黄圃镇中山市凯裕泰塑料制品有限公司“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，黄圃镇政府拟对位于黄圃镇马安村的中山市凯裕泰塑料制品有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市凯裕泰塑料制品有限公司自行改造，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

改造地块位于黄圃镇马安村，北至盛添四街，南至盛红路，东至航尔工业园，西至盛业南路，用地总面积2.2222公顷（22221.65平方米，折合约33.33亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2015年6月已标图入库，图斑编号44200026590，图斑面积22270.96平方米，本次改造地块位于该图斑内，纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属集体建设用地，已确权登记，土地所有权号为中府集有(2013)第0102189号，权利人为中山市黄圃镇马安村股份合作经济联合社农民集体，为中山市凯裕泰塑料制品有限公司自2003年10月开始使用。

改造地块于2003年7月由黄圃镇下属全资集体企业中山市黄圃镇工业开发有限公司与中山市黄圃镇马安村民委员会签订《关于征用黄圃镇马安村土地协议书》，于2003年8月至10月期间已全额支付兑现征地补偿款、青苗费等；在2003年10月由中山市黄圃镇工业开发有限公司与吴灼伦、刘镇涛、吴淑玲、吴淑芳等4人签订《土地转让合同书》将改造地块权益转让给吴灼伦、刘镇涛、吴淑玲、吴淑芳等4人，于2003年至2021年期间已全额支付款项。因历史原因该地块一直未完善用地手续，项目用地由原实际使用权人吴灼伦、刘镇涛、吴淑玲、吴淑芳等4人成立的全资项目公司中山市凯裕泰塑料制品有限公司作为改造主体实施改造。

（四）土地利用现状情况

改造地块在二调及最新土地利用现状均为建设用地。不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、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。

改造地块现用途为工业，有16栋建筑物，为中山市凯裕泰塑料制品有限公司自2006年1月开始使用，未办理规划报建手续，现有建筑面积17478.1平方米，现状容积率0.78，作工业厂房和配套用房使用。目前该地块尚未拆除建筑，改造前年产值为11000元（约333.03万元/亩），年税收为385万元（约11.66万元/亩）。

改造地块不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素以及土壤环境潜在监管地块等情况

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划和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）》。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地；在《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275号）中，二类工业用地2.2022公顷（22022.11平方米，折合约33.03亩)，规划容积率1-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.02公顷(199.54平方米，折合0.3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、市域蓝线规划等管控要求。

1. 改造意愿情况及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中山市凯裕泰塑料制品有限公司1个权利主体，黄圃镇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等事项征询涉及所有权利人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

1.改造地块已由中山市黄圃镇工业开发有限公司于2003年7月28日与中山市黄圃镇马安村民委员会签订《关于征用黄圃镇马安村土地协议书》，总征地面积约647.6667亩，采取货币补偿方式，于2003年8月-10月期间中山市黄圃镇工业开发有限公司已向中山市黄圃镇马安村民委员会足额支付款项。

2.在2003年10月9日由中山市黄圃镇工业开发有限公司与吴灼伦、刘镇涛、吴淑玲、吴淑芳等4人签订《土地转让合同书》，吴灼伦、刘镇涛、吴淑玲、吴淑芳等4人有偿承接上述647.6667亩中的35亩土地，吴灼伦、刘镇涛、吴淑玲、吴淑芳等4人于2003年至2021年期间已向中山市黄圃镇工业开发有限公司足额支付款项。因历史原因该地块一直未完善用地，现改造主体申请完善35亩中2.2222公顷（22221.65平方米，折合约33.33亩）土地的用地手续，并同意放弃剩余1.67亩用地的所有土地权益。

截至目前，改造地块的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。中山市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理，根据行政处罚决定书（中土执法决字[2011]第1423号）、（中土执法决字[2011]第1429号）、（中土执法决字[2011]第1430号）、（中土执法决字[2011]第1431号）、（中土执法决字[2011]第1432号），对非法占地行为作出决定处罚：按非法占用土地面积22270.9平方米处以每平方米5元的罚款，合计罚款111355.5元。当事人已按《行政处罚决定书》缴纳罚款。行政处罚范围包含改造项目范围在内。

1. 开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地2.2222公顷，黄圃镇政府将按规定开展社会稳定风险评估，由黄圃镇政府负责落实风险防范及化解措施。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划和经批复规划条件论证管控要求实施建设。

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，由中山市凯裕泰塑料制品有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产，作智能家电的研发及生产，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于1.67，总建筑面积不小于36763.56平方米，其中新建建筑面积36763.56平方米（其中不计容建筑面积0平方米），不保留原有建筑。

项目相关情况符合《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》相关规定。改造后预计年产值将达19818万元（约600万元/亩），年税收将达990.9万元（约30万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

改造范围内2.2222公顷（22221.65平方米，折合约33.33亩）用地需办理集体土地完善转用、征收手续，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》相关规定，改造地块符合办理集体土地完善转用、征收手续的要求。上述用地完善转用、征收手续后，依据《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275号），2.2022公顷（22022.11平方米，折合约33.03亩)规划二类工业用地拟采用协议出让方式供地到中山市凯裕泰塑料制品有限公司名下，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的条件；其余规划为道路用地0.02公顷(199.54平方米，折合0.3亩)拟采用无偿划拨方式供地给黄圃镇政府。（上述具体土地面积以实际供地面积为准）

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金19818万元，其中自有资金8000万元，银行借贷11818万元。（最终以实际投入资金为准）

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。自土地交付之日起365日动工建设，自动工之日起1095日内竣工。一期开发时间自土地交付之日起90日内动工，拟建建筑面积21356.57平方米，主要实施工业厂房建设。二期开发时间为自土地交付之日起730日内动工，拟建建筑面积15406.99平方米，主要实施工业厂房建设。合计拟投入资金不低于19818万元，按容积率不低于1.67，拟新建建筑面积不少于36763.56平方米（无不计容建筑面积），不保留原有建筑，主要实施建设工业厂房。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。