中山市南头镇民安社区经济联合社

工业大道1号项目低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇民安村,中山市南头镇民安社区经济联合社的低效工业用地进行改造，由产权人中山市南头镇民安村民委员会变更名称为中山市南头镇民安社区经济联合社后进行自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南头镇民安村，用地面积0.2956公顷（2955.5平方米，折合约4.43亩）。

（二）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2001）第020535号，为土地产权人中山市南头镇民安村民委员会自2005年3月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有1栋建筑物，为中山市南头镇民安村民委员会自2005年3月开始使用。现有建筑面积2100平方米，未办理规划报建等手续，现状容积率0.58，作工业厂房所用。该地块目前未拆除建筑物，改造前年产值为1000万元（亩均产值约225.73万元/亩），年税收为35万元（亩均税收约7.9万元/亩）。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块于2009年12月31日前已建设，且地上建筑物基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今，符合《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“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地。”

改造地块不符合省“三旧”改造标图入库标准；不涉及抵押、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（四）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划（在编）、控制性详细规划，不符合土地利用总体规划。其中，在土地利用总体规划中，属建设用地0.0284公顷（283.5平方米，折合约0.43亩），属非建设用地0.2672公顷（2672.0平方米，折合约4.00亩）；在国土空间总体规划（在编）中，属建设用地0.2956公顷（2955.5平方米，折合约4.43亩）；在《南头镇升辉北路以西用地控制性详细规划调整》（中府函〔2015〕95号）及《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地0.2106公顷（2106.00平方米，折合约3.16亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度50米，防护绿地用地0.0555公顷（554.50平方米，折合约0.83亩），道路用地0.0295公顷（295.00平方米，折合约0.44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、改造意愿情况

改造地块拟由“中山市南头镇民安村民委员会”变更名称为“中山市南头镇民安社区经济联合社”，并由中山市南头镇民安社区经济联合社进行改造。改造范围涉及中山市南头镇民安社区经济联合社1个权利主体，南头镇人民政府拟按照法律法规及我市城市更新（“三旧”改造）政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项充分征询南头镇民安社区经济联合社的意见，经南头镇民安社区经济联合社成员代表会议三分之二以上成员或成员代表表决同意后，将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山市南头镇民安社区经济联合社作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产（小家电类），在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于7400平方米，其中新建建筑面积不小于7400平方米，不保留原建筑物。

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》。改造后年产值将达到2500万元（亩均产值约564.33万元/亩），年税收将达到88万元（亩均税收约19.86万元/亩）。

1. 需办理用地手续

改造地块原产权人中山市南头镇民安村民委员会根据《关于同意将南头镇北帝村等四个村民委员会改制为社区居民委员会的批复》（中府办复〔2010〕13号）文件精神，已于2010年1月20日起改制为社区居民委员会。

根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）和《关于印发<中山市农村集体经济组织土地、房屋权属办理名称变更工作指引>的通知》（中农农函〔2022〕177号），本市范围内的已登记在生产队、村民委员会、社区居民委员会或管理区等名下的土地使用权、房屋所有权，因改造需要，通过清产核资方式将土地使用权、房屋所有权变更到其对应唯一经济实体(即经济合作社、经济联合社、股份合作经济社或股份、合作经济联合社等)名下的，可申请办理不动产权利人名称变更登记。上述用地拟采用上述方式，将改造地块变更登记至中山市南头镇民安社区经济联合社名下后实施自主改造。

1. 资金筹措

项目改造成本为1500万元，由改造主体拟投入资金1500万元，其中自有资金1500万元。

1. 开发时序

项目改造周期为1年，拟分1期开发。一期动工时间为2024年4月，拟投入资金1500万元，拟建建筑面积不小于7400平方米，主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目监管协议