中山市东凤镇同安村股份合作经济联合社“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，东凤镇人民政府拟对位于东凤镇同安村的中山市东凤镇同安村股份合作经济联合社（下称“同安村经联社”）旧厂房用地进行改造，由同安村经联社自主改造，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

改造地块位于东凤镇同安村，北至同安大道西，南至村庄及水塘，东至厂房用地，西至华源街，用地面积1.5841公顷（15840.92平方米，折合约23.76亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2021年5月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200026813，纳入图斑面积1.5841公顷（15840.92平方米，折合约23.76亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属同安村经联社名下的集体用地，土地用途为工业，无合法用地手续，已办理集体土地所有权证，土地证号为中府集有（2012）第0300012号，为同安村经联社自2000年4月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块1.5841公顷（15840.92平方米，折合约23.76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。按权属划分，改造地块涉及同安村经联社的集体土地1.5841公顷（15840.92平方米，折合23.76亩），其中建设用地1.5841公顷（15840.92平方米，折合23.76亩）不涉及农用地、未利用地。

因非法占用土地，中山市自然资源局于2021年11月29日出具行政处罚决定书（中山自然资罚字〔2021〕515号）。2022年1月12日，同安村经联社已依据行政处罚决定书缴纳约定的罚款41.7337万元；同安村经联社已根据处罚决定书规定落实处罚。

改造地块现有15栋建筑物，为同安村经联社自2000年4月开始使用。无合法规划报建等手续，现有建筑面积11529.4平方米，现状容积率0.72，作工业用途所用。该地块目前暂未拆除现状建筑，改造前年产值为487万元，年税收为33万元。

改造地块不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地1.5841公顷（15840.92平方米，折合23.76亩）。在《中山市东凤镇同安片区02街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕293号）中，一类工业用地用地1.4248公顷（14248.49平方米，折合21.37亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度50米；防护绿地0.1111公顷（1111.21平方米，折合1.67亩）；道路用地0.0481公顷（481.22平方米，折合0.72亩）。

改造地块未纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源和镇级重点更新片区管理，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）条，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造地块在《中山市干线公路网规划》中属于东阜公路控制用地，经核实，目前该路段已纳入中山东阜公路接佛山顺创路工程研究范围，而项目工可现阶段推荐线位的预控红线与改造地块无矛盾冲突。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿等情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及同安村经联社1个权利主体，东凤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涉及所有权利人改造意愿，经村民代表大会表决，超过2/3比例原权利人同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。本改造方案不涉及补偿安置情况。

（二）开展社会稳定风险评估情况

本次中山市东凤镇同安村股份合作经济联合社“工改工”宗地改造项目总共识别出10个项目主要风险因素：决策程序风险、土地使用流程风险、群众生产生活影响风险、补偿发放风险、建设标准落实风险、环境破坏风险、人力物力具备性风险、社会负面舆论风险、社会冲突风险、疫情防控风险。

采取风险防范化解措施前，项目风险指数为0.359，初始风险程度为中风险。采取风险防范化解措施后，风险指数为0.225，综合风险程度为低风险。

风险防范责任主体为同安村经联社与东凤镇人民政府，参照各主要风险因素提出风险防范措施。本项目综合风险防范措施建议：

（1）在改造过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证利益群体的知情权，切实保障群众的利益。

（2）建议由中山市东凤镇人民政府联合相关部门与改造主体成立专项小组，通力配合，共同做好维护社会稳定工作，加强摸查，做好应急预案，减免发生风险事件，参照有关报告提出的主要风险防范措施加以防范。

（3）决策事项的社会稳定风险分析、评估报告如实报送镇政府及相关部门，改造区域内群众及周边群众诉求由具体职能部门督办，按照各自职责和权限优化风险应对措施并做好相关工作。

（4）落实项目建设方案，采取合理的危机处理预案，保障项目稳定运营。

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，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后东凤镇人民政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给东凤镇人民政府使用。

（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方式，拟由同安村经联社作为改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

改造项目范围内1.5841公顷（15840.92平方米，折合23.76亩）用地需办理集体土地完善转用手续，并由同安村经联社自愿申请将该集体建设用地转为国有建设用地。上述用地完善转用、集转国手续后，依据《中山市东凤镇同安片区02街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕293号），其中1.4248公顷（14248.49平方米，折合21.37亩）一类工业用地拟采用协议出让方式供地给同安村经联社；0.0481公顷（481.22平方米，折合0.72亩）道路用地和0.1111公顷（1111.21平方米，折合1.67亩）防护绿地拟采用划拨方式给东凤镇人民政府。

（三）拟改造情况

协议出让的1.4248公顷（14248.49平方米，折合21.37亩）规划一类工业用地，改造后将用于工业生产及工业配套设施（家用电力器具制造产业，建筑、安全用金属制品制造产业，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，容积率不小于2.49，新建建筑面积不小于35479平方米，不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》、《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20000万元，年税收将达到712.8万元。

1. 资金筹措

协议出让的1.4248公顷（14248.49平方米，折合21.37亩）规划一类工业用地，由改造主体拟投入资金6386万元，其中自有资金1915万元，银行借贷4471万元。

1. 开发时序

协议出让的1.4248公顷（14248.49平方米，折合21.37亩）规划一类工业用地，项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间为2023年7月，拟投入资金2008万元，拟建建筑面积11153平方米，主要实施建设工业生产厂房及辅助用房；二期开发时间为2024年9月，拟投入资金4378万元，拟建建筑面积24326平方米，主要实施建设工业生产厂房及辅助用房。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。