中山市板芙镇白溪村经济联合社（地块A）项目低效工业用地改造方案

根据中山市城市更新(“三旧”改造)专项规划和现行控制性详细规划，板芙镇人民政府拟对位于板芙镇里溪村的白溪村经济联合社低效工业用地进行改造，由政府整备（收储）改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于板芙镇里溪村，北至金钟涌，南至辉宏机电工程（深圳）有限公司，西至新联街，东至胜景路，用地面积1.5940公顷（15940.00平方米，折合约23.91亩）。

（二）标图入库情况

改造地块内2009年12月31日前未实施建设，无上盖物；项目部分用地在第二次全国土地调查和最新土地地类调查中为非建设用地，不符合“三旧”改造标图建库要求。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用(2015)第3000140号，为土地产权人中山市板芙镇白溪村经济联合社自2015年7月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有2栋建筑物，为中山市板芙镇白溪村经济联合社自2015年7月开始使用。未办理规划报建手续，现有建筑面积13411.23平方米，现状容积率0.84，作工业厂房所用。该地块目前未拆除，改造前年产值为1830万元（折合约76.54万/亩），年税收为65.1万元（折合约2.72万/亩）。根据《关于印发中山市工业用地综合评价方案的通知》（中山工改办发〔2023〕7号），经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

该宗用地涉及闲置，正在办理闲置处置；不涉及抵押、违法用地处置、查封、历史文化资源元素、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、控制性详细规划。在国土空间总体规划中，属城镇建设用地1.5940公顷（15940.00平方米，折合约23.91亩）。在《中山市板芙镇顺景工业园北片区(2004单元)02街区控制性详细规划一般修改》（正在报批）中，一类工业用地1.4626公顷（14625.66平方米，折合约21.94亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，生产性建筑高度≤50m，配套设施建筑高度≤100m；公共绿地0.0407公顷（406.95平方米，折合约0.61亩）；道路用地0.0907公顷（907.39平方米，折合约1.36亩）。

该用地不涉及永久基本农田、生态保护红线，全部位于城镇开发边界内，属于一级工业用地保护线范围内。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及白溪村经济联合社1个权利主体，板芙镇人民政府已按照法律法规及中山市自然资源局《关于促进2010年后实施建设等情形的低效工业用地升级改造支持政策的通知》，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经白溪村村民代表大会三分之二以上成员代表表决，同意将涉及的土地及地上附着物纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

项目涉及收储中山市板芙镇白溪村经济联合社名下1.5940公顷（15940.00平方米，折合约23.91亩）国有建设用地，经中山市板芙镇白溪村村民代表大会决议同意主要事项如下：

1、申请将土地证号为中府国用(2015)第3000140 号的用地，合计1.5940公顷（折合约23.91亩）由政府收储后公开出让。

2、土地补偿款以物业补偿和现金补偿两种方式补偿，其中现金补偿不少于800万元；物业补偿不少于8000平方米国有产权性质工业厂房和不少于16个配套汽车车位。上述补偿的工业厂房须办理不动产权证至中山市板芙镇白溪村经济联合社，产权转移产生的费用由改造主体承担。

3、土地竞得人100%返租物业，自签订土地出让合同13个月起计算返租年期及租金（建筑期不超过18个月），返租期为10年，租金为13元/平方米/月，每5年递增10%（具体数额以补偿协议数据为准）。

三、改造主体、办理用地手续、土地供应及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、《中山市板芙镇顺景工业园北片区(2004单元)02街区控制性详细规划一般修改》（正在报批）管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在控规中属道路、防护绿地的公益性用地部分，日后由属地政府按规划开发建设。

（一）改造主体

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取政府整备（收储）改造方式，由中山市板芙镇人民政府通过公开出让方式确定改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

改造地块1.5940公顷（15940.00平方米，折合约23.91亩）的国有建设用地，由板芙镇人民政府与中山市板芙镇白溪村经济联合社签订收回国有用地协议，收储方案经市土委会审议通过后，由板芙镇政府申请收回国有土地使用权。

1. 土地供应

改造地块1.5940公顷（15940.00平方米，折合约23.91亩）全部交由政府整备（收储）后，依据《中山市板芙镇顺景工业园北片区(2004单元)02街区控制性详细规划一般修改》（正在报批）进行土地供应，规划为一类工业用地1.4626公顷（14625.66平方米，折合约21.94亩）拟按容积率3.0-3.5采用公开出让方式供地给改造主体；规划为公共绿地0.0407公顷（406.95平方米，折合约0.61亩）、道路用地0.0907公顷（907.39平方米，折合约1.36亩）采用划拨方式供地板芙镇人民政府。

（四）拟改造情况

公开出让的1.4626公顷（14625.66平方米，折合约21.94亩）规划一类工业用地，改造后将用于工业用途，引入加工、生产、销售建筑材料、门、窗、橱柜、护栏、五金制品、塑胶制品、木制品、铁线制品、玻璃制品、铝材制品、不锈钢制品；承接幕墙工程；货物及技术进出口等产业类型。在符合详细规划的基础上，容积率不低于3.0，总计容建筑面积不小于43876.98平方米，其中新建建筑面积不小于43876.98平方米，不保留原建筑。

项目相关情况符合国家《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》。改造后年产值将达到26328万元（约1200万/亩），所产生的年税收以土地公开出让时项目招商准入审定结果为准。

1. 资金筹措

公开出让的1.4626公顷（14625.66平方米，折合约21.94亩）规划一类工业用地，由改造主体投入资金不少于13164万元（约600万/亩）进行改造（包含竞拍土地成本），以上数据以最终实际发生为准；划拨给板芙镇人民政府的公共绿地0.0407公顷（406.95平方米，折合约0.61亩）、道路用地0.0907公顷（907.39平方米，折合约1.36亩），由板芙镇人民政府投入资金进行建设。

1. 开发时序

公开出让的1.4626公顷（14625.66平方米，折合约21.94亩）规划一类工业用地，开发周期为1.5年，自土地交付之日起548日内总体竣工，项目竣工后182日内投产，投产后730日内达产。

六、实施监管

项目供应土地按《中山市国有建设用地供应管理办法》实施监管，其中改造主体需建设竣工验收合格并向板芙镇白溪村经济联合社无偿移交证载建筑面积不少于8000平方米国有产权性质工业厂房和不少于16个配套汽车车位。