中山市小榄镇绩东一股份合作经济联合社

福安工业区（A区）“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）专项规划和在编《中山市小榄镇绩东一片区（0213单元）04街区控制性详细规划一般修改》方案，小榄镇人民政府拟对中山市小榄镇福安路的绩东一股份合作经济联合社（下称“绩东一股联社”）的旧厂房用地进行改造，由绩东一股联社自主改造，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

1. 总体情况

改造地块位于小榄镇福安路，东至河涌，南至河涌，西至福安路，北至规划横一路，用地面积1.4618公顷（14617.92平方米，折合21.93亩）。

1. 标图入库情况

改造地块于2017年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200001410，图斑面积19.96公顷（199556.4平方米，折合约299.33亩），改造地块1.46公顷（14617.92平方米，折合21.93亩）全部纳入本次改造范围。

1. 权属情况

改造范围内涉及3宗用地，土地用途为工业，属集体用地1宗，面积1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51亩）；属国有建设用地2宗，面积0.4281公顷（4281.20平方米，折合6.42亩）。其中：

地块一为集体用地1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51亩），无合法用地手续，已办理集体用地所有权证，所有权证号分别为中府集有（2013）第0500064号及粤（2021）中山市不动产权第0336230号，为土地所有权人绩东一股联社自1997年6月开始使用。

地块二为国有建设用地，面积0.2309公顷（2309平方米,折合3.46亩），房屋面积为1065.19平方米，证号为粤（2023）中山市不动产权第0512025号；为土地使用权人绩东一股联社自1997年6月开始使用。

地块三为国有建设用地，面积0.1972公顷（1972.2平方米,折合2.9583亩），证号为粤（2023）中山市不动产权第0512000号；为土地使用权人绩东一股联社自1997年6月开始使用。

1. 土地现状情况

改造涉及地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地1.4618公顷（14617.92平方米，折合21.93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5栋建筑物，建筑面积15363.67平方米，容积率为1.05，其中1065.19平方米已办理房产证，证号为粤（2023）中山市不动产权第0512025号，其他均未办理规划报建手续，作工业厂房用途所用。改造前年产值为1096.5万元（折合50万元/亩），年税收为21.93万元（折合1万元/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1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51亩），已按规定落实违法用地处罚。

1. 规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、在编《中山市小榄镇绩东一片区（0213单元）04街区控制性详细规划一般修改》，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，属城乡建设用地1.4618公顷（14617.92平方米，折合21.93亩）。在编《中山市小榄镇绩东一片区（0213单元）04街区控制性详细规划一般修改》中，改造地块用地性质为一类工业用地、城镇道路用地和防护绿地用地，其中城镇道路用地0.02 公顷（166.16平方米，折合约0.25亩），已办土地证，证号为粤（2023）中山市不动产权第0512025号；一类工业用地面积1.44公顷（14357.11平方米，折合约21.54亩），规划容积率1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑限高产业用房高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米，防护绿地用地面积额0.01公顷（94.65平方米，折合约0.14亩），已办土地证，证号为粤（2023）中山市不动产权第0512000号）。（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、森林资源等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及绩东一股联社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东一股联社及农民集体意愿，并召开绩东一股联社股东代表会议进行表决，经绩东一股联社股东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1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51亩）用地在办理集体土地完善转用手续，并由绩东一股联社自愿申请将1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51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1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51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、绩东一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、在编《中山市小榄镇绩东一片区（0213单元）04街区控制性详细规划一般修改》要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和防护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。

改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由绩东一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，拟引入以日用品制造、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2.0，总建筑面积不小于29235.84平方米（不含不计容建筑面积），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》。改造后年产值将达到13158万元（600万元/亩），年税收将达到383.8万元（17.5万元/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1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51亩）用地拟办理集体土地完善转用手续，再由绩东一股联社自愿申请将1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51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。

根据在编《中山市小榄镇绩东一片区（0213单元）04街区控制性详细规划一般修改》，将1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51亩）一类工业用地采取用地协议出让方式按容积率2.0-3.5供地给绩东一股联社（以实际审批情况为准）。

（三）土地合并

改造项目中的1.0337公顷（10336.72平方米,折合15.51亩）用地完成供地手续后，与地块二、地块三办理国有土地证合并手续。

五、资金筹措

改造项目拟由权利人绩东一股联社投入自有资金4385.4万元实施改造。

六、开发时序

项目开发周期为2年，自签订出让合同变更协议之日起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4385.4万元，拟建建筑面积约29235.84平方米，主要实施建设工业厂房。

七、实施监督

详见项目实施监管协议。