

古镇镇曹二村股份合作经济联社“工改工”宗地项目（三）均都沙“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，古镇镇人民政府拟对位于中山市古镇镇曹安南路的中山市古镇镇曹二村股份合作经济联社（下称“曹二经联社”）用地进行改造，由曹二经联社自主改造，采取全面改造的改造方式。该项目已于2024年7月17日获得改造方案批复，原改造方案中，地块二面积1.3477公顷（13477.11平方米，折合20.22亩）用地拟办理集体土地完善转用手续。完善转用后，地块一、地块二合计3.3474公顷（33474.23平方米，折合约50.21亩）用地由曹二经联社申请自愿将集体建设用地转为国有建设用地，后将3.3474公顷（33474.23平方米，折合约50.21亩）一类工业用地采取协议出让的方式按容积率3.0-3.5供地给曹二经联社。改造后，容积率不小于3.0，总建筑面积不少于100422.69平方米（不含不计容面积），年产值不低于30126万元（折合600万元/亩），年税收不低于1506.3万元（折合30万元/亩）。

该项目2024年9月6日获得《关于古镇镇曹二村股份合作经济联社“工改工”宗地项目（三）均都沙“三旧”改造”涉及集体土地完善转用手续的批复》（中山自然资建用字〔2024〕51号）。由于自愿集转国政策变动，经改造主体申请，该项目不再办理自愿集体转国有，同时降低建设强度要求，更新开发时序要求，修

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古镇镇曹安南路，北临曹兴中路，南临工业大道北东二路，东至古神公路，西至曹安南路，用地面积 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2020 年 9 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200065541，图斑面积 8.6555 公顷（86554.6 平方米，折合约 129.83 亩），改造地块 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩），均纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内涉及 2 宗土地，面积为 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合 50.21 亩），全部属集体土地，土地用途为工业。其中：

地块一 1.9997 公顷（19997.12 平方米，折合 30.00 亩），集体土地所有权证号为：中府集有(2013)1002001；已办理土地使用权，不动产权证为粤(2024)中山市不动产权第 0426360 号，为中山市古镇镇曹二村股份合作经济联合社农民集体自 2005 年 6 月开始使用。

地块二 1.3477 公顷（13477.11 平方米，折合 20.22 亩），未办理使用权证，集体土地所有权证号为：中府集有（2013）第

1002001号，已获得集体土地完善转用手续批复，批复文号为：中山自然资建用字〔2024〕51号，为所有权人中山市古镇镇曹二村股份合作经济联合社农民集体自2005年6月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块“二调”及最新的土地利用现状地类均为建设用地3.3474公顷（33474.23平方米，折合约50.21亩），其中地块一已完善建设用地手续，地块二未完善建设用地手续。改造范围不涉及整体利用的边角地、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。

改造主体地块现有18栋建筑物，为曹二经联社自2005年6月开始使用，未办理规划报建等手续，现有建筑面积22151.52平方米，现状容积率0.66，作工业厂房用途所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为169.4011万元（折合3.37万元/亩），年税收为10万元（折合0.2万元/亩）。

改造地块不涉及到抵押、闲置、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1.3477公顷（13477.11平方米，折合20.22亩），已按规定落实违法用地处罚。

（五）规划情况

改造主体地块符合国土空间规划、控制性详细规划。改造主体地块符合国土空间规划、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）》。在国土空间总体规划，属建设用地 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 亩）”。在《中山市古镇镇曹步片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕317 号）中，属一类工业用地 3.3474 公顷（33474.23 平方米，折合约 50.21 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，以实际审批为准。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合在编的工业用地保护线管控要求，且不涉及永久基本农田、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

改造范围涉及曹二经联社 1 个权利主体，古镇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曹二经联社改造意愿，并经该农村集体经济联合社的股东代表会议三分之二以上成员代表表决，同意后将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

该项目为自主改造项目，不涉及补偿安置情况。

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、控制性详细规划要求实施建设。

（一）改造主体

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，拟由曹二经联社作为改造主体，实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

1. 土地供应

地块二集体土地转用手续已批复，依据《中山市古镇镇曹步片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕317号），属一类工业用地的1.3477公顷（13477.11平方米，折合20.21亩）拟按容积率2.0-3.5采取集体自用的方式供地给曹二经联社，具体以实际审批为准”。

2. 土地合并

依据《关于制定集体自用、集体划拨建设用地变更规划条件办事指南的通知》（中山自然资规划〔2022〕383号）、《关于制定集体自用、集体划拨建设用地变更规划条件办事指南的补充通知》，地块一1.9997公顷（19997.12平方米，折合30.00亩）与地块二1.3477公顷（13477.11平方米，折合20.22亩）办理集体建设用地合并手续，改造范围内最终形成一个地块3.3474公顷（33474.23平方米，折合约50.21亩），具体以实际审批为

准。

(三) 拟改造情况

改造后将用于重点发展电子器件制造产业，适当布局灯饰照明产业上下游配套产业，如灯饰制造、灯饰配件制造等，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，总建筑面积不少于 66948.46 平方米（不含不计容面积），其中新建建筑面积不少于 66948.46 平方米（不含不计容面积），。

项目相关情况符合国家《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》及《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值不低于 30126 万元（折合 600 万元/亩），年税收不低于 1506.3 万元（折合 30 万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本为 10042 万元，拟由改造主体投入自有资金 10042 万元。

五、开发时序

项目自合并土地使用权批复之日起 547 日内开工建设，自开工之日起 730 日内竣工，拟投入资金 10042 万元，拟建建筑面积不少于 66948.46 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议及补充协议。

用地示意图:

