

# 中山市翠亨新区关塘村贝外经济合作社“工改工”宗地“三旧”改造项目改造方案 (草案)

根据《中山市城市更新(“三旧”改造)专项规划(2020-2035)年》和《中山市人民政府关于中山市南朗街道南朗村片区 A 单元 2-3 街区控制性详细规划调整成果的批复》(中府函〔2023〕153 号),中山翠亨新区管理委员会拟对位于南朗街道关塘贝外村的中山市南朗镇关塘村贝外经济合作社(以下称简称“贝外合作社”)旧厂房用地进行改造,由贝外合作社通过中山市农村集体三资和财务监管一体化平台公开遴选确定合作企业进行合作改造,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

改造地块位于中山市南朗街道关塘贝外村,北至南贝路,南至中国海洋石油集团有限公司,东至政府储备用地,西至广澳高速,用地面积 1.5630 公顷(15630.00 平方米,折合约 23.4450 亩)。

### (二) 标图入库情况

改造地块于 2024 年 2 月纳入“三旧”标图入库。入库图斑编号 44200069086,图斑面积 1.8494 公顷(18493.80 平方米,折合约 27.74 亩),其中 1.5630 公顷(15630.00 平方米,折合约 23.4450 亩)纳入本次改造范围。

### (三) 权属情况

改造范围已办理集体土地确权，权利人为贝外合作社（所有权证号为粤（2023）中山市不动产权第 0094897 号）。土地用途为工业，由贝外合作社自 2003 年开始使用。

#### （四）土地现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类为建设用地，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。

改造地块现有 18 栋建（构）筑物，主要为简易棚房和铁皮房，为贝外合作社自 2003 年开始使用。建（构）筑物未办理规划报建等手续，现有建筑面积约 4000 平方米，现状容积率约 0.25，作工业用途所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 0 万元，年税收为 0 万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素，不位于土壤环境潜在监管地块范围。改造地块已按用地发生时的土地管理法律法规落实处理，对违法用地行为进行了处罚。

#### （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，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035 年）》。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中规划为建设用地；在《中山市人民政府关于中山市南朗街道南朗村片区 A 单元 2-3 街区控制性详细规划调整成果的批复》（中府函〔2023〕153 号）中，一类工业用地 1.3198 公顷（13197.85

平方米，折合约 19.80 亩），规划容积率 1.0-3.5、建筑密度 35%-60%、绿地率 10%-15%、建筑限高：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；道路用地 0.2432 公顷（2432.15 平方米，折合约 3.65 亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护地以及林业资源等管控要求。

## **二、改造意愿及安置补偿情况**

### **（一）改造意愿情况**

改造范围涉及贝外合作社 1 个权利主体，贝外合作社已按照法律法规，就改造意愿、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求贝外合作社农村集体经济组织的意愿，经该农村集体经济组织成员（户代表）会议的三分之二以上成员（户代表）同意，将涉及土地、房屋纳入改造范围。

### **（二）补偿安置情况**

项目拟采取村企合作改造模式，由贝外合作社通过中山市农村集体三资和财务监管一体化平台公开遴选合作企业，并约定合作企业在项目所在地注册成立的全资独立法人子公司作为改造主体，明确由改造主体采取土地整备费、移交物业补偿、建设期租金损失补偿和移交物业返租相结合的方式对贝外合作社进行补偿安置。

### **（三）开展社会稳定风险评估情况**

改造地块 1.5630 公顷（15630.00 平方米，折合约 23.4450 亩）涉及集体建设用地转为国有建设用地，已按规定开展社会

稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，本改造项目风险等级为低风险，由责任主体中山翠亨新区管理委员会落实风险防范。

### **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《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《中山市人民政府关于中山市南朗街道南朗村片区 A 单元 2-3 街区控制性详细规划调整成果的批复》（中府函〔2023〕153号）管控要求实施建设。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取村企合作改造方式，实施全面改造。由贝外合作社通过中山市农村集体三资和财务监管一体化平台采取公开遴选的方式确定合作企业，并约定合作企业在项目所在地注册成立的全资独立法人子公司作为改造主体，改造后将用于建设腾挪安置园，产业类型具体以被回迁安置的权利人后期引入的企业为准，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，总建筑面积不小于 26395.70 平方米，其中新建建筑面积不小于 26395.70 平方米，不保留原有建筑面积。

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准入管理规定》。改造后年产值将达到 11880 万元（600 万/亩），年税收将达到 594 万元（30 万/亩）。

### **四、需办理的用地手续**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令 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）、《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）等相关规定，改造地块1.5630公顷（15630.00平方米，折合约23.4450亩）符合办理完善转用手续及集体转国有建设用地手续的要求。

上述用地完善转用及集体转国有建设用地手续后，根据《中山市人民政府关于中山市南朗街道南朗村片区A单元2-3街区控制性详细规划调整成果的批复》（中府函〔2023〕153号），其中1.3198公顷（13197.85平方米，折合约19.80亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式按详细规划指标要求供地给改造主体；0.2432公顷（2432.15平方米，折合约3.65亩）道路用地拟采用划拨方式移交给中山翠亨新区管理委员会。

## **五、资金筹措**

项目改造成本约为5940万元，由改造主体拟投入资金约5940万元，其中自有资金1782万元，银行借贷4158万元。

## **六、开发时序**

项目开发周期为2年，不分期开发。自签订合同之日起90日内将土地交付给受让人，开发时间为自土地交付之日起365天内开工，自开工之日起730天内竣工，具体开发时间以出让时设定的出让方案为准。

项目拟投入资金约5940万元，拟建建筑面积不少于26395.70平方米，主要实施建设腾挪安置园。

## **七、实施监管**

改造主体按规定与中山翠亨新区管理委员会签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。监管协议中明确该项

目涉及工业物业分割销售，项目改造主体自持比例为 20%。改造主体未依约依规实施改造的，按监管协议约定承担相应责任。