古镇镇海洲村螺沙工业区LS001-C“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）专项规划和经批复规划条件论证，古镇镇人民政府拟对位于中山市古镇镇螺沙工业大道30号的中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社（下称“海洲经联社”）的旧厂房用地进行改造。由海洲经联社自主改造，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

改造地块位于中山市古镇镇螺沙工业大道32号，北至海洲村民委员会用地，南至海洲村股份合作经济联合社，东至海洲村股份合作经济联合社，西至海洲村股份合作经济联合社，用地面积3.1259公顷（31258.67平方米，折合约46.89亩）。

## （二）标图入库情况

改造地块涉及三个图斑范围44200065512、44200028017、4420006553，改造地块3.1259公顷（31258.67平方米，折合约46.89亩）均已纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

图斑1图斑编号44200065512，图斑面积为4.6545公顷（46544.60平方米，折合69.82亩），于2015年3月纳入“三旧”标图入库。其中改造地块占0.2204公顷（2204.40平方米，折合3.31亩）。

图斑2图斑编号44200028017，图斑面积为2.8779公顷（28778.8平方米，折合43.17亩），于2011年6月纳入“三旧”标图入库。其中改造地块占2.4281公顷（24281.96平方米，折合36.42亩）。

图斑3图斑编号44200065553，图斑面积为3.7063公顷（37063.40平方米，折合55.60亩），于2014年6月纳入“三旧”标图入库。其中改造地块占0.4772公顷（4772.31平方米，折合7.16亩）。

## （三）权属情况

改造范围内全部属集体土地，未办理土地使用权证，已办理土地所有权证，所有权证为：中府集有(2014)1000001号，由所有权人中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社自2003年3月开始使用。

## （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3.1259公顷（31258.67平方米，折合约46.89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。

改造范围内现有13栋建筑物，总建筑面积约18464.83平方米，现状容积率0.59，为海洲经联社自2003年3月开始使用，未办理规划报建等手续，作工业用途使用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为1405.8万元（折合30万元/亩），年税收为117.15万元（折合2.5万元/亩）。

改造地块未被认定为闲置，不涉及抵押、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。

改造地块涉及违法使用土地31259公顷（31258.67平方米，折合约46.89亩），已全部落实违法用地处罚。

## （五）规划情况

改造主体地块符合国土空间规划、经批复规划条件论证，改造主体地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在国土空间总体规划中，建设用地31259公顷（31258.67平方米，折合约46.89亩）。在《中山市古镇镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕306号）中，M2二类工业用地2.2351公顷（22351.01平方米、折合33.53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；G2生产防护绿地0.3113公顷（3113.08平方米、折合4.67亩）道路用地0.5794公顷（5794.58平方米、折合8.69亩）。以实际审批为准。

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，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。

二、改造意愿及安置补偿情况

## （一）改造意愿情况

改造范围内涉及海洲经联社1个权利主体。古镇镇人民政府拟按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询海洲经联社农村集体经济组织的意见，经征询海洲经联社的股东代表会议三分之二以上股东代表，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。

## （二）补偿安置情况

该项目为自主改造项目，不涉及补偿安置情况。

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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

## （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的改造方式，由海洲经联社作为改造主体，实施全面改造。

1. 需办理的用地手续

**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3.1259公顷（31258.67平方米，折合约46.89亩）符合办理集体土地完善转用手续的要求。

改造项目范围内3.1259公顷（31258.67平方米，折合约46.89亩）用地拟办理集体土地完善转用手续。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，改造地块符合上述集体自用的条件。

上述用地完善用地手续后，依据《中山市古镇镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕306号），2.2351公顷（22351.01平方米、折合33.53亩）二类工业用地拟按容积率2.0-3.5，采用集体自用的方式供地给海洲经联社；0.5794公顷（5794.58平方米、折合8.69亩）道路用地采用集体自用的方式供地给海洲经联社；0.3113公顷（3113.08平方米，折合4.67亩）防护绿地采用集体自用的方式供地给海洲经联社。以实际审批情况为准。

## （三）拟改造情况

改造后将用于智慧灯杆产业、灯饰配件、新型储能、高端装备制造产业及其他相关行业等。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于44702.02平方米（不含不计容建筑面积），其中新建建筑面积不少于44702.02平方米，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》及《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将不少于10059万元（折合300万元/亩），年税收将不少于502.95万元（折合15万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为6703万元，拟由改造主体投入自有资金6703万元。

五、开发时序

开发时间为自市政府批准供地之日起365日内动工，自动工之日起1095日内竣工，拟投入资金不少于6703万元，拟建建筑面积44702.02平方米，主要实施建设工业厂房。

七、实施监管

详见项目监管实施协议。

附图：

