石岐街道岐港片区01街区（中山市物资集团有限公司、缪汉钦/黄锡荣地块）政府整备项目“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，石岐街道办事处拟对位于石岐岐港公路北侧的中山市物资集团有限公司、缪汉钦/黄锡荣的旧厂房用地进行改造，由政府整备改造，采取全面改造的方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造项目位于石岐岐港公路北侧，岐江河一河两岸1公里范围内。北至石岐岐港小区A区、岐港菜丁市场，南至岐港公路，东至员峰新涌，西至日华坊居住小区、凯达员工宿舍地块。改造项目涉及三宗权属用地，证载总用地面积为7.1920公顷（71920平方米，折合约107.88亩）。

纳入“三旧”改造范围总用地中涉及中山市物资集团有限公司名下的国有土地3.4298公顷（34297.9平方米，折合约51.45亩）；缪汉钦/黄锡荣名下的国有土地1.3065公顷（13065.2平方米，折合约19.60亩）；两个权利主体已办证国有建设用地合计4.7363公顷（47363.1平方米，折合约71.04亩）。纳入改造范围夹心地0.0005公顷（5.28平方米，折合约0.0079亩）。

另有2.4557公顷（24556.9平方米，折合约36.84亩）不纳入“三旧”改造，该部分用地将与改造范围地块一并改造，但不享受“三旧”优惠政策。

（二）标图入库情况

改造地块于2023年纳入“三旧”标图入库。图斑编号为44200060001，44200060060，其中已纳入标图入库面积3.4298公顷（34297.9平方米，折合约51.45亩），图斑编号44200060002待改造方案批复，完成土地收储后进行标图建库范围调整。纳入改造范围夹心地0.0005公顷（5.28平方米，折合约0.0079亩），待改造方案批复后补充纳入“三旧”标图入库。

（三）权属情况

改造范围内除纳入改造范围夹心地外，全部属国有建设用地，土地用途为工业，土地已经确权、登记，其中：中山市物资集团有限公司地块，土地证号为中府国用（2001）字第236816号、中府国用（2002）字第2303132号，为土地使用权人自1992年开始使用；缪汉钦/黄锡荣地块，土地证号为中府国用(2001)字第236450号，为土地使用权人自2001年开始使用；纳入改造范围夹心地0.0005公顷（5.28平方米，折合约0.0079亩）为政府所有用地。

（四）土地利用现状情况

改造地块土地利用现状为建设用地，其中，纳入改造范围整体利用的夹心地0.0005公顷（5.28平方米，折合约0.0079亩）不涉及其他用地、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。改造范围内现有18栋建筑物，分别为中山市物资集团有限公司自1992年开始使用、缪汉钦/黄锡荣自2001年开始使用，均未办理规划报建等手续，作五金零售、仓库、厂房等用途。该地块目前现有建筑面积约17150平方米，现状容积率0.24。改造前年产值约200万元（折合约1.85万/亩），年税收约36万元（折合约0.33万/亩），周边现状为已建成住宅小区，改造范围地块已不适合作工业使用。

中山市物资集团有限公司地块[中府国用（2001）字第236816号、中府国用（2002）字第2303132号]不涉及闲置；缪汉钦、黄锡荣地块[中府国用(2001)字第236450号]2023年3月发出闲置土地认定通知书，2023年3月经石岐街道闲置土地处置第三次联席会议审议，认定为政府原因闲置，拟定政府原因闲置土地处置方案为政府有偿收回土地使用权。

改造地块不涉及抵押、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

改造地块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年）》。在土地利用总体规划中，属城镇建设用地4.7368公顷（47368.4平方米，折合约71.05亩）；在《中山市石岐区岐港片区01街区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕382号），二类居住用地面积3.8868公顷（38867.6平方米，折合约58.3亩），规划容积率不高于2.8，建筑密度不高于30%，绿地率不低于38%，建筑限高80米。其中A1-03地块须配建1处规划移动通信基站，A2-02地块须配建1处12班幼儿园、1处社区体育活动场地、1处10KV开关站，A6-02地块须配建1处10KV开关站，地块距离岐江河200米以内的区域建筑限高按《中山市岐江河两岸（狮滘口桥至东明大桥）城市设计》沿河建筑高度控制要求执行；道路用地0.8501公顷（8500.8平方米，折合约12.75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，不位于工业用地保护线范围内，符合《中山市市域蓝线规划（2020）》、《中山市岐江河两岸（狮滘口桥至东明大桥）城市设计》管控及退让要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造地块涉及中山市物资集团有限公司、缪汉钦/黄锡荣两个权利主体，石岐街道办事处已按照法律法规，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所有权利人改造意愿，经全部原权利人同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

# 中山市人民政府石岐区办事处已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置。

# 纳入“三旧”改造范围用地根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府函〔2023〕58号）第十条“按工业用地基准地价的1.2倍补偿原土地权利人；待土地公开出让后，按照出让用地容积率2.5以下部分的出让成交价款的50%，扣除已补偿部分后，余款补偿原土地权利人......”等有关规定对原权利人进行补偿安置。

三、改造主体及拟改造情况

改造地块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

改造地块属政府整备项目，拟采取政府整备改造方式，市土储中心与石岐街道办事处合作收储后，按照控制性详细规划实施改造，其中规划经营性用地通过公开方式确定改造主体，规划公益性用地部分，采用划拨方式供地给道路管养单位，实施全面改造。

（二）拟改造情况

改造项目将按照《石岐区岐港片区01街区控制性详细规划调整（2022）》实施，其中规划二类居住用地，用地面积3.8868公顷（38867.6平方米，折合约58.3亩），在符合在编控制性详细规划的基础上，建设商品住宅及相应配套设施，容积率≤2.8（下限按市相关技术规范执行）；0.8501公顷（8500.8平方米，折合约12.75亩）规划道路用地，采用划拨方式供地给道路管养单位。

1. 需办理用地手续

（一）完善土地确权、转用手续

改造地块内涉及5.28平方米为申请纳入改造整体利用的夹心地，需办理土地确权、转用手续，已办理国有所有权确权，确权至中山市人民政府石岐街道办事处名下，项目改造方案批复后办理转用手续。

（二）土地收回

改造范围涉及的三宗国有建设用地，由政府整备后，注销原有土地证，同时依据《石岐区岐港片区01街区控制性详细规划调整（2022）》，纳入“三旧”改造面积3.8868公顷（38867.6平方米，折合约58.3亩）规划为二类居住用地按照容积率≤2.8采取公开出让的方式供地给改造主体实施商品住宅及相应配套设施建设，0.8501公顷（8500.8平方米，折合约12.75亩）规划道路用地由道路管养单位出资建设。

五、公益性设施配建和移交

按照《中山市城市更新管理办法》第十六条“按现行控制性详细规划实施的项目，无偿移交建设用地面积不小于项目总用地面积的15%，且不小于3000平方米；或者无偿移交不少于项目总计容面积10%的建筑面积”的规定。因改造地块为政府整备项目，由政府收储后，公开出让确定改造主体，本项目仅移交土地。原土地权利人须无偿移交总面积为7104.5平方米的规划道路用地给相应道路管养单位，其中原土地权利人中山市物资集团有限公司无偿移交用地面积5144.7平方米，缪汉钦/黄锡荣须无偿移交用地面积1959.8平方米。

六、实施监管

改造项目为政府整备后拟采用公开出让方式供地的项目，后续土地开发事宜按照土地出让合同或监管协议有关要求落实监管。