

中山市三乡镇肉类联合加工有限公司“工改工” (政府整備)项目“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和控制性详细规划，中山市三乡镇人民政府拟对位于中山市三乡镇平东村东岗路的中山市三乡镇肉类联合加工有限公司用地进行改造，由政府整備改造，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平东村平岗路5号，北至平岗路，东至中山市佳成塑胶制品有限公司，南至中山东泽铝业制造厂，西至利利服装有限公司，用地面积1.3327公顷（13327.30平方米，折合约19.99亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于2024年4月办理“三旧”标图建库，图斑编号44200069740，纳入图斑面积1.3327公顷（13327.30平方米，折合19.99亩），均纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围涉及一宗用地，已办理国有建设用地不动产权证，证号：粤（2024）中山市不动产权第0370823号，证载用途为工业，为土地权利人中山市三乡镇肉类联合加工有限公司自1998年9月

开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块在 2009 年现状地类（二调）及最新土地利用现状地类均为建设用地。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。

改造范围内现有 10 栋建筑物，为中山市三乡镇肉类联合加工有限公司自 1998 年 9 月开始使用，部分已按规定办理规划报建等手续。现有建筑面积约 4017.61 平方米，现状容积率 0.3，作工业厂房及配套用途所用。目前暂未拆除原有建筑物，改造前年产值约为 2250 万元（折合约 112.5 万元/亩），年税收约为 82 万元（折合约 4.1 万元/亩）。

改造地块不涉及到闲置、抵押、查封、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

改造地块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 1.3327 公顷（13327.30 平方米，折合 19.99 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 1.3327 公顷(13327.30 平方米，折合 19.99 亩)，容积率 1.0-3.5，绿地率 10%-15%，建筑密度 35%-60%时，对应建筑限高：≤3 层且 ≤24 米；建筑密度 35%-45%时，对应建筑限高：≤9 层且 ≤50 米。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求，地块位于一级工业用地保护线范围内。

二、改造意愿情及安置补偿情况

(一) 改造意愿

改造范围涉及中山市三乡镇肉类联合加工有限公司 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等事项征询其改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

(二) 补偿安置情况

项目明确采取货币补偿的方式补偿，由三乡镇人民政府联合市土地储备中心进行收储，具体补偿金额以签订的协议数据为准。

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，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。

(一) 改造主体

该项目属于“工改工”项目，拟采取政府整备改造方式，由三乡镇人民政府通过公开方式确定改造主体实施全面改造。

(二) 需办理的用地手续

1. 国有建设用地收回。由三乡镇人民政府联合市土地储备中心按程序收回中山市三乡镇肉类联合加工有限公司 1.3327 公顷（13327.30 平方米，折合 19.99 亩）的国有建设用地使用权。

2. 土地供应。交由政府整备的 1.3327 公顷（13327.30 平方米，折合 19.99 亩）用地，依据《三乡镇金涌南片区控制性详细规划（2016）》（中府函〔2016〕800 号），1.3327 公顷（13327.30 平方米，折合 19.99 亩）规划为一类工业用地拟采用公开出让方式供地给改造主体。改造后投资强度、年产值和所产生的年税收以项目招商准入审定结果为准。

（三）拟改造情况

公开出让的土地，改造后将用于工业用途，引入塑胶玩具制造产业，后续改造将严格依据控制性详细规划和公开出让的管控指标进行建设。

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》《中山市涉挥发性有机物项目环境管理规定》等文件准入指标要求。改造后投资强度、年产值、所产生的年税收和分割销售比例以项目招商准入审定结果为准。

四、资金筹措

公开出让的 1.3327 公顷（13327.30 平方米，折合 19.99 亩）用地，由改造主体投入资金进行开发建设，具体数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

改造地块具体开发时间和建设内容以签订的土地使用权出让合同及项目履约监管合同约定为准。

六、实施监管

项目供应土地按《中山市国有建设用地供应管理办法》实施监管，监管条款以签订的土地使用权出让合同及项目履约监管合同约定为准。