小榄镇盛丰股份合作经济联合社泰弘中路“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）专项规划和现行《中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）A街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕10号），小榄镇人民政府拟对位于小榄镇泰弘中路7号的中山市小榄镇盛丰股份合作经济联合社（下称“盛丰股联社”）的旧厂房用地进行改造，由盛丰股联社自主改造，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

改造地块位于小榄镇泰弘中路7号，北至邻厂，南至悦胜二路，东至泰弘中路，西至悦胜工业路，用地面积2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86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，图斑编号为44200001804，纳入图斑面积1.2708公顷（12708.29平方米，折合19.06亩）；图斑编号为44200001864，纳入图斑面积0.9866公顷（9865.57平方米，折合14.8亩），改造地块2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86亩）全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体所有用地，未完善用地手续，无土地使用权证，已办理集体用地所有权证，所有权证号为中府集有（2013）第0500061号，为土地权利人盛丰股联社自2004年1月开始使用。

（四）土地现状情况

改造涉及地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86亩），不涉及边角地、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等。

改造范围内现有17栋建筑物，建筑面积14086.47平方米，现状容积率0.62，均未办理规划报建等手续，作工业用途所用。改造前年产值为5000万元（折合147万元/亩），年税收为100万元（折合3万元/亩）。

改造项目地块不涉及到闲置、抵押、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2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86亩），已按规定落实违法用地处罚。

（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2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86亩）。在《中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）A街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕10号）中，一类工业用地2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86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。

# 改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，符合在编的工业用地保护线管控要求，且不涉及永久基本农田和

# 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

改造范围涉及盛丰股联社1个权利主体，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涉及所有权利人改造意愿，经征询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，同意改造涉及地块办理完善集体建设用地手续，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

该项目为盛丰股联社自改项目，不涉及安置补偿情况。

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，由盛丰股联社作为改造主体，实施全面改造。

（二）拟改造情况

项目改造后将用于工业用途，拟引入五金、电器、电子、灯饰、服饰等制造业，在符合控规性详细规划的基础上，改造后容积率不小于2.0，总建筑面积不小于45147.72平方米（不含不计容建筑面积）。项目不保留原有建筑物，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》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》和《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》。改造后年产值将达到20316万元（600万元/亩），年税收将达到593万元（17.5万元/亩）。

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的要求。

改造项目范围内2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86亩）用地需办理集体土地完善转用手续。

（以实际审批情况为准）

（二）土地供应

改造项目根据《中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）A街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕10号）中属一类工业用地2.2574公顷（22573.86平方米，折合约33.86亩）拟采用集体自用方式供地给盛丰股联社。

（以实际审批情况为准）

五、资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金6773万元，其中自有资金2073万元，银行借贷资金4700万元。

六、开发时序

项目开发时间为自市政府批准供地之日起273日内动工，项目自动工之日起730日内竣工，拟投入资金6773元，拟建建筑面积45147.72平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。