小榄镇埒西一股份合作经济联合社环镇西路255号“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）专项规划和现行控制性详细规划，小榄镇人民政府拟对位于小榄镇环镇西路255号的埒西一社区股份合作经济联合社（下称“埒西一经联社”）的旧厂房用地进行改造，由埒西一经联社自主改造，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

改造地块位于小榄镇埒西一社区环镇西路255号，北至青云西路，南至滨河路，东至环镇西路，西至广恒路，用地面积4.2725公顷（42725.06平方米，折合约64.09亩）。

1. 标图入库情况

改造地块正在开展标图入库工作，改造地块4.2725公顷（42725.06平方米，折合约64.09亩），将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建设用地，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0500067号，为土地所有权人埒西一经联社自2008年12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4.2725公顷（42725.06平方米，折合约64.09亩），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。

改造主体地块现有19栋建筑物，为埒西一经联社自2008年12月开始使用，现状建筑物未拆除。未办理规划报建等手续，现有建筑面积28000平方米，现状容积率0.66，作工业用途所用。改造前年产值为3840万元（59.91万元/亩），年税收为76万元（1.19万元/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。

改造项目涉及违法使用土地4.2731公顷（42731.1平方米，折合约64.10亩），已按规定落实违法用地处罚。

（五）规划情况

改造主体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4.2725公顷（42725.06平方米，折合约64.09亩）。在《中山市小榄镇埒西一片区（0209单元）07街区X-25-1、X-24-1、X-24-2地块控制性详细规划局部调整》（中府函（2024）63号），属一类工业用地4.2725公顷（42725.06平方米，折合约64.09亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。

改造地块位于“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，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

（一）改造意愿情况

改造范围涉及埒西一经联社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埒西一经联社集体改造意愿，经埒西一经联社股东代表会议三分之二以上股东代表表决同意，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

本项目不涉及补偿安置情况。

1. 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（土地利用总体规划）、控制性详细规划管控要求实施建设。

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，由埒西一经联社作为改造主体实施全面改造，改造后将用于工业用途，拟引入中央厨房、预制菜、食品加工等企业为主，打造培育食品产业园区，在符合经批复控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，新建筑总面积不小于约128175.18平方米(不含不计容建筑面积)，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》和《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将达到38454万元（600万元/亩），年税收将达到1122万元（17.5万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

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），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4.2725公顷（42725.06平方米，折合约64.09亩），用地需办理完善集体土地转用手续。上述用地完善转用手续后，依据《中山市小榄镇埒西一片区（0209单元）07街区X-25-1、X-24-1、X-24-2地块控制性详细规划局部调整》（中府函（2024）63号），4.2725公顷（42725.06平方米，折合约64.09亩）一类工业用地拟采用集体自用方式供地给埒西一经联社。

1. 资金筹措

项目改造成本为19229万元，由改造主体拟投入资金19229万元，其中自有资金9614.5万元，银行借贷9614.5万元。

1. 开发时序

项目开发时间为自市政府批准供地之日起547日内动工，项目自动工之日起1277日内竣工，拟建建筑面积约128175.18平方米(不含不计容建筑面积)，主要实施建设工业厂房及配套楼。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。