中山市小榄镇高沙社区股份合作经济联合社（六顷路）“工改工”宗地项目二期“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《中山市小榄镇裕民片区（0218单元）02街区A05-01局部地块控制性详细规划局部调整（2024）》（中山自然资规划〔2025〕29号），小榄镇人民政府拟对中山市小榄镇高沙社区股份合作经济联合社（下简称“高沙股联社”）的旧厂房用地进行改造，由高沙股联社自主改造，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高沙社区，北至村庄，南至六顷路，东至中基街，西至村庄，用地面积1.4625公顷（14624.61平方米，折合约21.94亩）。

（二）标图入库情况

项目正在办理三旧”改造标图入库，拟标图入库图斑面积1.4625公顷（14624.61平方米，折合约21.94亩），全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内涉及3宗用地，土地用途均为工业，属国有建设用地1宗，面积0.6221公顷（6220.6平方米，折合9.33亩）；属集体用地2宗，面积0.8404公顷（8404.01平方米,折合约12.61亩）。其中：

地块一为国有建设用地，不动产权证号为粤（2025）中山市不动产权第0415941号，证载面积0.6221公顷（6220.60平方米，折合9.33亩），全部纳入本次改造范围，为土地使用权人高沙股联社自2006年12月开始使用。

地块二为集体建设用地，不动产权证号为粤（2025）中山市不动产权第0376074号，证载面积0.4131公顷（4131.20平方米，折合6.20亩），其中纳入本次改造范围的土地面积是0.3247公顷（3246.68平方米，折合4.87亩），为土地使用权人高沙股联社自2007年9月开始使用。

地块三为集体所有土地，土地所有权证为粤（2024）中山市不动产权第0535063号，未办理使用权证，涉及改造地块面积：0.0958公顷（958.10平方米，折合1.44亩），为土地权利人高沙股联社自2007年9月开始使用。

地块四为集体所有土地，土地所有权证为粤（2024）中山市不动产权第0535063号，未办理使用权证，涉及改造地块面积：0.4199公顷（4199.23平方米，折合6.30亩），为土地权利人高沙股联社自2007年9月开始使用。

（四）土地利用现状情况

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1.4625公顷（14624.61平方米，折合约21.94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。

改造范围内有13栋建筑物，建筑面积9800平方米，容积率为0.67，均未办理规划报建手续，作工业厂房及辅助用房所用。该地块目前暂未拆除现状建筑，改造前年产值约为2646万元（折合约120.60万元/亩），年税收约为110万元（折合约5万元/亩）。

该项目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，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

改造地块涉及历史违法使用土地5157.33平方米（折合约7.7360亩），已依法依规落实违法用地处罚。

（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，已纳入现行《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间规划中，属城乡建设用地1.4625公顷（14624.61平方米，折合约21.94亩）。在《中山市小榄镇裕民片区(0218单元)02街区A05-01局部地块控制性详细规划局部调整(2024)》（中山自然资规划〔2025〕29号）中，改造地块用地性质为一类工业用地1.4625公顷（14624.61平方米，折合约21.94亩），规划容积率1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米（以实际审批情况为准）。

改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，符合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、改造意愿及补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及高沙股联社1个权利主体，小榄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高沙股联社及农民集体意愿，并召开高沙股联社股东代表会议进行表决，经高沙股联社成员代表会议三分之二以上成员代表表决，同意改造涉及地块办理集体土地完善转用手续、集体建设用地转为国有建设用地手续，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目范围内0.8404公顷（8404.01平方米,折合约12.61亩）用地在办理集体土地完善转用手续，并将0.8404公顷（8404.01平方米,折合约12.61亩）集体建设用地转为国有建设用地后自行改造，拟采取现金方式补偿安置。总价值为226.8158万元，已包含征地补偿费40.9695万元（按征收农用地区片地价3.25万元/亩）、安置补助费95.8056万元（按征收农用地区片地价7.60万元/亩）、留用地安置补偿94.0407万元（49.73万元/亩高于工业基准地价）、社会保障安置补偿费25.7162万元(2.04万元/亩)，上述费用在监管协议中约定落实方式。地上附着物未办理报建手续，拟拆除，不涉及补偿。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及0.8404公顷（8404.01平方米,折合约12.61亩）办理集体建设用地转国有建设用地，已开展社会稳定风险评估，评估结果为低风险，由中山市小榄镇人民政府、高沙股联社负责落实风险防范及化解措施。

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防护绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由高沙股联社作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业用途，拟引入门、窗制造业，家用电力器具制造业，建筑、安全用金属制品制造业，金属加工机械制造、电子器件制造、电子元件制造等产业。在符合控制性详细规划的基础上，改造后的项目容积率不小于2.5，总建筑面积不小于36561.55平方米（不含不计容建筑面积）。项目不保留原有建筑，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13164万元（约600万元/亩），年税收将达到384万元（约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、集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

改造项目范围内地块三和地块四共0.5157公顷（5157.33平方米，折合7.74亩）用地拟办理完善集体建设用地手续；上述手续完成后，地块二、地块三和地块四共0.8404公顷（8404.01平方米，折合约12.61亩）用地需办理集体建设用地转为国有建设手续（以实际审批情况为准）。根据《中山市小榄镇裕民片区(0218 单元)02街区A05-01局部地块控制性详细规划局部调整(2024)》(中山自然资规划[2025]29号)，地块二未纳入改造部分0.088公顷(884.52平方米，折合约1.33亩)用地性质为生产防护绿地，需变更土地用途为公园与绿地。

（二）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）规定，“三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。改造地块符合上述协议出让的条件。

根据《中山市小榄镇裕民片区(0218单元)02街区A05-01局部地块控制性详细规划局部调整(2024)》（中山自然资规划〔2025〕29号），将0.8404公顷（8404.01平方米，折合约12.61亩）一类工业用地拟采取用地协议出让方式按容积率2.5-3.5供地给高沙股联社（以实际审批情况为准）。

1. 土地合并

改造项目中的0.8404公顷（8404.01平方米,折合约12.61亩）用地完成供地手续后，与地块一办理国有土地证合并手续。

五、资金筹措

改造主体拟投入资金5485万元，其中自有资金3000万元，银行借贷2485万元。

六、开发时序

地块二、三、四自土地交付之日起365日内开工，自开工之日起912日内竣工。地块二、三、四自协议出让出证之日起30日内申请与地块一办理土地合并手续，并在签订出让合同变更协议之日起365日内开工建设，自开工之日起730日内竣工。拟投入资金5485万元，拟建建筑面积约36561.55平方米，主要实施建设工业厂房及配套设施用房。

七、实施监管

详见项目监管协议。