古镇镇海洲村螺沙工业区LS001-A“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显龙螺沙工业区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

改造项目涉及2宗相邻土地，均位于中山市古镇镇显龙螺沙工业区，北至螺沙工业大道，南至海洲村用地，东至海洲村用地，西至螺沙工业大道，总用地面积2.3348公顷（23347.77平方米，折合约35.02亩）。

其中，地块一用地面积1.7740公顷(17739.98平方米，折合约26.61亩)；地块二用地面积0.5608公顷（5607.79平方米，折合约8.41亩）。

（二）标图入库情况

改造地块涉及三个图斑范围，改造地块2.3348公顷（23347.77平方米，折合约35.02亩）已纳入标图建库2.3040公顷（23039.65平方米，折合34.56亩），为改造主体地块。另有0.0308公顷（308.12平方米，折合约0.46亩）不符合标图入库条件，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途均为工业，改造涉及的2宗土地已经确权、登记。地块一1.7740公顷（17739.98平方米，折合约26.61亩），土地证号为粤（2024）中山市不动产权第0408799号，为中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社自1999年3月开始使用；地块二0.5608公顷（5607.79平方米，折合约8.41亩），土地证号为粤（2025）中山市不动产权第0391516号，为中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社自2005年3月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，有12栋建筑物，未办理规划报建手续，现有建筑面积18950.65平方米，现状容积率0.81，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为1050.6万元（折合约30万元/亩），年税收为87.55万元（折合约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，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造主体地块符合国土空间总体规划、经批复规划条件论证，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，属城乡建设用地2.3040公顷（23039.65平方米，折合约34.56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，属二类工业用地2.2711公顷（22710.91平方米，折合约34.07亩），其中地块一属二类工业用地1.7311公顷（17310.52平方米，折合约25.97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；地块二属二类工业用地0.5400公顷（5400.39平方米，折合约8.10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。道路用地0.0329公顷（328.74平方米、折合约0.49亩）。

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

改造范围涉及海洲经联社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、补偿安置方式（不涉及补偿安置情况）、延长土地使用年限、土地合并等事项征询改造主体意愿，经海洲经联社的股东代表会议三分之二以上股东代表同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目不涉及补偿安置。

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。在详细规划中属非工业用地部分，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。

（一）改造主体情况

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，拟由海洲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、延长土地使用年限

地块一、地块二分别办理延长土地使用年限。

2、土地合并

地块一、地块二办理土地合并手续，合并后土地面积2.3348公顷（23347.77平方米，折合约35.02亩）。

（三）拟改造情况

改造后将用于智慧灯杆产业、灯饰配件、新型储能和其他电子设备制造业等，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，总新建建筑面积不小于46695.54平方米（不含不计容建筑面积），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“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》。改造后产值将不少于10506万元（折合300万元/亩），年总税收将不少于525.3万元（折合15万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为7004万元，拟由改造主体投入自有资金7004万元。

五、开发时序

开发时间为市政府批准土地合并之日起365日内动工，自动工之日起547日内竣工，拟投入资金不少于7004万元，拟建建筑面积46695.54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。