中山市沙溪镇岗背村民委员会“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，沙溪镇人民政府拟对位于沙溪镇岗背村的中山市沙溪镇岗背村民委员会（下称“岗背村委会”）旧厂房用地进行改造，由岗背村民委员会自行改造，由岗背村委会将土地使用权变更登记到中山市沙溪镇康乐村岗背股份合作经济社（下称“岗背经济社”）名下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

改造项目地块位于沙溪镇岗背村，北至中山市沙溪镇康乐村岗背股份合作经济社集体土地，南至空地，东至吴国汗、吴国光用地，西至李丽英用地，用地总面积0.1455公顷（1455.4平方米，折合约2.18亩）。

（二）标图入库情况

改造地块未纳入标图入库，拟图斑面积1455.4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，土地使用权证号为中府集用（2003）第242183号，权利人为中山市沙溪镇岗背村民委员会，为中山市沙溪镇岗背村民委员会自2003年11月开始使用。

（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。

按权属划分，涉及岗背村委会名下的集体土地0.1455公顷（1455.4平方米，折合约2.18亩）。

改造项目地块现用途为工业，有2栋建筑物，为岗背经济社自2003年11月开始使用，未办理规划报建手续，现有建筑面积1208.36平方米，现状容积率0.83，作工业厂房使用。目前该地块尚未拆除建筑，改造前年产值为200万元，年税收为10万元。

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；在《沙溪镇隆兴工业区01单元控制性详细规划》（中府函〔2020〕314号）中，一类工业用地0.1455公顷（1455.40平方米，折合约2.18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。

改造项目地块均位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、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

改造范围涉及中山市沙溪镇岗背村民委员会一个权利人，中山市沙溪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、补偿安置方式、将土地使用权变更登记到岗背经济社名下等事项，充分征询岗背村委会的意见，经征询农村集体经济组织成员的村民代表会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

改造项目不涉及补偿安置。

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。

1. 改造主体情况

该改造项目属“工改工”宗地项目，根据《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》第十条第3点以及《中山市农村集体经济组织土地、房屋权属办理名称变更工作指引》，土地权利人岗背村委会拟将改造项目地块的土地使用权变更登记到岗背经济社名下，由岗背经济社作为改造主体实施改造，采取实施全面改造的改造方式。

1. 需办理的用地手续

由岗背村委会申请将改造地块【土地证号为中府集用（2003）第242183号】的土地使用权变更登记到其对应唯一经济实体岗背经济社名下。

1. 拟改造情况

改造后将用于工业生产，拟引入工业智能制造产业。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于4366.2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1090万元（约500万元/亩），年税收将达32.7万元（约15万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金654万元，其中自有资金654万元，银行借贷0万元。

1. 开发时序

项目开发周期为1年，拟分1期开发。开发时间为改造方案批复后365日内动工，自动工之日起365日内竣工，拟投入资金654万元，拟建建筑面积不小于4366.2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。