

古镇镇曹二村股份合作经济联合社“工改工” 宗地项目（三）均都沙“三旧”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，古镇镇人民政府拟对位于中山市古镇镇曹安南路的中山市古镇镇曹二村股份合作经济联合社（下称“曹二经联社”）用地进行改造，由曹二经联社自主改造，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古镇镇曹安南路，北临曹兴中路，南临工业大道北东二路，东至古神公路，西至曹安南路，用地面积 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2020 年 9 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200065541，图斑面积 8.6555 公顷（86554.6 平方米，折合约 129.83 亩），改造地块 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩），均纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。。

（三）权属情况

改造范围内涉及 2 宗土地，面积为 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合 50.21 亩），全部属集体建设用地，土地用途为工业。其中：

地块一 1.9997 公顷（19997.12 平方米，折合 30.00 亩），已确权登记，集体土地使用权证号为中府集用（2014）第 1001462 号，使用权人为中山市古镇镇曹二村股份合作经济联合社，证载土地面积为 19997.1 平方米（正在办理换证手续，变更后土地面积为 19997.12 平方米）；集体土地所有权证：中府集有（2013）第 1002001 号，为所有权人中山市古镇镇曹二村股份合作经济联合社农民集体自 2005 年 6 月开始使用。

地块二 1.3477 公顷（13477.11 平方米，折合 20.21 亩），未办理使用权证，集体土地所有权证号为：中府集有（2013）第 1002001 号，为所有权人中山市古镇镇曹二村股份合作经济联合社农民集体自 2005 年 6 月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块“二调”及最新的土地利用现状地类均为建设用地 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩），其中地块一已完善建设用地手续，地块二未完善建设用地手续。改造范围不涉及整体利用的边角地、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。

改造主体地块现有 18 栋建筑物，为曹二经联社自 2005 年 6 月开始使用。无合法规划报建等手续，现有建筑面积 22151.52 平

方米，现状容积率 0.66，作工业厂房用途所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 169.4011 万元（折合 3.37 万元/亩），年税收为 10 万元（折合 0.2 万元/亩）。

改造地块不涉及到抵押、闲置、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。

改造地块涉及违法使用土地 1.3477 公顷（13477.11 平方米，折合 20.21 亩），中山市自然资源局（原中山市国土资源局）于 2020 年 10 月 26 日对曹二经联社发出“行政处罚决定书”（中山自然资执法决字〔2010〕7050 号），对违法用地 21802.0 平方米（含改造范围 13295.70 平方米土地）处以 218020 元的罚款，曹二经联社于 2021 年 3 月 17 日交清罚款，上述违法用地已按规定落实违法用地处罚。

改造范围内未处罚土地 181.41 平方米，正在办理违法用地处罚手续。

（五）规划情况

改造主体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）》。在国土空间总体规划，属城镇建设用地 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩），全部属于城镇建设用地。在《中山市古镇镇曹步片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕317 号）中，属一类工业用地 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折



合约 50.21 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 ≤ 50 米，配套设施建筑高度 ≤ 100 米。

改造地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，且不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及曹二经联社 1 个权利主体，古镇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、补偿安置方式及标准等事项征询曹二经联社改造意愿，并经该农村集体经济联合社的股东代表会议三分之二以上成员代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造范围内地块一、地块二合计 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩）用地需办理集体建设用地转国有建设用地手续，不涉及补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造项目涉及集体建设用地转为国有建设用地 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩），已按规定开展社会稳定风险评估，根据评估结果，本改造项目风险等级为低风险，主要存在决策程序风险、用地手续办理风险、经济效益风险、产业

外迁问题、项目管理风险、环境破坏风险、社会负面舆论风险与社会冲突风险等。由古镇镇人民政府及曹二经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、控制性详细规划要求实施建设。

（一）改造主体

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，拟由曹二经联社作为改造主体，实施全面改造。

（二）需要完善用地手续

1. 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及集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

改造项目范围内地块二面积 1.3477 公顷（13477.11 平方米，折合 20.21 亩）用地拟办理集体土地完善转用手续。完善转用后地块一、地块二合计 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩）用地由曹二经联社申请自愿将集体建设用地转为国有建设用地，具体以实际审批为准。



2. 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）相关规定，改造地块符合上述协议出让的条件。依据《中山市古镇镇曹步片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕317 号），拟将 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩）一类工业用地采取协议出让的方式按容积率 3.0-3.5 供地给曹二经联社，具体以实际审批为准。

（三）拟改造情况

改造后将用于重点发展电子器件制造产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 3.0，总建筑面积不少于 100422.69 平方米（不含不计容面积），其中新建建筑面积不少于 100422.69 平方米（不含不计容面积），项目不申请分割销售。

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》。改造后年产值不低于 30126 万元（折合 600 万元/亩），年税收不低于 1757.35 万元（折合 35 万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为 18391 万元，拟由改造主体投入自有资金 18391 万元。

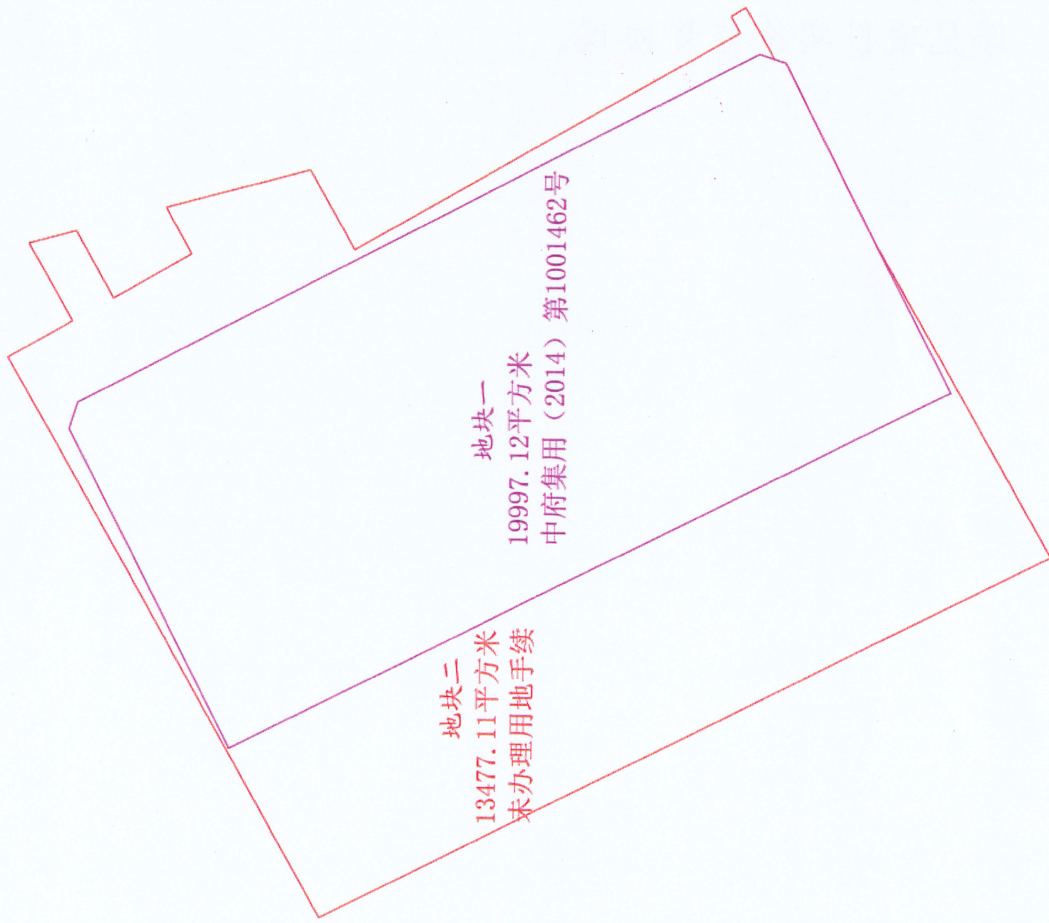
五、开发时序

项目开发周期为 2 年，不分期开发。开发时间为自土地交付之日起 365 日内开工建设，自开工之日起 730 内竣工，拟投入资金 18391 万元，拟建建筑面积不少于 100422.69 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。

)



地块二
13477.11平方米
未办理用地手续

地块一
19997.12平方米
中府集用(2014)第1001462号