阜沙镇阜沙村股份合作经济联合社“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，阜沙镇人民政府拟对位于阜沙镇阜沙村的中山市阜沙镇阜沙村股份合作经济联合社（下称“阜沙村经联社”）旧厂房用地进行改造，由阜沙村经联社通过市“三资”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

改造地块位于阜沙镇阜沙村盛财街，北至东海路，南至智诚汇谷产业园，东至中山市利宏峰木材制品有限公司，西至南安街，用地面积2.1475公顷（21474.61平方米，折合32.21亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2018年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号为44200030217、44200030215，纳入图斑面积1.6610公顷（16610.29平方米，折合24.92亩）；有0.4366公顷（40365.87平方米，折6.55亩）用地待违法用地处置后补充纳入“三旧”标图入库；另有0.0498公顷（498.45平方米，折合0.75亩）为申请纳入改造整体利用的夹心地，待改造方案批复后补充纳入“三旧”标图入库。

（三）权属情况

## 改造地块属集体建设用地，土地用途为工业，无合法用地手续，已有土地所有权证，所有权证号为粤（2022）中山市不动产权第0243079号，为所有权人阜沙村经联社自2005年9月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现状为建设用地2.1475公顷（21474.61平方米，折合32.21亩）。纳入改造范围整体利用的夹心地0.0498公顷（498.45平方米，折合0.75亩）。按权属划分，涉及阜沙村经联社名下的集体建设用地2.1475公顷（21474.61平方米，折合32.21亩）。

## 改造地块现有5栋单层简易钢结构厂房，为阜沙村经联社自2005年9月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑21599.87平方米，现状容积率约为1.0。该地块目前未进行拆除，村集体年租金收入约140万元，改造前年产值约为4800万元，年税收约为160万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块基本符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中在土地利用总体规划中，属城镇建设用地2.0977公顷（20976.98平方米，折合31.47亩），属农用地0.0498公顷（497.63平方米，折合0.75亩）。在《中山市阜沙镇阜沙工业园(二期)控制性详细规划(2020)》（中府函〔2021〕59号）中，一类工业用地2.0660公顷（20660.03平方米,折合30.99亩），规划容积率1.0-3.5、建筑密度35%-60%、绿地率10%-15%、生产性建筑高度小于50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度小于100米；防护绿地0.0815公顷（814.58平方米,折合1.22亩）。

改造地块部分纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，已全部纳入我市在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）条，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

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。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及阜沙村经联社1个土地权利人，阜沙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、补偿安置方式及标准等事项征询涉及阜沙村经联社集体经济组织成员和农民的改造意愿，经中山市阜沙镇阜沙村股份合作经济联合社三分之二以上成员表决，同意自愿申请集体建设用地转为国有建设用地，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

项目拟采取企合作改造方式，由阜沙村经联社通过中山市农村集体三资管理服务平台公开选取改造主体，明确采取现金补偿、物业补偿、建设期租金损失补偿和物业返租相结合的方式对阜沙村经联社进行补偿安置，补偿标准为现金补偿不少于1450万元人民币；物业补偿不少于14300平方米高标准厂房和43个汽车停车位。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集转国土地2.0976公顷（20976.16平方米，折合31.46亩），已按规定开展社会稳定风险评估。根据《中山市阜沙镇阜沙村低效工业园改造升级社会稳定风险评估报告》评估结果，采取风险防范化解措施前，项目共有1个较大风险以及9个一般风险，风险指数为0.351，结合相关评判标准后项目组判定本项目实施风险防范化解措施前的初始风险程度为低风险，防范风险责任主体为阜沙镇人民政府。

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，拟采取村企合作改造方式，由阜沙村经联社通过中山市农村集体三资管理服务平台公开选取改造主体，实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

改造范围内2.0976公顷（20976.16平方米，折合31.46亩）用地需办理集体土地完善转用手续，0.0498公顷（498.45平方米，折合0.75亩）“三地”需办理转用、征收手续，由阜沙村经联社自愿申请将该集体建设用地转为国有建设用地。上述用地完善转用、征收、集转国手续后，根据《中山市阜沙镇阜沙工业园控制性详细规划调整(2020)》控制性详细规划图》（中府函〔2020〕331号），其中，2.0664公顷（20664.20平方米,折合30.99亩）的规划一类工业用地拟采用协议出让方式按容积率1.0-3.5供地给合作改造主体；0.0815公顷（814.73平方米,折合1.22亩）规划防护绿地拟采用划拨方式供地给阜沙镇人民政府。

（三）拟改造情况

协议出让的2.0664公顷（20664.20平方米,折合30.99亩）的规划一类工业用地，改造后将用于新材料新能源制造生产产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积不小于65000万平方米（含不计容建筑面积2256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18594.0万元，年税收将达到929.7万元。

1. 资金筹措

协议出让的2.0664公顷（20664.20平方米,折合30.99亩）的规划一类工业用地，项目改造成本为12000万元，由改造主体拟投入资金12000万元，其中自有资金5000万元，银行借贷5000万元，市场融资2000万元等。划拨给阜沙镇人民政府的0.0815公顷（814.73平方米,折合1.22亩）规划防护绿地，由阜沙镇政府出资建设。以上数据以最终实际发生为准。

1. 开发时序

协议出让的2.0664公顷（20664.20平方米,折合30.99亩）的规划一类工业用地，项目开发周期为2年，拟分1期开发。开发时间为2023年3月，拟投入资金12000万元，拟建建筑面积65000平方米（含不计容建筑面积2256平方米），不保留原建筑，主要实施建设工业厂房及配套用房。

1. 实施监管

改造主体应当按规定与阜沙镇政府签订项目实施监管协议，并按合作协议、监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、公共设施/代建及移交、补偿安置、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施，以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。其中项目改造后引进产业须符合我市产业导向，“双高”企业[ “双高”企业：指高耗能和高污染的企业。]不得引入。改造后至达产年[ 达产年：是指协议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。]当年，对应的产业地块建设投资强度不低于400万元/亩。达产年起连续五年内有三年所产生的年产值将达到800万元/亩，所产生的年税收将达到30万元/亩。改造主体需在协议出让地块内向阜沙村经联社无偿移交证载建筑面积不少于14300平方米的国有用地性质工业厂房和43个汽车停车位，并按约定完成移交物业确权登记至阜沙村经联社名下等相关手续，同时按照相关规定缴纳税费。

改造主体未依约依规实施改造的，按合作协议、监管协议约定承担相应责任。