

中山市小榄镇裕民社区六经济合作社 (裕安路)“工改工”项目低效用地 再开发实施方案

根据中山市城市更新(“三旧”改造)专项规划和经批复的《小榄镇联胜片区(0219单元)03、04等街区裕民社区工业用地控制性详细规划局部调整(2024)》(中府函〔2024〕64号),小榄镇人民政府拟对位于小榄镇裕民社区裕安路53号的小榄镇裕民社区六经济合作社(下称“裕民社区六经济合作社”)的旧厂房用地进行改造,由裕民社区六经济合作社自主改造,采取局部改造的改造方式。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裕民社区裕安路53号,北至中顺大堤道路,南至裕民六村厂房,东至裕民六村鱼塘用地,西至裕安路,总用地面积1.2747公顷(12747.42平方米,折合约19.12亩)。

(二) 标图入库情况

该改造项目主体地块1.2747公顷(12747.42平方米,折合约19.12亩),于2025年11月纳入低效用地数据库,图斑编号为442000118000030。

(三) 权属情况

改造范围内全部属集体土地,无土地使用权证,已办理土地所有权证,所有权证号为粤(2025)中山市不动产权第

0397357 号，为土地权利人裕民社区六经济合作社自 2001 年 12 月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块“二调”、“三调”及最新土地利用现状地类均为建设用地 1.2747 公顷(12747.42 平方米,折合约 19.12 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。

改造地块现有 7 栋建筑物，建筑面积 9571.8 平方米，现状容积率 0.75，未办理规划报建等手续，作工业用途所用。改造前年产值为 840 万元（折合约 43.93 万元/亩），年税收为 84 万元（折合约 4.39 万元/亩）。地上建筑物尚未拆除。

改造项目地块不涉及闲置、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。

改造项目涉及违法使用土地 1.2747 公顷(12747.42 平方米,折合约 19.12 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，国土空间总体规划中，属城乡建设用地 1.2747 公顷（12747.42 平方米,折合约 19.12 亩）。在《小榄镇联胜片区（0219 单元）03、04 等街区裕民社区工业用地控制性详细规划局部调整（2024）》（中府函〔2024〕64 号）中，一类工

业用地 1.2747 公顷（12747.42 平方米，折合约 19.12 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。

改造项目地块位于城镇开发边界外，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

改造范围涉及裕民社区六经济合作社 1 个权利主体，小榄镇人民政府拟按《中华人民共和国农村集体经济组织法》中有关规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询裕民社区六经济合作社，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

改造项目属于权属人裕民社区六经济合作社自行改造，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，控制性详细规划方案管控要求实施建设。

（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，由裕民社区六经济合作社作为改造主体，实施局部分期改造。

（二）拟改造情况

项目改造后将用于工业用途，拟引进农副食品加工业、食品制造业等产业。在符合详细规划的基础上，改造后项目的

容积率不小于 2.6，总建筑面积不小于 33143.29 平方米（不含不计容建筑面积，其中新建建筑面积 28082.61 平方米，保留建筑面积 5060.68 平方米）。项目不申请分割销售。保留的建筑物于 2020 年 6 月 16 日建设独幢框架结构四层工业楼房，建筑面积 5060.68 平方米，经第三方机构房屋安全鉴定为符合建筑安全和质量要求，经中山市自然资源局小榄分局和小榄镇城市建设和管理局出具可补办现有建设物建设工程规划许可证和竣工验收备案手续的意见。裕民社区六经济合作社承诺在取得不动产权证一年内完成补办房产手续。

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管理规定》。改造后年产值将达到 11472 元（折合 600 万元/亩），年税收将达到 334.6 万元（折合约 17.5 元/亩）。

四、需办理的用地手续

依据《广东省人民政府关于印发广东省全域推进低效用地再开发试点实施方案的通知》（粤府函〔2026〕18 号）相关规定，改造地块符合办理二调、三调认定为建设用地完善转用手续的要求，改造项目范围内 1.2747 公顷（12747.42 平方米，折合约 19.12 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）

依据经批复的《小榄镇联胜片区（0219 单元）03、04 等街区裕民社区工业用地控制性详细规划局部调整（2024）》中

属一类工业用地的 1.2747 公顷（12747.42 平方米，折合约 19.12 亩）拟按容积率 2.6-3.5 采用集体自用的方式供地给裕民社区六经济合作社。（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 4213 万元，其中自有资金 1000 万元，银行借贷 3213 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 365 日内动工，项目自动工之日起 912 日内竣工，拟投入资金 4213 万元，拟建建筑面积 28082.61 平方米（不含不计容建筑面积），保留建筑面积 5060.68 平方米，主要实施建设工业厂房。（以实际审批情况为准）

八、实施监管

详见项目实施监管协议。