

古镇镇海洲村股份合作经济联合社“工改工” 宗地项目（螺沙工业区 LS002 地块） “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，古镇镇人民政府拟对位于中山市古镇镇螺沙工业大道 21 号的中山市古镇镇海洲村民委员会（下称“海洲村委会”）用地进行改造，由海洲村委会将土地使用权变更登记到中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社（下称“海洲经联社”）名下进行自主改造，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

改造项目涉及 2 宗相邻土地，均位于中山市古镇镇螺沙工业大道 21 号，北至螺沙工业大道，南至螺沙工业大道西三路，东至螺沙工业大道，西至鳧州河（海洲段）。总用地面积 3.2894 公顷（32894.30 平方米，折合约 49.34 亩）。

其中，地块 1 用地面积 0.5953 公顷（5953.10 平方米，折合约 8.93 亩）；地块 2 用地面积 2.6941 公顷（26941.20 平方米，折合约 40.41 亩）。

（二）标图入库情况（待改造方案经镇党委会审议后正式标图入库的数据为准）

改造地块正在办理标图入库，图斑编号 44200065547，总图斑面积 3.2194 公顷（32193.63 平方米，折合约 48.29 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块。另有 0.0701 公顷（700.67 平方米，折合约 1.05 亩）不符合标图入库条件，不纳入本次改造范围。

其中，地块 1 纳入标图入库面积 0.5947 公顷（5946.66 平方米，折合约 8.92 亩），另有 0.0006 公顷（6.44 平方米，折合约 0.01 亩）不符合标图入库条件，不纳入本次改造范围；地块 2 纳入标图入库面积 2.6247 公顷（26246.97 平方米，折合约 39.37 亩），另有 0.0694 公顷（694.23 平方米，折合约 1.04 亩）不符合标图入库条件，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途均为工业，改造涉及的 2 宗土地已经确权、登记。其中地块 1 土地证号为中府国用（2008）第 100282 号，地块 2 土地证号为中府国用（2007）第 101411 号，2 宗用地均为土地权利人海洲村委会自 1999 年 3 月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有 8 栋建筑物，为海洲村委会自 1999 年 3 月开始使用，无合法规划报建手续，现有建筑面积 31001.3 平方米，现状容积率 0.94，作工业用途所用。该地块目前已

拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 2500 万元（折合约 50.67 万元/亩），年税收为 76.51 万元（折合约 1.55 万元/亩）。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，不属于土壤环境潜在监管地块范围；改造地块需经镇领导班子集体审议通过后，按《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定办理闲置放行业务。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，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，均属城镇建设用地 3.2194 公顷（32193.63 平方米，折合约 48.29 亩）。在《中山市古镇镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕306 号）中，属二类工业用地 2.7204 公顷（27203.63 平方米，折合约 40.81 亩），其中地块 1 属二类工业用地 0.5005 公顷（5005.25 平方米，折合约 7.51 亩），规划容积率 1.0-3.0，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；地块 2 属二类工业用地 2.2198 公顷（22198.38 平方米，折合约 33.30 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。属公园绿地 0.4990 公顷（4990.00 平方米，折合约 7.49 亩），

其中地块 1 属公园绿地 0.0941 公顷（941.41 平方米，折合约 1.41 亩），地块 2 属公园绿地 0.4049 公顷（4048.59 平方米，折合约 6.07 亩）。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉内涉及海洲村委员会 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（不涉及补偿安置情况）、地块 1 和地块 2 土地使用权变更登记到海洲经联社名下以及标准等事项，充分征求海洲村委会和村民的意见，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

改造项目不涉及补偿安置。

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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在控制性详细规划中属绿地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，将用地委托给属地政府建设和管理。

（一）改造主体情况

该改造项目属工改工宗地项目，根据《关于促进村镇低效工业园改造升级的若干措施》第十条第 3 点，土地权利人

海洲村委会拟将地块 1、地块 2 的土地使用权变更登记到海洲经联社名下，由海洲经联社作为改造主体实施改造，采取全面改造的改造方式。

（二）需办理的用地手续

由海洲村委会申请将地块 1[土地证号为中府国用(2008)第 100282 号]、地块 2[土地证号为中府国用(2007)第 101411 号]的土地使用权变更登记到其对应唯一经济实体海洲经联社名下。

（三）拟改造情况

改造后将用于智慧灯杆产业，计算机、通信和其他电子设备制造业等，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 1.5，总新建建筑面积不小于 49500 平方米（不含不计容建筑面积），不保留原有建筑。其中，地块 1 容积率不小于 1.5，新建建筑面积不小于 9000 平方米（不含不计容建筑面积）；地块 2 容积率不小于 1.5，新建建筑面积不小于 40500 平方米（不含不计容建筑面积）。

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（2023 年版）》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后产值将不少于 29604 万元（折合 600 万元/亩），年总税收将不少于 1480.2 万元（折合 30 万元/亩）。其中，地块 1 年产值将不少于 5358 万元（折合 600 万元/亩），年总税收将不

少于 267.9 万元（折合 30 万元/亩）；地块 2 年产值将不少于 24246 万元（折合 600 万元/亩），年总税收将不少于 1212.3 万元（折合 30 万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为 10000 万元，拟由改造主体投入自有资金 10000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为两年，拟分一期开发。开发时间为改造方案批复后一年内，拟投入资金 10000 万元，拟建建筑面积不小于 49500 平方米（不含不计容建筑面积），不保留原有建筑，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。

示意图

地块1：
中府国用（2008）第100282号
证载面积：5953.1平方米

纳入标图建库范围=（改造主体地块）
总图斑面积3.2194公顷（32193.63平方米）
折合约48.29亩

地块2：
中府国用（2007）第101411号
证载面积：26941.2平方米

