

古镇镇冈南村股份合作经济联合社“工改工” 宗地项目（四）“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，古镇镇人民政府拟对位于古镇镇冈南村二坦工业区的中山市古镇镇冈南村股份合作经济联合社（下称“冈南经联社”）旧厂房的用地进行改造，由冈南经联社自主改造，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冈南村二坦工业区，北至工业大道西，南至美利路南，东至工业中心道西，西至西岸南路，用地面积 3.3616 公顷（33616.07 平方米，折合约 50.42 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2024 年 7 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200065552。图斑面积 3.3616 公顷（33616.07 平方米，折合约 50.42 亩）纳入本次改造地块范围。上述以实际审批情况为准。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体用地，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 1000013 号，土地现状用途为工业，为土地所有权人冈南经联社自 2007 年 4

月开始作工业厂房使用。

（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 3.3616 公顷（33616.07 平方米，折合约 50.42 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。

改造地块现有 11 栋建筑物，为冈南经联社自 2007 年 4 月开始使用。未办理规划报建手续，现有建筑面积 63001.94 平方米，现状容积率 1.87，作工业用途所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 1512.6 万元（折合 30 万元/亩），年税收为 126.05 万元（折合 2.5 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。改造地块涉及违法使用土地 3.3616 公顷（33616.07 平方米，折合约 50.42 亩），已全部落实违法用地处罚。

（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，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地 3.3616 公顷（33616.07 平方米，折合约 50.42 亩）。在《中山市西部产业园

古镇镇冈南片区 A 单元规划》（中府函〔2023〕365 号）、中山市古镇镇镇南片区第 22 街区控制性详细规划（中府函〔2021〕140 号）中，一类工业用地用地 2.3994 公顷（23993.59 平方米，折合约 35.99 亩），规划容积率 2.0-3.5，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；城镇道路用地 0.8329 公顷（8328.99 平方米，折合约 12.49 亩）；区域交通设施用地 0.1293 公顷（1293.49 平方米，折合 1.94 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

改造范围涉及冈南经联社 1 个权利主体，古镇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、等事项征询冈南经联社改造意愿，冈南经联社将通过股东代表会议形式咨询股东代表改造意愿。

（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、控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，

按照非建设用地进行管控；在详细规划中的城镇道路用地、区域交通设施用地，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。

（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，拟由冈南经联社作为改造主体实施全面改造。

（二）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3.3616公顷（33616.07平方米，折合约50.42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3.3616公顷（33616.07平方米，折合约50.42亩）用地拟办理集体土地完善转用手续。上述具体土地面积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《中山市西部产业园古镇镇冈南片区A单元规划》（中府函〔2023〕365号）、中山市古镇

镇镇南片区第 22 街区控制性详细规划（中府函〔2021〕140 号），2.3994 公顷（23993.59 平方米，折合约 35.99 亩）一类工业用地拟按容积率 2.0-3.5，拟采用集体自用方式供地给冈南经联社；0.8329 公顷（8328.99 平方米，折合约 12.49 亩）城镇道路用地、0.1293 公顷（1293.49 平方米，折合 1.94 亩）区域交通设施用地拟采用集体自用方式供地给冈南经联社。上述以实际审批情况为准。

（三）拟改造情况

改造后将用于发展新一代信息技术、特种光学制造、高端装备制造产业及其他相关行业（如电子器件制造产业、灯饰制造业等）。在符合详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，总建筑面积不小于 48000 平方米（不含不计容面积），其中新建建筑面积不少于 48000 平方米（不含不计容面积），不保留原有建筑物。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》。改造后年产值将达到不少于 21594 万元（折合 600 万元/亩），年税收将达到 1079.7 万元（折合 30 万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为 7200 万元，由冈南经联社自筹投入资金 7200 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 7200 万元，拟建建筑面积 48000 平方米（不含不计容面积），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。