

# 中山市三乡镇鸦岗经济联合社（一期）“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）专项规划和现行控制性详细规划，中山市三乡镇人民政府拟对位于鸦岗村鸦岗大街“三洲”工业区的中山市三乡镇鸦岗经济联合社（下称“鸦岗经联社”）的旧厂房用地进行改造，由鸦岗经联社自主改造，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

改造地块位于中山市三乡镇鸦岗大街三洲工业区，北至现状道路，南至亿宝利印花有限公司，东至农用地，西至鸦岗大街，用地面积 1.3884 公顷（13884.18 平方米，折合约 20.83 亩）。

### （二）标图入库情况

改造地块于 2009 年纳入“三旧”标图入库，于 2015 年 6 月调整图斑，图斑编号为 44200031133，纳入图斑面积为 1.3884 公顷（13884.18 平方米，折合约 20.83 亩），均纳入本次改造范围。

### （三）权属情况

改造地块涉及鸦岗经联社 1 宗集体土地，已确权、未办理建设用地使用权证，所有权证号为粤(2016)中山市不动产权第 0125054 号。

### （四）土地现状情况

改造地块在“二调”及最新土地利用现状中均为建设用地。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。

改造范围内现有 8 栋建筑物，为鸦岗经联社自 2003 年开始陆续建设使用，均未办理规划报建等手续。现有建筑面积约 13885.13 平方米，现状容积率 1.0，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 1667 万元（折合约 80 万/亩），年税收为 42 万元（折合约 2 万/亩）。

改造地块涉及违法用地 1.3884 公顷（13884.18 平方米，折合约 20.83 亩），该宗地于 2004 年 3 月至 2023 年 11 月期间发生用地违法行为，中山市三乡镇人民政府已作出《总行政处罚决定书》（粤中三乡综执执罚字〔2023〕258 号），对违法用地处以 144932 元罚款（处罚面积 14493.2 平方米，折合约 21.7398 亩，包含本次改造地块），鸦岗经联社已落实处罚。

改造地块不涉及闲置用地，不涉及抵押、闲置、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

#### （五）规划情况

改造项目符合国土空间总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》（中府函〔2022〕414 号）。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地 1.3884 公顷（13884.18 平方米，折合约

20.83 亩)；在《三乡镇金涌南片区控制性详细规划(2016)》(中府函〔2016〕800号)中，一类工业用地面积 1.3884 公顷(13884.18 平方米，折合约 20.83 亩)，容积率为 1.0-3.5，当建筑密度为 35-45%时，建筑小于 9 层且高度小于 50 米；当建筑密度为 35-60%时，建筑小于 3 层且高度小于 24 米，绿地率为 10-15%。

改造项目位于城镇开发边界范围内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

改造范围涉及鸦岗经联社 1 个权利主体，三乡镇人民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、补偿安置方式及标准等事项征询鸦岗经联社改造意愿，经三分之二以上村民代表表决，同意将涉及土地、建筑纳入改造范围。

## 三、改造主体、需办理用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按国土空间总体规划、控制性详细规划管控要求建设。

### (一) 改造主体及拟改造情况

该项目属于“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由鸦岗经联社作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产，发展玻璃制品制造加工、橡胶和塑料制品制造和五金行业等产业。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，总建筑面积不小于 27768.36 平方米(不含不计容建筑面积)，其中新建建筑面积不小于

27768.36 平方米(最终容积率及拟建面积以规划许可证批复为准。最终规划方案总平面图及单体图以规划许可证及施工许可证批复为准)，不保留原有建筑。

项目符合国家《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准入管理规定》。改造后投资强度将达到 5833 万元(折合约 280 万元/亩)，年产值将达到 8748.6 万元(折合约 420 万元/亩)，年税收将达到 312.45 万元(折合约 15 万元/亩)。

## (二) 需办理的用地手续

1. 集体转用手续。项目用地 1.3884 公顷(13884.18 平方米，折合约 20.83 亩)需办理集体土地完善转用手续。办理集体土地完善转用手续时，不涉及需安排建设用地规模及用地指标(农转用、耕地、水田、林地)。

2. 集体建设用地证自用审批。上述 1.3884 公顷(13884.1 平方米，折合约 20.83 亩)完善转用手续后，办证集体工业证到鸦岗经联社名下。

## 四、资金筹措

改造项目由改造主体拟投入资金 5833 万元，其中自有资金 2400 万元，银行贷款 3432.4 万元，以上述数据以最终实际发生为准。

## 五、开发时序

项目按一期开发，动工开发日期时间为自取得不动产权证起 365 日(一年)内动工，自动工之日起 365 日(一年)内竣工。

## 六、实施监管

以三乡镇人民政府与改造主体签订的监管协议为准。