

古镇镇曹二村股份合作经济联合社“工改工” 宗地项目（二）“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，古镇镇人民政府拟对位于中山市古镇镇东岸中路北的中山市古镇镇曹二村股份合作经济联合社（下称“曹二经联社”）用地进行改造，由曹二经联社自主改造，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

改造地块位于中山市古镇镇东岸中路北，北至新兴大道东，南至东岸中路北，东至古神公路，西至大梗涌，用地面积 2.9724 公顷（29724.33 平方米，折合约 44.59 亩）。

（二）标图入库情况（以后续实际入库面积为准）

改造地块涉及三个图斑范围，改造地块 2.9724 公顷（29724.33 平方米，折合约 44.59 亩）均纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

图斑编号 44200028043，于 2015 年 6 月纳入“三旧”改造标图入库，图斑面积 0.0459 公顷（459.3 平方米，折合约 0.69 亩）。

图斑编号 44200027960，于 2022 年 8 月纳入“三旧”改造标图入库，图斑面积 0.9706 公顷（9705.54 平方米，折合约 14.56）。

图斑编号 44200027962，于 2015 年 6 月纳入“三旧”改造标

图入库，图斑面积 1.1604 公顷（11603.84 平方米，折合约 17.41 亩）。该图斑正在办理图斑扩大业务，调整后图斑面积为 1.9559 公顷（19559.49 平方米，折合约 29.34 亩）。

（三）权属情况

改造范围内全部属曹二经联社名下的集体建设用地，所有权证为中府集有（2013）第 1002001 号，土地用途为工业，无合法用地手续，为曹二经联社自 1992 年 1 月开始作工业厂房使用。

（四）土地现状情况

改造地块 2.9724 公顷（29724.33 平方米，折合约 44.59 亩），改造范围不涉及整体利用的边角地、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。

改造地块现状为建设用地 2.9724 公顷（29724.33 平方米，折合约 44.59 亩）。按权属划分，涉及曹二经联社属下的集体建设用地 2.9724 公顷（29724.33 平方米，折合约 44.59 亩）。

改造地块原有 10 栋建筑物，为曹二经联社自 1992 年 1 月开始使用。无合法规划报建等手续，原有建筑面积 15228 平方米，容积率 0.51，作工业厂房用途所用。该地块目前已拆除建筑面积 15228 平方米，改造前年产值为 400 万元，年税收为 15 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

改造地块符合土地利用总体规划、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）》。

在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 2.1398 公顷（21397.56 平方米，折合约 32.10 亩）；公路用地 0.8327 公顷（8326.77 平方米，折合约 12.49 亩）。土地利用总体规划中为公路用地部分已申请使用预下达城乡建设用地规模 0.8327 公顷（8326.77 平方米，折合约 12.49 亩），土规调整方案已于 2023 年 4 月 17 日获批，目前处于报省厅备案阶段。土规调整工作完成后，在土地利用总体规划中属城镇建设用地 2.9724 公顷（29724.33 平方米，折合约 44.59 亩）。

在《中山市古镇镇曹步片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕317 号）中，一类工业用地 2.1420 公顷（21419.98 平方米，折合约 32.13 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，配套设施建筑高度 ≤ 100 米；城市道路 0.8304 公顷（8304.35 平方米，折合约 12.46 亩）。

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

改造范围涉及曹二经联社 1 个权利主体，古镇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（该项目不涉及补偿安置情况）及标准等事项征询曹二经联社改造意愿，并经该农村集体经济组织成员的成员代表会议三分之二以上成员代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

该项目不涉及补偿安置情况。

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，拟采取权利人自主改造方式，拟由曹二经联社作为改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

改造项目范围内 2.9724 公顷（29724.33 平方米，折合约 44.59 亩）用地需办理集体土地完善转用手续。完善转用手续后，依据《中山市古镇镇曹步片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕317号），2.1420 公顷（21419.98 平方米，折合约 32.13 亩）一类工业用地拟按容积率 3.0-3.5 采用集体自用方式供地给曹二经联社；0.8304 公顷（8304.35 平方米，折合约 12.46 亩）城市道路用地拟采用集体自用方式供地至曹二经联社名下，由曹二经联社组织建设道路，该道路后期的维护和管理归属镇政府。

（三）拟改造情况

改造后将用于重点发展灯饰配件、电子器件制造产业，适当布

局灯饰照明产业上下游配套产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 3.0，总建筑面积不小于 64300 平方米（不含不计容面积），其中新建建筑面积不少于 64300 平方米。

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》，项目将按环保相关规定建设，符合环保等要求。改造后年产值不低于 19278 万元（折合 600 万元/亩），年税收不低于 964 万元（折合 30 万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为 12860 万元，由改造主体曹二经联社自筹投入资金 12860 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟一期开发，开发时间为 2024 年 3 月 31 日前（包括厂房建设以及道路建设），拟投入资金 12860 万元，拟建建筑面积不少于 64300 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。