黄圃镇中山市中嘉商务服务有限公司“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）专项规划和单元规划，黄圃镇政府拟对位于黄圃镇新地村石峦、刘基贤、石建夫等3人的旧厂房用地进行改造，由石峦、刘基贤、石建夫等3人成立的项目公司中山市中嘉商务服务有限公司作为改造主体自行改造，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新地村，北至新柳西路，南至中山市中嘉商务服务有限公司，东至新发南路，西至中山市宏顺五金精密制品有限公司，用地总面积4.429公顷（44289.77平方米，折合约66.43亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2011年6月已标图入库，图斑编号44200043507，图斑面积44289.77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，已办理集体土地所有权，土地所有权证号为粤（2024）中山市不动产权第0439191号，权利人为中山市黄圃镇新地村股份合作经济联合社农民集体，为石峦、刘基贤、石建夫自2003年10月开始使用。

改造地块于1992年2月由黄圃镇下属全资集体企业中山市黄圃镇建设发展公司与黄圃镇新地管理区（即现黄圃镇新地村民委员会）签订征地协议书，于1993年至2006年期间已全额支付兑现征地补偿款、青苗费等；在1992年9月由黄圃镇建设发展公司与黄圃镇建设发展公司住宅分公司签订《转让土地合同书》将改造地块权益转让给黄圃镇建设发展公司住宅分公司，于1992年9月30日已全额支付款项；2003年10月14日黄圃镇建设发展公司住宅分公司与石峦、刘基贤、石建夫等3人签订《土地买卖协议书》，将改造地块权益转让给石峦、刘基贤、石建夫等3人，于2004年至2006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。

（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18栋建筑物，为中山市中嘉商务服务有限公司自2005年1月开始使用，未办理规划报建手续，现有建筑面积51820.08平方米，现状容积率1.17，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3000万元（约45.16万元/亩），年税收为300万元（约4.52万元/亩）。

改造地块不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素、森林资源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、单元规划，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《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60单元规划）》（中府函〔2023〕122号）中，一类工业用地4.0213公顷（40212.85平方米，折合约60.32亩)，规划容积率1-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤70米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.057公顷(570.17平方米，折合0.8553亩)；防护绿地0.3507公顷(3506.75平方米，折合5.26亩)。

改造地块位于“三区三线”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。

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中嘉商务服务有限公司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建设发展公司于1992年2月14日与所有权人黄圃镇新地管理区（现黄圃镇新地村民委员会）签订《关于征用新地管理区土地协议书》，总征地面积约900亩，采取货币补偿方式，于1993年至2006年期间黄圃镇建设发展公司已向新地管理区足额支付款项。

2.在1992年9月5日由黄圃镇建设发展公司与黄圃镇建设发展公司住宅分公司签订《转让土地合同书》，黄圃镇建设发展公司住宅分公司有偿承接上述900亩中的344亩土地，黄圃镇建设发展公司住宅分公司于1992年9月30日已向黄圃镇建设发展公司足额支付款项。

3.在2003年10月14日黄圃镇建设发展公司住宅分公司与石峦、刘基贤、石建夫等3人签订《土地买卖协议书》，石峦、刘基贤、石建夫等3人有偿承接上述344亩土地中的102.01亩用地，石峦、刘基贤、石建夫等3人于2004年至2006年期间已向黄圃镇建设发展公司住宅分公司足额支付款项。本次承接土地102.01亩中有24.61亩用地已办理土地使用权证，本次纳入改造范围66.43亩，剩余土地面积10.97亩。经石峦、刘基贤、石建夫等3人确认同意按土地面积66.43亩实施改造，并自愿放弃《土地买卖协议书》中剩余用地10.97亩的所有土地权益。

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。改造地块涉及违法用地4.429公顷（44289.77平方米，折合约66.43亩），中山市自然资源局已分别于2007年11月1日和2008年8月21日对该违法用地作出行政处罚决定（中国土资行决字〔2007〕第1908号和中土资执罚〔2008〕40号），按非法占用土地处以罚款共1,235,811元。上述行政处罚决定均已全部落实到位。

1. 开展社会稳定风险评估情况

社会稳定风险评估范围为黄圃镇中山市泓信电子科技有限公司“工改工”宗地项目、黄圃镇中山市中嘉商务服务有限公司“工改工”宗地项范围内，评估范围土地面积5.9496公顷，包含本次项目改造范围4.429公顷（44289.77平方米，折合约66.43亩）在内。黄圃镇人民政府已按规定开展社会稳定风险评估，根据社会稳定风险评估结果，本改造项目实施风险防范化解措施后的风险等级为低风险，主要存在决策程序风险、用地手续办理风险、经济效益风险、产业外迁问题、项目管理风险、环境破坏风险、引发社会冲突风险、社会负面舆论风险。而风险防范、化解措施主要有以下几点：1、严格按照国家、广东省和中山市相关法律法规和政策文件等具体要求递交相关材料，履行项目相关报批手续,建立督办追责机制；2、落实专人，提高土地合法使用流程工作的质量和速度，确保材料的规范化、精简化。加强政策的宣传；3、加强补偿资金监管，确保补偿落实到利益相关者个体；4、对有关成本、支出内容进行预估与计算，建立岗位追究制度，建立资金发放的相互审核程序；5、项目运作过程数量化，确保责任清晰对内部组织的各类资源进行有效配置，选择优良组合；6、建立简易的声屏障、施工机械选用有消声装置。采取洒水湿法抑尘、篷布遮盖散料。集中堆放并收集处理。设置防雨水冲刷措施。合理安排施工组织计划；7、全面、及时地公开信息，多元化引导舆论严厉打击谣言，净化舆论环境；8、建立由政府主抓的多途径收集报送社会稳定风险信息的体系，建立风险预警机制，抓好信息收集工作。责任主体为中山市黄圃镇人民政府和中山市中嘉商务服务有限公司。

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、单元规划管控要求实施建设。

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，由土地权利人石峦、刘基贤、石建夫等3人成立的全资项目公司中山市中嘉商务服务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、塑料包装箱及容器制造的研发及生产，在符合单元规划的基础上，容积率不小于2.08，总建筑面积不小于83780.2平方米（无不计容建筑面积），其中新建计容建筑面积不小于52035.16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36192万元（约600万元/亩），年税收将达1206.4万元（约20万元/亩）。

1. 需办理的用地手续
2. 集体土地完善转用、征收。

改造范围内4.429公顷（44289.77平方米，折合约66.43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（具体土地面积以届时测量图纸为准）。

（二）土地供应

上述用地完善转用、征收手续后，依据《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60单元规划）》（中府函〔2023〕122号），地块一中规划一类工业用地0.81公顷（8100.81平方米，折合约12.15亩)和地块二中规划一类工业用地3.2112公顷（32112.04平方米，折合约48.17亩)按照容积率不低于2.08分宗协议出让给中山市中嘉商务服务有限公司名下，各宗地供地计划由黄圃镇政府与中山市中嘉商务服务有限公司协商一致及结合实际情况所申请的为准。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0.057公顷(570.17平方米，折合0.8553亩)和防护绿地0.3507公顷(3506.75平方米，折合5.26亩)拟采用无偿划拨方式供地给黄圃镇政府（具体土地面积以届时测量图纸为准）。

1. 五资金筹措

改造主体拟投入资金24128万元，其中自有资金10000万元。（最终以实际投入资金为准）

1. 开发时序

分宗协议出让的工业用地项目开发周期均为3年，均自签订土地交付确认书之日起365日内开工，自开工之日起1095日内竣工。其余规划为城市道路用地的开发时序以届时划拨决定书的条款为准（具体开发时间以出让时设定的出让方案为准）。七、实施监管

详见项目实施监管协议。