阜沙镇阜东村股份合作经济联合社“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，阜沙镇人民政府拟对位于阜沙镇阜东村的阜东村股份合作经济联合社用地进行改造，由土地权利人阜东村股份合作经济联合社自主改造，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

改造地块位于阜沙镇阜东村，北至东阜公路，东至阜东村民居，南至旭日东升幼儿园，西至合沃电子科技有限公司。 项目总用地0.2203公顷（2202.90平方米，折合约3.3亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图建库，地块图斑编号为44200068553，图斑面积0.2203公顷（2202.90平方米，折合约3.3亩），依据《“三旧”改造标图入库工作指南》可按照特殊情形4，改造前后均为工业用途，入库时不受上盖物占地比例限制。待标图入库完成后补充最终标图入库情况。

（三）权属情况

改造范围内全部属集体建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为粤（2021）中山市不动产权第0360965号，为土地权利人阜东村股份合作经济联合社自2000年12月实际开始作办公用地使用。改造地块原有土地证号为集(2000)060377号，土地用途为办公，土地权属为阜沙镇阜东村民委员会，该土地证于2021年4月申请办理遗失、注销手续。阜东村股份合作经济联合社于2021年12月重新办理土地使用权证，土地用途为工业，土地证号为粤（2021）中山市不动产权第0360965号。

（四）土地现状情况

改造范围内现有1栋建筑物，为阜东村股份合作经济联合社自2002年5月开始使用，无合法规划报建等手续，原有建筑面积1419.78平方米，现状容积率0.64，作阜东村委会使用。该地块目前未进行拆除。

改造主体地块不涉及到抵押、闲置、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.2203公顷（2202.90平方米，折合约3.3亩）。在《中山市阜沙镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕325号）中，一类工业用地0.2203公顷（2202.9平方米，折合约3.3亩），规划容积率2.0-3.5，绿地率10%-15%，建筑密度35%-60%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。

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

二、改造意愿情况

改造项目涉及阜东村股份合作经济联合社1个权利主体，阜沙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，改造主体同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照土地利用总体规划、规划条件论证报告管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在控制性详细规划中属道路等公益性用地部分，日后阜沙镇人民政府按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给阜沙镇人民政府使用。

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，拟由阜东村股份合作经济联合社作为改造主体实施全面改造。根据该用地中山市建设用地规划条件变更批复书（业务编号：121152022110010）中变更其他要求第一点：“根据《阜沙镇阜东村产业园集中配建生活配套设施设计方案》，土地证号中府国用（2002）字第060838号及中府国用（2006）字第060234号在该用地集中配置行政办公及生活服务设施，本用地所有建筑可作为行政办公及生活服务设施设置。”改造主体实施改造后将用于工业用地行政办公及生活服务设施设置。改造后在符合规划条件论证报告的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积不少于6608.79平方米（不包含不计容建筑面积），不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市人民政府关于印发中山市“三线一单”生态环境分区管控方案的通知》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。项目将用于工业厂房行政办公及生活服务设施设置，不涉及产值、税收监管。

四、资金筹措

改造项目由阜东村股份合作经济联合社投入资金1800万元，其中自有资金100万元，银行融资1700万元。

五、开发时序

项目开发周期为2年，一期整体开发，开发时间为2023年5月，拟投入资金1800万元，拟建建筑面积不少于6608.79平方米（不包含不计容建筑面积），主要实施工业厂房行政办公及生活服务设施。

六、实施监管

详见项目《实施监管协议》。