顷（8709.51平方米，折合约13.0644亩），规划容积率1.0-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%；城市道路用地0.1077公顷（1076.91平方米，折合1.6152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、项目改造方式和目标

（一）改造方式。

项目属于全面改造类型，拟采取村企合作改造方式，由招选人通过市“三资”管理服务平台以公开竞投的方式确定合作企业，并约定该合作企业作为改造主体。

改造项目范围内9786.41平方米（折合14.6796亩）用地需办理集体土地完善转用手续，并由招选人自愿申请将该集体建设用地转为国有建设用地后，通过市政府协议出让给经公开遴选的合作企业，用于建设高标准厂房。

根据片区规划，具体土地处置方案如下：规划为一类工业用地的8709.51平方米（折合13.0644亩）土地采用协议出让方式供地给公开遴选确定的合作企业；规划为城市道路用地的1076.91平方米（折合1.6152亩）土地无偿划拨给黄圃镇政府使用（具体土地面积以办理供地手续时的测量图纸为准）。

（二）建设内容和时序。

项目总建筑面积不小于21773.78平方米，容积率不低于2.5。项目约定分1期开发建设，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450日内竣工，主要实施建设工业厂房及相应配套设施。

（三）产业导向。

项目用地产业定位为新一代信息技术、智能家电、智慧家居和先进装备制造，所引入的企业必须符合中山市的产业导向，“双高”企业[[1]](#footnote-0)不得引入。

（四）效益目标。

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（2023年版）》《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须不低于￥600万元/亩，年产值不低于￥600万元/亩，年税收不低于￥30万/亩，具体经济指标以土地供应时确定的出让条件为准。

三、合作方式和条件

（一）合作方式。

招选人根据“三旧”改造政策完善项目用地手续，并经村集体表决同意自愿将集体建设用地转为国有建设用地，通过市政府协议出让给经公开遴选的合作企业。合作企业采用现金补偿的方式补偿给村集体。

（二）合作条件。

经公开遴选的合作企业通过协议出让方式取得8709.51平方米工业土地使用权，并按规划要求且容积率不低于2.5开发建设项目，作为改造主体享受项目符合条件的“三旧”优惠政策。

竞得人承担经市农村集体“三资”管理服务平台遴选的服务费（根据合同据实支付)。

村集体经公开遴选后享受现金补偿权益。现金补偿竞投起始价不少于￥20,902,800元（大写为人民币贰仟零玖拾万贰仟捌佰元整），最终现金补偿以公开遴选竞投结果为准。现金补偿由以下内容构成：一是竞得人的竞投保证金￥10,000,000元转为支付现金补偿款；二是由竞得人按规定缴纳土地出让金，后续扣除农业土地开发资金后由政府返还招选人的款项；三是竞投的现金补偿扣除前述一、二项补偿款后的尾款再以现金支付补偿招选人。

招选人在村集体股东代表大会表决通过且“三旧”改造方案、招商方案经市政府批准实施后，应按程序要求履行完善用地手续、集体转国有手续、土地交付等主体责任。

四、市场主体参与条件

（1）竞投人必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的具有独立民事行为能力的独立企业法人；

（2）竞投人企业经营范围包括制造电工器材、电线电缆、玻璃制品、家用电器；

（3）竞投人企业为规模以上工业企业；

（4）竞投人企业为国家认可的高新技术企业；

（5）竞投人近三年在国家、省、市信用信息系统没有不良记录；

（6）竞投人竞得后须在一个月内在中山市黄圃镇注册成立全资独立法人项目公司，由该项目公司实施全面改造；

（7）不接受联合体报价。

五、竞投规则与要求

（一）竞投规则。

在设定基础现金土地补偿款条件的基础上，采用竞投现金土地补偿款的方式进行竞价。竞投起始总价为￥20,902,800元（基础现金土地补偿款），每次竞投加价幅度为10万元/次，不设上限。

（二）保证金要求

（1）竞投保证金。参与竞投人须于竞投前缴纳竞投保证金￥10,000,000元（大写为人民币壹仟万元整）至招选人指定账户，竞得人竞得项目后，竞投保证金在双方签订《中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社“工改工”宗地项目B地块合作协议》后5天内自动转为现金补偿款。竞得人在缴纳本地块土地使用权出让金并签订土地出让合同后5天内，将竞投现金补偿结果扣除前款部分后的款项以现金支付补偿至招选人指定账户。

未中选者，竞投保证金在竞价申请办理退还手续后10个工作日内无息退还。

六、其他监管要求

（1）竞得人须于竞得当天签订《合作企业招选成交确认书》。并自成交结果公示期结束后5个工作日内须签订《中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社“工改工”宗地项目B地块合作协议》。

（2）竞得人须按规定签订《中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社“工改工”宗地项目B地块实施监管协议》，并按合作协议、监管协议约定实施改造。

（3）竞得人违反或未达到相关协议约定内容的，按协议约定承担相应的违约责任。

1. 本方案的“双高”企业：指高耗能和高污染的企业。 [↑](#footnote-ref-0)