西区街道办事处金昌工业聚集区改造升级一期“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，西区街道办事处拟对位于西区金昌工业路37 号的为中山市西区经济联合总社（下称“西区经联总社”）旧厂房用地进行改造，由政府整备（挂账收储）改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造项目基本情况

（一）总体情况。改造项目地块位于西区金昌工业路37号，北至宽悦生路和悦生涌，南至金昌工业路，西至中山市热度服饰有限公司自建厂区，东至金昌工业路39号已建厂区，用地面积0.9851公顷（9851.05平方米，折合14.78亩）。

（二）标图入库情况。改造地块正在办理标图入库工作，经初步审核，可纳入图斑面积0.9851公顷（9851.05平方米，折合14.78亩），改造地块均纳入本次改造范围。

（三）权属情况。改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2009）200605，为土地权利人西区经联总社自2009年开始使用。

（四）土地现状情况。改造地块现状为建设用地0.9851公顷（9851.05平方米，折合14.78亩），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、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。按权属划分，涉及西区经联总社名下的国有土地0.9851公顷（9851.05平方米，折合14.78亩）。

改造地块现有2栋建筑物，为西区经联总社自2003年开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积3238.82平方米，现状容积率0.3；该地块于2022年1月已由西区经联总社完成全部土地平整工作，已拆除平整土地面积0.9851公顷（9851.05平方米，折合14.78亩），已拆除建筑面积3238.82平方米。改造前年产值为0万元，年税收为0万元。

改造地块正在办理闲置放行，不涉及抵押、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，已纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.9851公顷（9851.05平方米，折合14.78亩）。在《西区沙朗东片区控制性详细规划（2019）》(中府函〔2019〕379号)中，一类工业用地0.9695公顷(9695.05平方米，折合14.54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（建筑局部高度≤80米，创新示范园）；其余用地合计0.0156公顷（156平方米，折合0.23亩），其中道路用地155.58平方米,公园绿地0.42平方米。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求，符合《中山市市域蓝线规划（2020）》和河道管理等有关开发建设要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况。改造范围涉及西区经联总社一个权利主体，西区街道办事处已按照法律法规及我市城市更新政策规定，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求西区经联总社的改造意愿。经西区经联总社股东大会股东代表大会三分之二以上成员表决，同意改造地块交由政府整备（挂账收储）改造，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况。改造项目范围内全部土地交由政府挂账收储。西区街道办事处已与西区经联总社协商一致前期无需落实补偿，待土地公开出让后，由西区街道办事处按照出让收益扣除农发基金后将全额补偿给西区经联总社。

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。

（一）改造主体。该改造项目属工改工宗地项目，拟采取政府整备（挂账收储）改造方式，由市土地储备中心联合西区街道办事处挂账收储西区经联总社名下的国有建设用地后，通过公开方式确定改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续。改造范围内0.9851公顷（9851.05平方米，折合14.78亩）用地交由政府整备（挂账收储）后，依据《西区沙朗东片区控制性详细规划（2019）》(中府函〔2019〕379号)，0.9695公顷(9695.05平方米，折合14.54亩)的规划一类工业用地按照容积率1.0-3.5拟采用公开出让方式供地给改造主体；0.0156公顷（156平方米，折合0.23亩）的其余用地，包括道路用地155.58平方米,公园绿地0.42平方米，拟采用划拨方式供地给西区街道办事处。

（三）拟改造情况。公开出让的0.9695公顷(9695.05平方米，折合14.54亩)的规划一类工业用地，谋划以全面改造形式打造一个集工业孵化和腾挪安置于一体的产业园区，改造后主要以智能制造、先进制造业为改造方向，产业发展方向目标定位为粤港澳大湾区制造业数字化转型示范区。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不低于2.5，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(2019年本)》《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》等文件相关规定。改造后投资强度不低于600万元/亩，达产年起五年内有三年所产生的年产值将达到1200万元/亩，所产生的年税收将达到30万元/亩。

1. 资金筹措

公开出让的0.9695公顷(9695.05平方米，折合14.54亩)的规划一类工业用地，由改造主体投入资金不少于1.3亿元进行改造；划拨给西区街道办事处的0.0156公顷（156平方米，折合0.23亩）的其余用地，由西区街道办事处投入资金进行建设。以上数据以最终实际发生为准。

1. 开发时序

公开出让的0.9695公顷(9695.05平方米，折合14.54亩)的规划一类工业用地，开发周期为自签订出让合同之日起3个月内动工，动工后视项目实际要求18至24个月内竣工（具体时长视项目建筑规模与设计情况） ，拟分1期开发建设，主要实施建设工业厂房及相应配套设施。

六、实施监管

项目供应土地按《中山市国有建设用地供应管理办法》实施监管，前期无需支付收储补偿，待土地公开出让后由西区街道办事处按照出让收益扣除农发基金后将全额补偿给西区经联总社，项目拟改造情况（包含建设规模、投资强度、产值、税收等要求以及引入的产业、环保、能耗等准入要求）和开发时序须在土地公开出让时确定并作为公开出让的条件之一。上述内容纳入土地出让合同和项目履约监管合同，并明确违约责任。其中项目改造后引进产业须符合中山市产业导向，契合该片区以智能制造、先进制造业为发展方向，产业发展方向目标定位为粤港澳大湾区制造业数字化转型示范区，“双高”企业[[1]](#footnote-0)不得引入。改造后至达产年[[2]](#footnote-1)当年，对应的产业地块建设投资强度不低于600万元/亩。达产年起五年内有三年所产生的年产值不低于1200万元/亩，所产生的年税收不低于30万元/亩。具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让合同、相关协议等相关约定为准。

1. “双高”企业：指高耗能和高污染的企业。 [↑](#footnote-ref-0)
2. 达产年：是指出让地块约定的全部工程竣工时限节点起算的第3年当年。 [↑](#footnote-ref-1)