小榄镇绩西股份合作经济联合社（合二工业园一期）“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）专项规划和经批复规划条件论证，小榄镇人民政府拟对位于小榄镇东生西路的绩西股份合作经济联合社（下称“绩西股联社”）旧厂房用地进行改造，由绩西股联社自主改造，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东生西路，北至东生西路，南至联结路，东至跃龙南路，西至流板涌，用地面积2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2011年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200001470，纳入图斑面积2.8108公顷（28108.03平方米，折合约42.16亩）；另有0.0228公顷（228.27平方米，折合约0.34亩）正开展调整标图入库工作，改造地块2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩）将全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体建设用地，无合法用地手续，已办理土地所有权证，所有权证号为中府集有（2012）第0500017号，为土地所有权人绩西股联社自1991年开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现状为建设用地2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩）不涉及边角地、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等。按权属划分，涉及绩西股联社名下的集体土地2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩）。

改造地块现有44栋建筑物，为绩西股联社自1991年开始使用。建筑面积21500平方米，现状容积率约0.76，无合法规划报建手续，作工业用途所用。现地上建筑物均已拆除，改造前年产值为2500万元，年税收为400万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

改造地块涉及违法使用土地2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩），中山市自然资源局分别于2011年10月8日对该违法用地作出行政处罚决定（中土执法决字〔2011〕第1088号），按非法占用土地面积处以罚款297021元；于2022年4月21日对该违法用地中0.0446公顷作出行政处罚决定（中山自然资罚字〔2022〕第37号），退还非法占用的0.0446公顷土地以及按非法占用土地面积处以罚款4457元。上述行政处罚决定均已全部落实到位。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，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2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩）。在《中山市小榄镇D分区控制性详细规划D04-1/01和D04-2/01地块工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕263号）中，一类工业用地2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50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，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及绩西股联社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所有权利人改造意愿，经绩西股联社股东代表会议三分之二以上股东代表同意表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

# （二）补偿安置情况

# 改造项目为绩西股联社自主改造，不涉及安置补偿等情况。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照土地利用总体规划、经批复规划条件论证管控要求实施建设。

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，拟由绩西股联社作为改造主体实施全面改造。改造后将用于工业用途，拟引入建筑、家具用金属配件制造，脚轮、五金制品等产业企业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积约86576平方米（含不计容建筑面积约1424平方米），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》。改造后年产值将达到25500万元（600万元/亩），年税收将达到1275万元（30万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

改造项目范围内2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩）用地需完善集体土地转用手续,上述用地完善转用手续后，依据《中山市小榄镇D分区控制性详细规划D04-1/01和D04-2/01地块工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕263号），2.8336公顷（28336.3平方米，折合约42.50亩）一类工业用地拟采用集体自用方式供地给绩西股联社。

五、资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金10600万元，其中自有资金4000万元，银行借贷6600万元。

六、开发时序

项目开发周期为2年，拟分一期开发，开发时间为2022年12月，拟投入资金10600万元，拟建建筑面积约86576平方米（含不计容建筑面积约1424平方米），主要实施建设工业厂房。

七、实施监管

改造主体应按规定与小榄镇人民政府签订项目实施监管协议，对投资强度、产值、纳税强度等要求作出相应监管措施。