

大涌镇青岗社区低效工业园“工改工”连片改造项目“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，大涌镇政府拟对位于大涌镇青岗社区的中山市大涌镇青岗社区股份合作经济联合社（以下简称“青岗经联社”）的旧厂房用地进行改造，由青岗经联社自主改造，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

改造项目涉及 4 宗土地，均位于大涌镇青岗社区，北至溪叠路，南至英达服饰，西至兴华路，东至已建厂房，项目范围总面积 2.9088 公顷（29088.16 平方米，折合约 43.63 亩），纳入改造范围面积 2.6996 公顷（26996.26 平方米，折合约 40.49 亩）。改造涉及地块情况如下：

地块 1 用地面积 0.5878 公顷（5877.50 平方米，折合约 8.82 亩），其中纳入改造范围 0.4297 公顷（4297.45 平方米，折合约 6.45 亩），为改造地块 1；另 0.1580 公顷（1580.05 平方米，折合约 2.37 亩）为道路工程已征用地，不纳入本次改造范围；

地块 2 用地面积 0.3244 公顷（3243.70 平方米，折合约 4.87 亩），其中纳入改造范围 0.2732 公顷（2731.85 平方米，折合约 4.10

亩），为改造地块 2；另 0.0512 公顷（511.85 平方米，折合约 0.77 亩）为道路工程已征用地，不纳入本次改造范围；

地块 3 用地面积 1.9925 公顷（19925.02 平方米，折合约 29.88 亩），全部纳入改造范围，为改造地块 3；

地块 4 用地面积 0.0042 公顷（41.94 平方米，折合约 0.06 亩），全部纳入改造范围，为改造地块 4。

（二）标图入库情况

改造范围已纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号为 44200031428、44200031432、44200070713 及 44200070714。

（三）权属情况

改造范围涉及 2 宗集体建设用地及 2 宗集体土地，改造涉及的土地已经确权、登记。

其中，改造地块 1 土地证号为中府集用(2013)第 2700341 号，土地用途为商业，土地权利人为青岗经联社；改造地块 2 不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第 0078311 号，土地用途为商业，土地权利人为土地权利人为青岗经联社；改造地块 3、改造地块 4 未办理土地使用权登记，位于土地所有权证号为中府集有(2013)第 2701511 号证载范围内，土地权利人为青岗经联社农民集体。

（四）土地现状情况

改造地块 2.6996 公顷（26996.26 平方米，折合约 40.49 亩），

不涉及整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）、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。

改造地块现状为建设用地 2.6996 公顷（26996.26 平方米，折合约 40.49 亩）。按权属划分，涉及青岗经联社属下集体土地 2.6996 公顷（26996.26 平方米，折合约 40.49 亩）。

改造地块 3、改造地块 4 未完善建设用地手续，改造范围内现有 45 栋建筑物，为青岗经联社自 2005 年 7 月开始使用。未办理规划报建等手续，现有建筑面积约 2.40 万平方米，容积率约为 0.89，作工业厂房使用。该地块目前未拆除建筑物，改造前年产值约为 502.9 万元（折合约 12.4 万元/亩），年税收约为 100 万元（折合约 2.47 万元/亩）。

改造范围涉及违法使用土地 2.0009 公顷（20008.91 平方米，折合约 30.01 亩），已按规定落实违法用地处罚。

改造范围内改造地块 1、2 不涉及闲置；改造地块均不涉及抵押、土壤环境潜在监管地块、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在《中山市大涌镇现代智能家居产业园片区（1602 单元）02 街区控制性详细规划一般

修改》（中府函〔2024〕171号）中，规划为一类工业用地 2.6996 公顷（26996.26 平方米，折合约 40.49 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，产业用房高度≤50 米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100 米。

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、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

改造范围涉及青岗经联社 1 个权利主体。大涌镇人民政府已按照法律法规及中山市“三旧”改造政策规定，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涉及权利人意见。经青岗经联社成员代表大会三分之二以上成员代表同意将涉及土地、房屋纳入改造范围以及完善用地手续。表决情况如下：成员代表 77 人，应到会 77 人，实际到会 70 人，同意 70 人，同意人数占参会成员代表的 100%，表决通过。

（二）补偿安置情况

改造项目地块由青岗经联社办理集体土地完善转用手续后由青岗经联社自主改造。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造项目涉及 2.0009 公顷（20008.91 平方米，折合约 30.01

亩)集体转用土地,社会稳定风险评估的责任主体为大涌镇政府,已开展社会稳定风险评估,评估结果为低风险,由大涌镇政府、青岗经联社负责落实风险防范及化解措施。

三、改造主体、需办理的用地手续及拟改造情况

根据相关规划要求,改造项目严格按照国土空间总体规划和控制性详细规划管控要求实施建设。

(一) 改造主体

该项目属“工改工”连片改造项目,拟采取权利人自主改造方式,由青岗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、改造土地用途

根据《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引的通知》,并按照《中山市大涌镇现代智能家居产业园片区(1602单元)02街区控制性详细规划一般修改》(中府函〔2024〕171号),青岗经联社申请把名下土地证号为中府集用(2013)第2700341号、粤(2023)中山市不动产权第0078311号集体建设用地改造土地用途,土地用途由商业调整为工业。

2.完善用地手续

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)》,改造地块符

合办理集体土地完善转用手续的要求。

改造主体地块中未完善建设用地手续的 2.0009 公顷(20008.91 平方米,折合约 30.01 亩)用地需办理集体土地完善转用手续(具体土地面积以办理用地手续时的测量图纸为准);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)。

3.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)相关规定,改造地块符合协议出让的条件。

上述用地办结后,规划为一类工业用地的 2.0009 公顷(20008.91 平方米,折合约 30.01 亩)拟在改造方案获批之日起 1 年内采用协议出让方式供地到青岗经联社名下,出让容积率为 1.8-3.5(具体供地面积以供地时的测量图纸确定的土地面积为准)。

4.合并土地使用权

协议出让到青岗经联社名下的 2.0009 公顷(20008.91 平方米,折合约 30.01 亩)一类工业用地与土地改变用途后的改造地块 1 和改造地块 2 用地办理合并土地使用权手续,整合为一宗工业用地(上述具体土地面积以办理用地合证手续时的测量图纸确定的土地面积为准),土地合并时约定的开工、竣工时间按照协议出让时出让合同的约定确定。

（三）拟改造情况

合并后的 2.6996 公顷（26996.26 平方米，折合约 40.49 亩）工业用地，改造后将用于建设工业厂房及配套设施建设，主导产业为高端装备制造、智能电子、新能源等新兴产业，在符合《中山市大涌镇现代智能家居产业园片区（1602 单元）02 街区控制性详细规划一般修改》（中府函〔2024〕171 号）的基础上，容积率不小于 1.8，新建建筑面积不少于 48593.27 平方米，无不计容建筑面积，不保留原有建筑（实际拟建建筑面积以实际报建方案为准）。

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》等文件相关规定。改造后投资强度不低于 300 万元/亩，年产值不低于 400 万元/亩，年税收不低于 17.5 万元/亩。项目不申请分割销售。

四、资金筹措

项目由改造主体拟投入资金 12168 万元，其中自有资金为 4000 万元，银行借贷 8168 万元等。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际建设投入为准。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，自市政府批准合并土地之日起 365 日内动工，自开工之日起 1095 日内竣工，具体拟建建筑面积及分期

计划在满足相关规划管控和改造方案的前提下，以最终报建方案为准。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。