中山市东凤镇安乐村低效工业园（梧桐计划第十二组）改造升级第一期“工改工”宗地项目

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和经批复规划条件论证报告，东凤镇人民政府拟对位于东凤镇安乐村的中山市东凤镇安乐村股份合作经济联合社（下称“安乐股联社”）旧厂房用地进行改造，由安乐股联社自主改造，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

改造项目位于东凤镇安乐村，北至停车场，南至厂房，西至同乐三路，东至村集体厂房，项目总用地面积1.9511公顷（19510.57平方米，折合29.27亩）。

（二）标图入库情况

改造地块待办理闲置放行后，可办理标图入库工作，经初步核查，可纳入图斑面积1.9511公顷（19510.57平方米，折合29.27亩），改造地块全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内涉及2宗土地，均为集体建设用地，土地用途为工业。其中，地块一面积0.8269公顷（8269平方米，折合12.40亩），已办理集体所有权证和土地使用权证，所有权证号为中府集有(2013)第0300025号，不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第0316943号，为安乐股联社自2007年11月开始使用。地块二面积1.1242公顷（11241.57平方米，折合16.86亩），未办理土地使用权证,已办理土地所有权证，所有权证号为中府集有(2013)第0300025号，为安乐股联社自2005年5月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地1.9511公顷（19510.57平方米，折合29.27亩），其中地块一已完善建设用地手续，地块二未完善建设用地手续。改造地块不涉及边角地、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等。

改造地块现有7栋建筑物，为安乐股联社自2007年11月开始使用,无合法规划报建等手续，建筑面积13287.87平方米，现状容积率0.68，作工业用途所用，该地块目前已拆除建筑面积0平方米。改造前年产值约为1150万元（折合39万元/亩），年税收约为100万元（折合3.4万元/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；地块一正在办理闲置放行，地块二不涉及闲置情况。改造地块涉及违法使用土地1.1242公顷（11241.57平方米，折合16.86亩），已落实违法用地处罚。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）、已批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划（土地利用总体规划）中，属建设用地1.9511公顷（19510.57平方米，折合29.27亩）。在《中山市东凤镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕290号）中，属一类工业用地1.9506公顷（19505.67平方米，折合29.26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；属道路用地0.0005公顷（4.9平方米，折合0.007亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、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

改造范围涉及东凤镇安乐股联社1个权利主体，东凤镇人民政府拟按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经安乐股联社股东代表大会三分之二以上成员同意，将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目由东凤镇安乐股联社自愿申请集体建设用地1.9511公顷（19510.57平方米，折合29.27亩）转为国有建设用地，不涉及征地补偿、安置补助、青苗及地上附着物补偿、留用地安置、社会保障安置等补偿费用。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集体建设用地1.9511公顷（19510.57平方米，折合29.27亩）转为国有建设用地，已按规定开展社会稳定风险评估，根据评估结果，本改造项目风险等级为低风险，由东凤镇人民政府负责落实相关风险防范和化解措施。

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。

（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，拟由中山市东凤镇安乐股联社作为改造主体实施全面改造。

（二）办理用地手续情况

**1.用地报批**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号），改造地块符合办理集体土地完善转用手续、集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

改造范围内地块二1.1242公顷（11241.57平方米，折合16.86亩），需办理集体土地完善转用手续，再与地块一0.8269公顷（8269平方米，折合12.40亩）合计1.9511公顷（19510.57平方米，折合29.27亩）一并由安乐股联社自愿申请将集体建设用地转为国有建设用地。

**2.土地供应**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）规定，“三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。改造地块符合上述协议出让和划拨条件。

根据《中山市东凤镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕290号），其中1.9506公顷（19505.67平方米，折合29.26亩）一类工业用地按照容积率2.6-3.5拟采用协议出让方式供地给安乐股联社；0.0005公顷（4.9平方米，折合0.007亩）道路用地拟采取划拨方式供地给东凤镇人民政府。

（三）拟改造情况

改造后将用于智慧家电、燃气具、新材料生产的工业厂房。在符合已批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.6，新建建筑面积不小于56714.74平方米（含不计容建筑面积6000平方米），不保留原有建筑。

项目相关情况须符合国家《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》和《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将不低于1.17亿元（400万元/亩），年税收将不低于585.4万元（20万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金不少于12190万元进行改造，其中自有资金4876万元，银行借贷7314万元，具体以资金筹措的实际情况为准。划拨给东凤镇人民政府的道路用地，由东凤镇人民政府投入资金进行建设。

五、开发时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发建设，自土地交付之日起3个月内开工建设，自开工之日起24个月内竣工，拟建建筑面积56714.74平方米，主要实施建设工业厂房及相应配套设施。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。