小榄镇永宁股份合作经济联合社（永宁工业大道A1区）“工改住”政府整备项目

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和经批复的《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号），小榄镇人民政府拟对位于小榄镇永宁工业大道的小榄镇永宁股份合作经济联合社（下称“永宁股联社”）的旧厂房用地进行改造，由政府整备改造，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

改造地块位于小榄镇永宁工业大道，东至永德路，西至永宁工业大道，南至永业路，北至兴宁路，用地面积6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩）。

（二）标图入库情况

改造地块涉及两个图斑范围，其中图斑编号44200001535，于2012年12月完成标图入库，纳入图斑面积3.9395公顷（39395.16平方米，折合59.09亩）；图斑编号44200002505，于2023年12月完成标图入库，纳入图斑面积2.1858公顷（21857.94平方米，折合32.79亩）。改造地块均纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体用地，未办理土地使用权证，已办理土地所有权证，所有权证号为中府集有（2013）第0500054号，为土地所有权人永宁股联社自1997年6月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现状“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩），未完善建设用地手续，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。

改造地块现有50栋建筑物，均无合法规划报建等手续，现有建筑面积40721.83平方米，现状容积率0.66，作工业用途所用。改造前年产值为8262万元（约90万/元亩），年税收为413万元（折合4.5万元/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，根据《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关规定，用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定开展土壤污染状况调查。目前，该项目用地正在开展土壤污染状况调查工作。

改造地块涉及违法使用土地6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩），已按规定落实违法用地处罚。

（五）规划情况

改造项目涉及地块符合国土空间总体规划、经批复的《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号），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中，属城镇建设用地6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩）。在《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号）中，属二类城镇住宅用地5.7464公顷（57464.07平方米，折合86.20亩），规划容积率≤3.1，建筑密度≤22%，绿地率≥35%，建筑限高≤80米，需配套幼儿园和邻里中心；属城镇道路用地0.3789公顷（3789.02平方米，折合5.68亩）。
 改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，且不涉及永久基本农田和生态保护红线等管控要求。改造项目地块不在中山市工业用地保护线划定方案范围内。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及永宁股联社1个权利主体，小榄镇人民政府拟按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询永宁股联社及农民集体意愿，并召开永宁股联社股东代表会议进行表决，经永宁股联社股东代表会议三分之二以上股东代表表决，同意改造涉及地块办理集体土地完善转用手续并自愿申请集体建设用地转为国有建设用地等事项，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目由永宁股联社自愿申请将6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩）集体建设用地转为国有建设用地，该用地不涉及征地补偿、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以及听证等事项。

根据《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）第十六条，“全面改造项目应当按照下列标准，向政府无偿移交建设用地或建筑面积：（一）按城市更新单元规划实施的项目，无偿移交建设用地面积不小于项目总用地面积的15%，且不小于3000平方米……改造为工业用途或非经营性用途的项目，无需向政府无偿移交建设用或建筑面积”，该项目“工改住”的面积为5.7464公顷（57464.07平方米，折合86.20亩），应无偿移交8619.61平方米土地给镇街政府。

根据《关于全面改造项目涉及向政府无偿移交建设用地、建筑面积的核算方式及移交要求》（中山自然资函〔2022〕1059号）第二条，“改造范围内规划为公益性用途的土地优先纳入移交范围，当移交规划为公益性用途的土地面积不足移交标准时，在规划为公益性用途的土地相邻的地块补齐”，无偿移交的8619.61平方米土地，其中规划为城镇道路用地3789.02平方米、二类城镇住宅用地4830.59平方米，永宁股联社不享受无偿移交土地的土地补偿（土地收益补偿）。

根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府函〔2023〕58号）第十条，“对城镇开发边界内、工业用地保护线划定规划范围外的国有出让工业用地，规划为住宅、商服用途，土地权利人自行搬（拆）迁整理土地后交政府收回（收储）的......经批准后，先按工业用地基准地价的1.2倍补偿原土地权利人；待土地公开出让后，按照出让用地容积率2.5以下部分的出让成交价款的50%，扣除已补偿部分后，余款补偿原土地权利人......村集体自愿申请将集体建设用地转为国有土地后交政府以住宅、商服用途出让的，可参照享受土地收益补偿”，改造地块经办理集体土地完善转用手续、集体建设用地转为国有建设用地手续后交由政府整备改造，规划为二类城镇住宅用地5.7464公顷（57464.07平方米，折合86.20亩）的土地，以公开出让方式办理供地手续，扣除需无偿移交规划为二类城镇住宅用地0.4831公顷（4830.59平方米，折合7.25亩）的土地，永宁股联社可享受土地收益补偿的土地面积为剩余规划为二类城镇住宅用地的5.2633公顷（52633.48平方米，折合78.95亩）。

上述以实际审批情况为准。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集体转国有土地6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩），已开展社会稳定风险评估，评估结果为低风险，由中山市小榄镇人民政府、永宁股联社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、经批复的《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号）管控要求实施建设。

（一）改造主体

该改造项目属“工改住”政府整备项目，拟采取政府整备改造方式，由市土储中心与小榄镇人民政府合作收储后，其中规划为二类城镇住宅用地通过公开出让方式确定改造主体，规划为城镇道路用地采用划拨方式供地给小榄镇人民政府。

（二）拟改造情况

改造项目将按照《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》实施，其中属二类城镇住宅用地的5.7464公顷（57464.07平方米，折合86.20亩，含无偿移交给政府4830.59平方米住宅用地），由公开出让确认的改造主体按照公开出让要求实施改造；属规划道路用地的0.3789公顷（3789.02平方米，折合5.68亩），采用划拨方式供地给小榄镇人民政府。

上述以实际审批情况为准。

四、需办理的用地手续

（一）用地报批

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、集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

改造项目范围内6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩）用地拟办理集体土地完善转用手续，再由永宁股联社自愿申请将6.1253公顷（61253.09平方米，折合91.88亩）集体建设用地转为国有建设用地。

上述以实际审批情况为准。

（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）第二十二条规定，“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，改造地块符合公开出让和划拨的条件。

上述用地完善转用手续、集转国手续后，根据《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号），规划为二类城镇住宅用途的5.7464公顷（57464.07平方米，折合86.20亩）用地，通过公开出让方式确定项目改造主体；规划为道路用途的0.3789公顷（3789.02平方米，折合5.68亩）用地，采用划拨方式供地给小榄镇人民政府。

上述以实际审批情况为准。

五、资金筹措

由公开出让确认的改造主体投入资金实施改造。

六、公益性设施配建和移交

根据《中山市城市更新管理办法》（中府〔2020〕93号）第十六条，“全面改造项目应当按照下列标准，向政府无偿移交建设用地或建筑面积：（一）按城市更新单元规划实施的项目，无偿移交建设用地面积不小于项目总用地面积的15%，且不小于3000平方米……改造为工业用途或非经营性用途的项目，无需向政府无偿移交建设用或建筑面积”，该项目“工改住”的面积为5.7464公顷（57464.07平方米，折合86.20亩），应无偿移交8619.61平方米土地。

根据《关于全面改造项目涉及向政府无偿移交建设用地、建筑面积的核算方式及移交要求》（中山自然资函〔2022〕1059号）第二条，“改造范围内规划为公益性用途的土地优先纳入移交范围，当移交规划为公益性用途的土地面积不足移交标准时，在规划为公益性用途的土地相邻的地块补齐......项目位于中心城区外的，无偿移交的建设用地归镇街政府所有，由镇街政府使用和管理”，无偿移交的8619.61平方米土地归小榄镇人民政府所有，其中规划为城镇道路用地3789.02平方米、二类城镇住宅用地4830.59平方米，永宁股联社不享受无偿移交土地的土地补偿（土地收益补偿）。

上述以实际审批情况为准。

七、开发时序

按公开出让有关要求执行。

八、实施监管

按公开出让有关要求执行。

附件：项目用地示意图

# 附件：项目用地示意图

#