中山市小榄镇绩东二股份合作经济联合社盛裕路15号工业区“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《中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）A街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕10 号），小榄镇人民政府拟对位于小榄镇盛裕路15号的小榄镇绩东二股份合作经济联合社（下称“绩东二股联社”）的旧厂房用地进行改造，由绩东二股联社自主改造，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盛裕路15号，东至泰广路，南至盛裕路，西至工业大道，北至中山市基信锁芯有限公司，用地面积3.3652公顷（33651.85平方米，折合50.48亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2012年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号为44200001559，图斑面积3.5822公顷（35821.8平方米，折合57.78亩）,改造范围3.3652公顷（33651.85平方米，折合50.48亩）在上述图斑范围内，全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属集体用地3.3652公顷（33651.85平方米，折合50.48亩），土地现状用途为工业，未办理土地使用权证，已办理集体土地所有权证，所有权证号为中府集有（2013）第0500074号，为土地所有权人绩东二股联社自2002年7月开始使用。

（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3.3652公顷（33651.85平方米，折合50.48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。

改造范围内现有10栋建筑物，为绩东二股联社自2002年7月开始使用，未办理规划报建等手续，现有建筑面积21479.8平方米，现状容积率约0.64，作工业用途所用。该地块目前未拆除，改造前年产值为9133万元（折合约180.92万元/亩），年税收为365万元（折合约7.23万元/亩）。

改造项目地块不涉及到闲置、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。

改造地块涉及历史违法使用土地3.5817公顷（35817.4平方米，折合53.73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和控制性详细规划，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，属城镇建设用地3.3652公顷（33651.85平方米，折合50.48亩）。在《中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）A街区控制性详细规划（2020）》中(中府函[2021]10号），属一类工业用地3.3652公顷（33651.85平方米，折合50.48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。以实际审批为准。

## 改造项目全部位于“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，且不涉及到永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

1. 改造意愿情况

改造范围涉及绩东二股联社1个权利主体，小榄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绩东二股联社改造意愿，经绩东二股联社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。

改造项目不涉及征收土地，属权属人自主改造，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规划、控制性详细规划局部调整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，由绩东二股联社作为改造主体，实施全面改造。

（二）拟改造情况

改造后将用于工业用途，拟引入智能锁具、脚轮、五金塑料、机械装备产业为主的现代化产业园。在符合控制规划的基础上，容积率不少于2.0，新建建筑面积不小于67303.70平方米（不含不计容建筑面积），不保留原有建筑。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》和《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30288万元（约600万元/亩），年税收将达到884万元(约17.5万元/亩）。

四、需办理的用地手续

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的要求。

改造项目范围内3.3652公顷（33651.85平方米，折合50.48亩）用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善集体土地转用手续后，依据《中山市小榄镇泰丰工业区（第一期）A街区控制性详细规划（2020）》，按一类工业用地采用集体自用方式供地给绩东二股联社（以实际审批情况为准）。

五、资金筹措

项目改造拟由改造主体投入资金10096万元进行改造，其中自有资金2700万元,银行借贷7396万元。

六、开发时序

项目开发时间为自市政府批准供地之日起547日内动工，项目自动工之日起1277日内竣工，新建建筑面积不少于67303.70平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

具体以实际审批情况为准。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。