坦洲镇中山市天乙物流发展有限公司项目

低效工业用地改造方案

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，坦洲镇人民政府拟对位于中山市坦洲镇永二村的中山市天乙物流发展有限公司低效工业用地进行改造，由坦洲镇人民政府进行收储，收回整备后公开出让给改造主体企业实施全面改造。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坦洲镇永二村，北临西部沿海高速坦洲出入口，东至环洲东北路，南近上界涌，西至坦洲大道，总用地面积为31.71公顷（317099.82平方米，折合475.65亩）。

（二）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为中府国有（2007）第330558号，为土地产权人中山市天乙物流发展有限公司自2007年6月开始使用。

（三）土地现状情况

改造范围内现有18栋建筑物，总建筑面积约9181.68平方米，现状容积率为0.03，现状用途为工业，其中，1620平方米建筑物已办理规划报建等手续。经核查，改造前年营收为38,702.95万元（折合约81.37万/亩），年税收为864.19万元（折合1.82万/亩）。经核实，改造地块在2009年及最新年度土地利用现状地类中为非建设用地，2009年上盖建筑物占比约0.91%，不符合省“三旧”改造标图入库要求。经研究，认定该用地属于低效工业用地。

中山市天乙物流发展有限公司管理人为深圳市中天正清算事务有限公司，改造地块的债权人为广州资产管理有限公司。改造地块不涉及闲置（正在办理闲置处置，市政府批复改造方案前完成）、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（四）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）》。在《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》中，属建设用地31.71公顷（317099.82平方米，折合475.65亩）。在《中山市坦洲镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕245号）中，属一类工业用地27.4105公顷（274104.87平方米，折合411.16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；交通场站用地0.6441公顷（6440.77平方米，折合9.66亩）；防护绿地0.3755公顷（3754.68 平方米，折合5.63亩）；农林用地0.0096公顷（96.05平方米，折合0.14亩）；城市道路用地3.2703公顷（32703.45平方米，折合49.06亩）。（以市政府最新批复控制性详细规划为准）

改造地块位于城镇开发边界、工业用地保护红线范围内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿

改造范围涉及中山市天乙物流发展有限公司1个权利主体，坦洲镇人民政府将按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产利人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目涉及政府收储中山市天乙物流发展有限公司用地，涉及土地使用权、上盖建构筑物补偿等内容，按照《中山市村镇低效工业园改造升级有关土地征收收回操作指引》（中山工改发〔2022〕7号）要求，参照第三方评估机构出具的评估结果，由坦洲镇人民政府与中山市天乙物流发展有限公司管理人、中山市天乙物流发展有限公司、广州资产管理有限公司协商确定具体补偿方案后，签订《国有土地使用权收回协议》。（具体补偿内容以最终签订的《国有土地使用权收回协议》为准）

（三）开展社会稳定风险评估情况

本项目不涉及征收和安置，不涉及社会稳定风险相关情况。

三、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、控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在控制性详细规划中属交通场站用地、道路、绿地等公益性用地部分，收回整备后划拨至坦洲镇人民政府名下。

（一）改造主体

该项目拟采取政府收储的改造方式，收回整备后通过公开出让的方式确定改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

1. 土地收回

由市土地储备中心委托坦洲镇人民政府对改造地块[中府国有（2007）第330558号]进行收储，改造方案[附收储方案（含《国有土地使用权收回协议》）]经市土地管理委员会会议审议通过并报市政府批准后，由坦洲镇人民政府申请办理收回国有土地使用权手续。

# 2. 接收管养土地

坦洲镇人民政府与中山市天乙物流发展有限公司根据《国有土地使用权收回协议》约定，签订《土地移交确认书》并接收土地，收回的土地由坦洲镇人民政府负责日常管理。

3. 土地供应

收回国有土地使用权后，依据《中山市坦洲镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕245号），规划为一类工业用地27.4105公顷（274104.87平方米，折合411.16亩），拟按容积率1.0-3.5，采用公开出让方式供地给改造主体，其余公益性用地采用划拨方式供地到坦洲镇人民政府名下（以市政府最新批复控制性详细规划为准）。

（三）拟改造情况

公开出让的规划一类工业用地27.4105公顷（274104.87平方米，折合411.16亩），由公开出让确认的改造主体投入资金进行开发建设。改造后年产值不低于600万元/亩，年税收不低于30万元/亩。项目申请分割销售，其中改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的20%。改造后年产值、年税收和分割销售比例以土地公开出让时项目招商准入审定结果为准。

项目申请工业配套行政办公及生活服务设施允许跨宗地集中设置，用地面积占比不大于7%，总建筑面积占比不大于20%。以公开出让确认的改造主体规划报建为准。

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准入管理规定》。

四、资金筹措

公开出让的规划一类工业用地由公开出让确认的改造主体投入资金不低于300万元/亩进行开发建设。改造后投资强度以土地公开出让时项目招商准入审定结果为准。

五、开发时序

项目开发周期为五年，开发时限为自土地交付之日起730日内开工建设，自开工之日起1825日内竣工，主要实施建设工业厂房及相应配套设施。具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让合同及项目履约监管合同约定为准。

六、实施监管

详见坦洲镇人民政府与公开出让确认的改造主体签订的项目实施监管协议。