中山市沙溪镇乐群村永厚股份合作经济社“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）专项规划和控制性详细规划，沙溪镇人民政府拟对位于沙溪镇乐群村的中山市沙溪镇乐群村永厚股份合作经济社（下称“永厚经济社”）旧厂房用地进行改造，由永厚经济社自主改造，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

改造项目位于沙溪镇乐群村，靠近岐江公路和隆兴中路，北至永厚村物业楼（岐江公路），南至永厚村居民区，东至永厚村物业楼（隆兴中路），西至下堡街，改造范围总用地面积0.5286公顷（5286.6平方米，折合约7.93亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在同步推进办理“三旧”标图入库手续，图斑编号拟为44200071563，项目用地全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块涉及4宗集体建设用地和1宗已确权、未办理土地使用权证的集体所有土地。其中：

地块一已经确权、登记，不动产权证号为粤（2024）中山市不动产权第0485123号，属永厚经济社名下宅基地，用地面积363.48平方米，纳入改造范围面积为363.48平方米；

地块二已经确权、登记，不动产权证号为粤（2024）中山市不动产权第0484096号，属永厚经济社名下机关团体用地，用地面积462.28平方米，纳入改造范围面积为462.28平方米；

地块三已经确权、登记，不动产权证号为：粤（2024）中山市不动产权第0485161号，属永厚经济社名下宅基地，用地面积419.92平方米，纳入改造范围面积为419.92平方米；

地块四已经确权、登记，土地使用权证号为中府集有（2008）240820号，属永厚经济社名下工业用地，用地面积2038.6平方米，纳入改造范围面积为2038.6平方米；

地块五已确权、未办理土地使用权登记，土地所有权证号为中府集有（2012）第2400009号，属永厚经济社名下所有土地，纳入改造范围面积2002.33平方米。

（四）土地现状情况

改造地块中地块五未完善建设用地手续，所有地块在“二调”及最新土地利用现状均为建设用地。不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地、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。

改造范围内现有4栋建筑物，其中2栋砼结构，2栋锌铁棚厂房，为永厚经济社自1990年开始使用，均未办理规划报建等手续，现有建筑面积约3410平方米，现状容积率0.64，建筑物现状作服装加工及宿舍所用。该地块目前尚未拆除，改造前年产值为30.8万元（约3.88万元/亩），年税收约为2.7万元（约0.34万元/亩）。

改造地块不涉及抵押、闲置、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。改造地块中地块五已出具违法用地行政处罚决定书，占用土地面积0.2002公顷（2002.33平方米，折合3.00亩），测量图号为D24XPB20240183。

（五）规划情况

改造地块均符合国土空间总体规划和控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地0.5286公顷（5286.6平方米，折合约7.93亩）。在《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕230号）中，均规划为一类工业用地，规划容积率为1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，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。

改造项目地块均位于城镇开发边界内，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

改造范围涉及中山市沙溪镇乐群村永厚股份合作经济社一个权利主体，沙溪镇政府按照法律法规及我市城市更新（“三旧”改造）政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项充分征求上述农民集体的改造意愿。经永厚经济社三分之二以上村民代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造地块由权利人自主改造，不涉及征收土地、补偿安置情况。

1. 改造主体、需办理用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕230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，由永厚经济社作为改造主体实施改造，采取实施全面改造的改造方式。

（二）需办理的用地手续

1.土地转功能手续

由永厚经济社申请将名下地块一、二、三的不动产权证（粤（2024）中山市不动产权第0485123号、粤（2024）中山市不动产权第0484096号、粤（2024）中山市不动产权第0485161号）用途均转功能为工业用地。

2.集体土地完善转用手续。

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）相关规定，地块五0.2002公顷（2002.33平方米，折合3.0035亩）符合办理集体土地完善转用手续的要求。办理集体土地完善转用手续时，不涉及需安排建设用地规模及用地指标（农转用、耕地、水田、林地）。

3.集体建设用地自用审批。

完成集体土地转用手续后，地块五0.2002公顷（2002.33平方米，折合3.00亩）规划一类工业用地拟采用集体自用方式供地给永厚经济社。

4.集体建设用地合并。

完成上述用地供地手续后，上述集体自用的0.2002公顷（2002.33平方米，折合3.00亩）工业用地与相邻地块一、二、三、四地办理集体建设用地合并手续，合并后土地面积0.5286公顷（5286.6平方米，折合约7.93亩）。

上述面积以办理相关用地手续时的测量图纸确定的土地面积为准。

（三）拟改造情况

合并后的0.5286公顷（5286.6平方米，折合约7.93亩）工业用地改造后将用于工业生产，拟引入纺织服装、服饰产业。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于13216.58平方米（含不计容建筑面积0平方米），不保留原有建筑。

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（2024年版）》《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》相关规定。项目改造后引进产业须符合中山市产业导向，契合该片区工业智能制造（包括但不限于服装智能化生产、高端装备制造、高端家具制造）产业定位，“两高”企业[[1]](#footnote-1)不得引入。改造后预计年产值将达3965万元（约500万元/亩），年税收将达118.95万元（约15万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金不少于2379万元（约300万元/亩），其中自有资金500万元，银行借贷1879万元，具体数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

项目开发周期为2年，自合并土地使用权签订出让合同变更协议之日起365日内开工，自开工之日起730日内竣工。具体开发时间以出让合同约定为准。

六、实施监管

详见沙溪镇政府与改造主体签订的监管协议。

1. “两高”企业：指高耗能和高污染的企业。 [↑](#footnote-ref-1)