中山市小榄镇绩西股份合作经济联合社

（合二工业园二期）“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，小榄镇人民政府拟对位于小榄镇东生西路的绩西股份合作经济联合社（下称“绩西股联社”）的旧厂房用地进行改造，由绩西股联社自主改造，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

改造地块位于小榄镇东生西路，北至东生西路，南至联结路，东至跃龙南路，西至腾飞路，用地面积2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2011年6月、2023年11月纳入“三旧”标图入库，图斑编号分别为44200001470-1、44200063333，改造地块2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体用地，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（2012）第0500017号，为土地所有权人绩西股联社自1991年开始使用。

（四）土地现状情况

改造项目地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩），不涉及边角地、夹心地、插花地、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。

改造范围内有38栋建筑物，均无合法规划报建等手续，建筑面积20100平方米，容积率约0.8，作工业厂房用途所用。目前地上建筑物均已拆除，改造前年产值为2100万元（折合55.70万元/亩），年税收为340万元（折合9.02万元/亩）。

改造项目地块不涉及到闲置、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。

改造地块涉及违法使用土地2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩），已按规定落实违法用地处罚。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、经批复规划条件论证，已纳入现行《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2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）。在《中山市小榄镇D分区控制性详细规划D04-1/01和D04-2/01地块工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕263号）中，属一类工业用地2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70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（以实际审批情况为准）。

# 改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，符合工业用地保护线管控要求，且不涉及永久基本农田和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

改造范围涉及绩西股联社1个权利主体，小榄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绩西股联社及农民集体意愿，并召开绩西股联社股东代表会议进行表决，经绩西股联社成员代表会议三分之二以上股东代表表决，同意改造涉及地块办理完善集体建设用地手续并自愿申请集体建设用地转为国有建设用地等事项，并将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目范围内 2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）用地在办理集体土地完善转用手续，并由绩西股联社自愿申请将 2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）集体建设用地转为国有建设用地，不涉及征地补偿、安置费，不涉及征地留用地、社保费用、听证等事项（以实际审批情况为准）。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）自愿申请集体建设用地转国有建设用地，已开展社会稳定风险评估，评估结果为低风险，由中山市小榄镇人民政府、绩西股联社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、经批复规划条件论证要求实施建设。

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，由绩西股联社作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业用途，拟引入以智能照明、智能锁具、脚轮、五金塑料、机械装备产业为主的智能家居等产业。在符合规划条件论证的基础上，改造后项目的容积率不小于2.5，总建筑面积不小于64231.0平方米（含不计容建筑面积1400平方米），不保留原有建筑。项目不申请分割销售。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》和《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023年版）》。改造后年产值将达到18849.3万元（500万元/亩），年税收将达到942.5万元（25万元/亩）。

四、需办理的用地手续

（一）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。

改造项目范围内2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）用地拟办理集体土地完善转用手续，再由绩西股联社自愿申请将2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）集体建设用地转为国有建设用地（以实际审批情况为准）。

（二）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的条件。

# 根据《中山市小榄镇D分区控制性详细规划D04-1/01和D04-2/01地块工业用地规划条件论证》，将2.5132公顷（25132.37平方米，折合约37.70亩）一类工业用地采用协议出让方式按容积率2.5-3.5供地给绩西股联社（以实际审批情况为准）。

五、资金筹措

项目由改造主体拟投入资金11600万元，其中自有资金2320万元，银行借贷9280万元。

六、开发时序

项目开发周期为2年，不分期开发，自土地交付之日起273日内开工建设，自开工之日起730日内竣工（具体开发时间以出让时设定的出让方案为准）。拟投入资金11600万元，拟建建筑面积约64231平方米(含不计容建筑面积1400平方米)，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。