

三乡镇中山先怡精密机械有限公司、前陇村第一股份合作经济社、前陇村第三股份合作经济社“工改工”宗地项目“三旧”改造方案（草案）

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前陇村“下截”的中山先怡精密机械有限公司、中山市三乡镇前陇村第一股份合作经济社（下称“前陇一队”）、中山市三乡镇前陇村第三股份合作经济社（下称“前陇三队”）旧厂房用地进行改造，由中山先怡精密机械有限公司作为改造主体，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

改造项目涉及两宗用地，位于三乡镇前陇村“下截”，北至现状工业厂区，南至现状工业厂区，东至现状工业厂区，西至现状河渠，总用地面积 1.0474 公顷（10473.5 平方米，折合约 15.71 亩）。

其中，地块一（中府国用(2007)第 310541 号）用地面积 0.9040 公顷（9040 平方米，折合约 13.56 亩）；地块二（集有(2013)3100055）用地面积 0.1434 公顷（1433.5 平方米，折合约 2.15 亩）（目前正在补办确权证，以补办后最新证号为准）。

（二）标图入库情况

改造项目分别于 2011 年 6 月、2022 年 9 月分块纳入“三旧”标图建库，图斑编号 44200031140、44200069688，纳入图斑面积 1.0474 公顷（10473.5 平方米，折合 15.71 亩），均纳入本次改造范围。

（三）权属情况

地块一属于国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号中府国用(2007)第 310541，为土地权利人中山先怡精密机械有限公司自 2007 年 5 月开始使用。

地块二属于集体建设用地，无合法土地使用权证，有合法土地所有权证，所有权证号集有(2013)3100055（目前正在补办确权证，以补办后最新证号为准），为所有权人前陇一队、前陇三队自 2004 年 12 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块 1.0474 公顷（10473.5 平方米，折合 15.71 亩），其中纳入改造范围整体利用的边角地 0.1434 公顷（1433.5 平方米，折合约 2.15 亩）。

改造项目现状为建设用地 1.0474 公顷（10473.5 平方米，折合 15.71 亩）。按权属划分，涉及中山先怡精密机械有限公司名下的国有土地 0.9040 公顷（9040 平方米，折合约 13.56 亩）；涉及前陇一队、前陇三队名下的集体土地 0.1434 公顷（1433.5 平方米，折合约 2.15 亩）。

改造地块现用途为工业，有 2 栋建筑物，为中山先怡精密机械有限公司自 2007 年 5 月开始使用，原有建筑面积 5110.66 平方米，容积率 0.49，其中 1 栋建筑物、建筑面积 2409.66 平方米（粤房地权证中府字第 0109006920 号）已按规定办理规划报建等手续；另 1 栋建筑物、建筑面积 2701 平方米无合法规划报建等手续；上述建筑物均作工业厂房所用。该项目目前已拆除建筑面积 2701 平方米，改造前年产值为 1800 万元，年税收为 80 万元。

改造项目不涉及闲置、查封、抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造项目符合土地利用总体规划、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，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地用地面积 1.0474 公顷（10473.5 平方米，折合 15.71 亩）。在《中山市三乡镇前陇片区控制性详细规划（调整）》（中府函〔2020〕204 号）中，一类工业用地用地面积 1.0474 公顷（10473.5 平方米，折合 15.71 亩），容积率为 1.0-3.5，建筑密度为 35-60%，绿地率为 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。

改造项目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，属一级工业用地保护线范围。

二、改造意愿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中山先怡精密机械有限公司、前陇一队、前陇三队三个权利主体，三乡镇人民政府将按照法律法规，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全部权利人改造意愿，经前陇一队、前陇三队村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意以及中山先怡精密机械有限公司同意后，将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

地块二（边角地）涉及办理转用及征收手续，三乡镇人民政府已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对前陇一队、前陇三队进行补偿安置，补偿标准为 18.38 万元/亩，补偿总额约为 39.5023 万元。将在改造方案批复后落实补偿款。

（三）开展社会稳定风险评估情况

地块二涉及边角地需办理转用及征收手续 0.1434 公顷（1433.5 平方米，折合约 2.15 亩），已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，从本项目土地征收实施的合法性、合理性、可行性、可控性等方面进行风险评估，三乡镇中山先怡精密机械有限公司、前陇村第一股份合作经济社、前陇村第三股份合作经济社“工改工”宗地项目“三旧”改造方案土地征收符合有关法律法规及政策要求，拟征收土地符合

土地利用总体规划，与当地城市总体规划相协调；征地补偿标准按相关规定执行。

本项目主要涉及 7 个风险：决策程序风险、项目范围变动风险、补偿发放风险、补偿安置方案风险、环境破坏风险、社会负面舆论风险与社会冲突风险。

本项目采用综合风险指数法分析社会稳定风险：本项目的综合风险指数由采取措施前的 0.300 降到 0.199，结合项目采取风险防范措施后仍可能引发的风险事件、造成的负面影响程度，项目落实风险防范措施后的风险等级为低风险。

防范措施：1、建议中山市人民政府、中山市三乡镇人民政府及有关单位建立联络机制，方便企业、居民随时向有关部门报送信息，以及在发生突发事件时迅速组成工作组并落实工作职责。2、改造主体建立风险预警制度，针对项目在运营过程中出现新的不稳定因素，及时采取相应的预防措施。3、改造主体多渠道收集企业、群众意见，及时解答周边企业和群众对项目的疑问，做好宣传解释工作。4、加强职工法制教育，增强工作人员的责任心，防止和减少因人为因素造成的事故。

综上所述，本项目征收工作存在的社会稳定风险等级为低风险，同时采取积极措施，主动介入，可保障本项目土地征收的顺利进行。

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

和控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

（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，由中山先怡精密机械有限公司作为改造主体，拟实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

地块二 0.1434 公顷（1433.5 平方米，折合约 2.15 亩）属边角地需办理转用、征收手续。完善转用、征收手续后，根据《中山市三乡镇前陇片区控制性详细规划(调整)》(中府函[2020]204号)，0.1434 公顷（1433.5 平方米，折合约 2.15 亩）的规划一类工业用地，拟采用协议出让方式供地给中山先怡精密机械有限公司。地块二协议出让后，与地块一办理土地合并手续。

（三）拟改造情况

改造项目改造后将用于工业生产，发展智能设备及高新产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.2，新建计容建筑面积不小于 23729.1 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“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准入管理规定》。改造后年产值将达到 9427

万元（约 600 万/亩），年税收将达到 472 万元（约 30 万/亩）。

四、资金筹措

改造项目由改造主体中山先怡精密机械有限公司拟投入资金 4800 万元，其中自有资金 1500 万元，银行借贷 3300 万元，以上数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟分 3 期开发。一期开发时间为 2023 年 5 月，拟投入资金 1400 万元，拟建建筑面积 7767.72 平方米，主要实施建设工业厂房建设；二期开发时间为 2024 年 6 月，拟投入资金 750 万元，拟建建筑面积 4116.58 平方米，主要实施建设工业厂房建设。三期开发时间为 2025 年 8 月，拟投入资金 2650 万元，拟建建筑面积 11844.80 平方米，主要实施建设工业厂房建设。

六、实施监管

（一）实施实质性改造义务

项目实施期限：改造主体在每期动工前完成当期改造地块的拆除工作。其中，一期动工时间在 2023 年 5 月 31 日前；二期动工时间在 2024 年 6 月 30 日前；三期动工时间在 2025 年 8 月 31 日前。

（二）改造后投产经营要求

1. 投资产业类别：优先引入符合《中山市优先发展产业目录（2019 年版）》的项目；不得引入现行的《产业结构调整指导目

录》中淘汰类项目、《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》（2020年版）中禁止类项目，以及《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》所列项目；

2. 环保准入条件：符合《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准入管理规定》要求，建设项目在拆除设施、设备或者建筑物、构筑物过程中，须按《中华人民共和国土壤污染防治法》的规定落实相应土壤污染防治措施；

3. 能耗准入条件：符合国家《产业结构调整指导目录》要求；

4. 投资强度：2026年8月31日前达到人民币4800万元；

5. 改造后年产值：2029年8月31日前达到人民币9427万元；

6. 改造后年税收：2029年8月31日前达到人民币472万元；

（三）股权转让限制

改造主体须持有项目公司51%以上股份，未经镇街政府审查并报市政府批准，不得申请以任何直接或间接方式转让股权、变更股东。