

古镇镇七坊村股份合作经济联合社“工改工” 宗地项目（一）“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七坊村文兴大道 20 号的中山市古镇镇七坊村股份合作经济联合社（下称“七坊经联社”）用地进行改造，由七坊经联社自主改造，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古镇镇七坊村文兴大道 20 号，北至道路（文兴大道西五路），南至道路（文兴大道西五路、文兴楼 A 幢、文兴楼 B 幢），东至道路（大坦路、文兴楼 C 幢），西至道路（文兴大道），用地面积 1.2591 公顷（12590.57 平方米，折合约 18.89 亩）。

（二）标图入库情况。

改造地块于 2015 年 6 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200027932，图斑面积 13.5819 公顷（135819.30 平方米，折合约 203.73 亩），改造地块 1.2591 公顷（12590.57 平方米，折合约 18.89 亩）均已纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

（三）权属情况。

改造范围涉及七坊经联社名下一宗集体土地，未办理土地使用权证，已办理土地所有权证，所有权证为：中府集有(2013)1000007号，土地用途为工业，为七坊经联社自1997年6月开始作工业厂房、商铺使用。

（四）土地利用现状情况。

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地1.2591公顷（12590.57平方米，折合约18.89亩），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3栋建筑物，为七坊经联社自1997年6月开始使用。未办理规划报建等手续，现有建筑面积10866.32平方米，现状容积率0.86，主要作工业厂房、商铺用途。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为114万元（6万/亩），年税收为4万元（0.2万/亩）。

改造地块不涉及闲置、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。改造地块涉及违法使用土地1.2591公顷（12590.57平方米，折合约18.89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总体规划、中山市古镇镇镇南片区第 22 街区控制性详细规划（2021），已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，国土空间总体规划中，属城乡建设用地 1.2591 公顷（12590.57 平方米，折合约 18.89 亩）。在《中山市古镇镇镇南片区第 22 街区控制性详细规划（2021）》（中府函[2021]140 号）中，一类工业用地 1.0443 公顷（10442.95 平方米，折合约 15.66 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；区域交通设施用地 0.2148 公顷（2147.62 平方米，折合约 3.22 亩）。

改造项目地块全部位于“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和生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及七坊经联社 1 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（该项目不涉及补偿安置情况）等事项征询中山市古镇镇七坊村集体经济组织改造意愿，并拟通过该农村集体经济组织成员的村民代表大会三分之二以上村民代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

该项目不涉及征地补偿、安置补助、青苗及地上附着物补偿、留用地安置、社会保障安置等补偿费用。

三、改造主体需办理的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，由七坊经联社作为改造主体实施全面改造。

（二）需要办理用地手续

1. 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1.2591公顷（12590.57平方米，折合约18.89亩）符合办理集体土地完善转用手续的要求。

改造地块1.2591公顷（12590.57平方米，折合约18.89亩）拟办理集体土地完善转用手续。上述以实际审批情况为准。

2. 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）、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》相关规定，改造地块符合上述集体自用的条件。

在办理完善用地手续后,依据《《中山市古镇镇南片区第22街区控制性详细规划(2021)》(中府函[2021]140号),1.0443公顷(10442.95平方米,折合约15.66亩)一类工业用地拟按容积率2.0-3.5,拟采用集体自用方式供地给七坊经联社;0.2148公顷(2147.62平方米,折合约3.22亩)城市道路用地拟采用集体自用方式供地给七坊经联社名下,由七坊经联社组织建设道路,该道路后期的维护和管理归属镇政府。

(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,总建筑面积不小于20885.9平方米(不含不计容面积),其中新建建筑面积不少于20885.9平方米,项目不保留原有建筑,不申请分割销售。改造后配套设施用地面积占比不超过7%,配套设施建筑面积占比不超过15%。

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保管理规定》。改造后年产值将达到9396万元(折合600万元/亩),年税收将达到469.8万元(折合30万元/亩)。

四、资金筹措

项目改造成本为3000万元,由改造主体七坊经联社自筹投

入资金 3000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年。开发时间为自自市政府批准供地之日起 365 日内开工建设，自开工之日起 730 日内竣工。拟投入资金不少于 3000 万元，拟建建筑面积 20885.9 平方米（不含不计容面积），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。