小榄镇永宁股份合作经济联合社（永宁工业大道D区）“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，由权利人自主改造，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

改造地块位于小榄镇永宁工业大道，东至永德路，西至永宁工业大道，南至鸿业路，北至丰业路，用地面积4.9106公顷（49105.53平方米，折合73.66亩）。

（二）标图入库情况

改造地块涉及八个图斑范围，其中图斑编号44200002402\_1，于2015年6月完成标图入库，纳入图斑面积0.0099公顷（0.99平方米，折合0.0015亩）；图斑编号44200001807\_1，于2014年12月完成标图入库，纳入图斑面积 0.0173 公顷（172.74平方米，折合0.26亩）；图斑编号44200002532，于2024年1月完成标图入库，纳入图斑面积0.1085公顷（1085.17平方米，折合1.63亩）；图斑编号44200002650，于2024年1月完成标图入库，纳入图斑面积0.6006公顷（6006.45平方米，折合9.01亩）；图斑编号44200002612，于2024年1月完成标图入库，纳入图斑面积0.0821公顷（820.85平方米，折合1.23亩）；图斑编号44200002678，于2024年1月完成标图入库，纳入图斑面积0.0541公顷（540.69平方米，折合0.81亩）；图斑编号44200001562\_1，于2015年6月完成标图入库，纳入图斑面积0.3220公顷（3220.03平方米，折合4.83亩）；图斑编号44200001562\_2，于2024年2月完成标图入库，纳入图斑面积3.7257公顷（37256.83平方米，折合55.89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0500043号，为土地所有权人永宁股联社自1997年10月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地4.9106公顷（49105.53平方米，折合73.66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52栋建筑物，均未办理规划报建等手续，现有建筑面积48566平方米，现状容积率0.99，作工业用途所用。改造前年产值为6630万元（折合90万/元亩），年税收为332万元（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。该地块有局部属于土壤环境潜在监管地块范围，涉及土壤环境潜在监管地块范围不涉及征收、收回、收储、转让，以及用途变更，已同步向主管部门申请解锁土壤环境潜在监管地块。

改造地块涉及违法使用土地4.9106公顷（49105.53平方米，折合73.66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4.9106公顷（49105.53平方米，折合73.66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，属一类工业用地4.2890公顷（42889.74平方米，折合64.33亩），规划容积率2.0-3.5，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;属城镇道路用地0.6216公顷（6215.79平方米，折合9.33亩）。

改造项目地块全部位于‘三区三线’城镇开发边界内，符合工业用地保护线管控要求，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。

1. 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，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目范围在《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，规划为城镇道路用地的0.6216公顷（6215.79平方米，折合9.33亩）地块由永宁股联社经完善集体建设用地手续后自愿转为国有建设用地，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。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集体建设用地转国有建设用地0.6216公顷（6215.79平方米，折合9.33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“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，其中规划为一类工业用地由永宁股联社作为改造主体，实施全面改造；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

项目改造后将用于工业用途，引入纸类印刷、电子电器、五金塑料、制衣类、智能照明、智能锁具等为主的产业企业。在符合经批复《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）的基础上，改造后容积率不小于2.14，新建建筑面积不小于99378.00平方米（计容建筑面积为92052.00平方米，不计容建筑面积为7326.00平方米），不保留原有建筑，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》。改造后年产值将达到32165万元（折合500万元/亩），年税收将达到1287万元（折合20万元/亩），具体以实际审批为准。

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4.9106公顷（49105.53平方米，折合73.66亩）用地需办理集体土地完善转用手续，再由永宁股联社自愿申请将其中0.6216公顷（6215.79平方米，折合9.33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）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，改造地块符合集体建设用地自用和国有建设用地划拨的条件。

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），将4.2890公顷（42889.74平方米，折合64.33亩）一类工业用地按容积率2.14-3.5采用集体自用方式供地给永宁股联社；将0.6216公顷（6215.79平方米，折合9.33亩）城镇道路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

改造项目由永宁股联社投入约14908万元进行改造，其中自有资金14908万元。

六、开发时序

项目开发周期为四年，项目在取得土地使用权证之日起273日内动工建设，项目在取得土地使用权证之日起1733日内整体竣工验收。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。