

中山市三乡镇白石环经济联合社环洲路 “工改工”宗地项目（村企合作）“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，三乡镇人民政府拟对位于三乡镇白石村的中山市三乡镇白石环经济联合社农民集体（下称“白石环经联社”）旧厂房用地进行改造，由白石环经联社通过市农村集体“三资”管理服务平台公开竞投确定企业合作改造，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

改造地块位于三乡镇白石村，北至麻子涌，南至益和针织厂边界，东至振泰厂，西至环洲路，用地面积 1.3388 公顷（13387.54 平方米，折合约 20.08 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于 2015 年 6 月办理“三旧”标图建库，图斑编号 44200049502，图斑面积 1.3388 公顷（13387.54 平方米，折合约 20.08 亩），全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块涉及 1 宗集体土地，已办理集体所有权确权登记、未办理建设用地使用权证，所有权证号为粤(2024)中山市不动产权

第 0445280 号，土地所有权人为中山市三乡镇白石环经济联合社农民集体，作工业用途使用。

（四）土地现状情况

改造地块在“二调”及最新土地利用现状均为建设用地。不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、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。

改造范围内原有 13 栋建筑物，为白石环经联社自 2002 年开始使用，均未办理规划报建手续。现有建筑面积 6622.86 平方米，现状容积率约 0.50，作工业厂房所用，目前尚未拆除。改造前年产值约为 1100 万元（折合约 54.77 万元/亩），年税收约为 30 万元（折合约 1.49 万元/亩）。

改造地块不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素、不属于土壤环境潜在监管地块内。改造地块已按用地发生时的土地管理法律法规落实处理，对违法用地行为进行了处罚。

（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，改造地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035 年）》。其中《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，属城镇建设用地 1.3388 公顷（13387.54 平方米，折合约 20.08 亩）；在《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕223 号）

中，一类工业用地 1.3388 公顷(13387.54 平方米，折合约 20.08 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（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100 米。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、林地及自然保护地等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造地块涉及白石环经联社 1 个权利主体，三乡镇人民政府已按照法律法规及我市城市更新（“三旧”改造）政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征询白石环经联社改造意愿，经白石环经联社成员大会三分之二以上成员（户代表）表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造地块申请自愿将集体建设用地转为国有建设用地，拟采取现金及物业返还的方式进行补偿安置。其中，现金 1757.7655 万元，物业 2000 平方米，合计总价值 2237.7655 万元，已包含征地补偿 240.9757 万元、留用地安置补偿 128.1188 万元、社会保障安置补偿 40.9659 万元，在征地合同（监管协议）里约定补偿款和社保留用地的补偿方式。

项目拟通过中山市农村集体“三资”管理服务平台公开遴选确定企业合作改造，由合作企业采取现金及物业返还的方式对白石环经联社进行补偿安置。具体补偿内容以届时公开遴选结果为准。

（三）开展社会稳定风险评估情况

三乡镇人民政府正在按规定对改造地块涉及征收土地 1.3388 公顷（13387.54 平方米，折合约 20.08 亩）开展社会稳定风险评估。

三、改造主体、需办理的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、现行控制性详细规划管控要求实施建设。

（一）改造主体

该项目属于“工改工”宗地项目，拟采取村企合作改造方式，由白石环经联社通过中山市农村集体“三资”管理服务平台公开遴选合作企业作为改造主体，实施全面改造。

（二）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）相关规定，改造地块符合办理集体土地完善转用、集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

1.集体土地完善转用手续。改造范围内 1.3388 公顷（13387.54 平方米，折合约 20.08 亩）用地需办理集体土地完善转用手续，办理集体土地完善转用手续时，不涉及需安排建设用地规模及用地指标（农转用、耕地、水田、林地）。

2.集体建设用地转为国有建设用地手续。上述 1.3388 公顷（13387.54 平方米，折合约 20.08 亩）用地完善集体转用手续后，

由白石环经联社自愿申请集体建设用地转为国有建设用地。

3.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）相关规定，改造地块符合协议出让的条件。上述用地完善转用、集转国手续后，改造地块依据《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕223号），1.3388公顷（13387.54平方米，折合约20.08亩）的规划一类工业用地拟采用协议出让方式办理土地供应。

（三）拟改造情况

协议出让的1.3388公顷（13387.54平方米，折合约20.08亩）规划一类工业用地改造后将用于建设工业厂房，主导产业为智能制造、装备制造、新材料等。在符合《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕223号）的基础上，容积率不低于2.5，新建建筑面积不少于33469平方米（不含不计容建筑面积），不保留原有建筑。项目申请分割销售，改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的20%。

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》。改造后投资强度不低于8032万元（400万元/亩），年产值不低于12048万元（600万元/亩），年税收不低于502万元（25万元/亩），最终以届时公开遴选结果为准。

四、资金筹措

协议出让的 1.3388 公顷（13387.54 平方米，折合约 20.08 亩）规划一类工业用地，由改造主体投入改造资金 8440 万元进行改造。具体数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

项目开发时间为自签订土地出让合同之日起 182 日内动工，自动工之日起 730 日内竣工。

六、实施监管

以三乡镇人民政府与改造主体签订的监管协议为准。改造主体按监管协议约定实施改造。