

古镇镇冈南村股份合作经济联合社“工改工” 宗地项目（三）“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古镇镇冈南村二坦工业区的中山市古镇镇冈南村股份合作经济联合社（下称“冈南经联社”）旧厂房的用地进行改造，由冈南经联社自主改造，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

改造地块位于古镇镇冈南村二坦工业区，北至工业大道西，南至美利路南，东至工业大道，西至工业中心道西，用地面积 4.0853 公顷（40852.83 平方米，折合约 61.28 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块 4.0853 公顷（40852.83 平方米，折合约 61.28 亩）于 2015 年 6 月已纳入“三旧”标图入库。现图斑编号 44200027943，图斑面积 11.27 公顷（112733.6 平方米，折合约 169.10 亩）。后续将该图斑申请办理调整缩小并新增图斑，新增图斑拟纳入库面积 4.0853 公顷（40852.83 平方米，折合约 61.28 亩）。上述以实际审批情况为准。

（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 1000013 号，为土地所有权人冈南经联社自 2007 年 4 月开始作工业厂房使用。

（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 4.0853 公顷（40852.83 平方米，折合约 61.28 亩），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。

改造地块现有 15 栋建筑物，为冈南经联社自 2007 年 4 月开始使用。未办理规划报建手续，现有建筑面积 68293.19 平方米，现状容积率 1.67，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 1838.4 万元（折合 30 万元/亩），年税收为 153.2 万元（折合 2.5 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，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。改造地块涉及违法使用土地 4.0853 公顷（40852.83 平方米，折合约 61.28 亩），目前正在开展违法处罚。

（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）》。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地 4.0853 公顷（40852.83 平方米，折合约 61.28 亩）。在《中山市西部产业园古镇镇冈南片区 A 单元规划》（中府函〔2023〕365 号）中，一类工业用地用地 3.1177 公顷（31177.40 平方米，折合约 46.77 亩），规划容积率 2.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度≤50 米；；城镇道路用地 0.8155 公顷（8154.65 平方米，折合约 12.23 亩）；区域交通设施用地 0.1521 公顷（1520.77 平方米，折合 2.28 亩）。

改造项目地块全部位于‘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，符合工业用地保护线管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及冈南经联社 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、等事项征询冈南经联社改造意愿，并经该农村集体经济组织成员的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，同意改造涉及地块办理完善集体建设用地手续并自愿申请集体建设用地转为国有建设用地。

（二）补偿安置情况

该项目不涉及征地补偿、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。

（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 3.1177 公顷（31177.40 平方米，折合约 46.77 亩），已按规定正在开展社会稳定风险评估，将根据评估结果，由古镇镇人民政府及冈南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，拟由冈南经联社作为改造主体实施全面改造。

（二）需完善用地手续

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 4.0853 公顷（40852.83 平方米，折合约 61.28 亩）用地需办理集体土地完善转用手续。完善转用手续后，其中 3.1177 公顷（31177.40 平方米，折合约 46.77 亩）用地由冈南经

联社申请自愿将集体建设用地转为国有建设用地。上述具体土地面积以实际审批情况为准。

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）、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》相关规定，改造地块符合上述协议出让、集体自用的条件。

上述用地完善用地手续后，依据《中山市西部产业园古镇镇冈南片区A单元规划》（中府函〔2023〕365号），3.1177公顷（31177.40平方米，折合约46.77亩）一类工业用地拟按容积率3.0-3.5，拟采用协议出让方式供地给冈南经联社；0.8155公顷（8154.65平方米，折合约12.23亩）城镇道路用地、0.1521公顷（1520.77平方米，折合2.28亩）区域交通设施用地拟采用集体自用方式供地给冈南经联社，由冈南经联社组织建设道路，该道路后期的维护和管理归属镇政府。上述具体土地面积以实际审批情况为准。

（三）拟改造情况

改造后将用于发展新一代信息技术、特种光学制造、高端装备制造产业及其他相关行业（如电子器件制造产业、灯饰制造业等）。在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于93600平方米（不含不计容面积），其中新建建筑面积不少于93600平方米（不含不计容面积），不保留原有建筑物。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不少于 28062 万元（折合 600 万元/亩），年税收将达到 1403.1 万元（折合 30 万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为 14040 万元，由岗南经联社拟投入自筹资金 14040 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，开发时间为自土地交付之日起一年内动工，自动工之日起两年内竣工，具体开发时间以出让时设定的出让方案为准，拟投入资金不少于 14040 万元，拟建建筑面积 93600 平方米（不含不计容面积），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。