小榄镇永宁股份合作经济联合社（永宁工业大道B区）“工改工”政府整备项目

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号），小榄镇人民政府拟对位于小榄镇永宁工业大道的永宁股份合作经济联合社（下称“永宁股联社”）的旧厂房用地进行改造，由政府整备改造（挂账收储），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

改造项目涉及一宗地块，位于小榄镇永宁工业大道，东至永福路，西至永宁工业大道，南至盛业路，北至广业路。用地面积9.6418公顷（96418.37平方米，折合144.63亩）。

1. 标图入库情况

改造地块涉及两个图斑范围，其中图斑编号44200063327，于2023年4月完成标图入库，纳入图斑面积1.0325公顷（10325.2平方米，折合15.49亩）；图斑编号44200001486，于2023年6月完成标图入库，纳入图斑面积8.6093公顷（86093.18平方米，折合129.14亩）。改造地块均纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块全部属集体用地9.6418公顷（96418.37平方米，折合144.63亩），其中0.8140公顷（8139.54平方米，折合12.21亩）已办集体建设用地批文，批复号为中土建字〔2014〕15号，所有权证号分别为中府集有（2013）第0500054号、中府集有（2013）第0500043号，为土地所有权人永宁股联社自1994年6月开始使用；剩余 8.8279公顷（88278.83平方米，折合132.42亩）土地现状用途为工业，未办理土地使用权证，已办理集体用地所有权证，所有权证号分别为中府集有（2013）第0500054号、中府集有（2013）第0500043号为土地所有权人永宁股联社自1994年6月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地9.6418公顷（96418.37平方米，折合144.63亩），不涉及边角地、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等。

改造范围内现有80栋建筑物，均为永宁股联社自1994年6月开始使用，无合法规划报建等手续，现有建筑面积68226平方米，现状容积率0.7，作工业用途所用。该地块目前未拆除，改造前年产值为18000万元（折合124万元/亩），年税收为500万元（折合3万元/亩）。

改造地块不涉及到闲置、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范围。

改造项目涉及违法使用土地8.8279公顷（88278.83平方米，折合132.42亩），中山市自然资源局已向永宁股联社发出《行政处罚决定书》（中山自然资执法决字〔2022〕SJGZ2012号、中山自然资执法决字〔2022〕SJGZ2002号，对违法用地分别处以879308.6元、404231.25元的罚款，处罚范围包括本次改造项目未办集体建设用地批文的土地。永宁股联社于2023年1月13日已缴清罚款，上述违法用地已按规定落实处罚。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、单元规划，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9.6418公顷（96418.37平方米，折合144.63亩）。在《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号）中，属一类工业用地7.2710公顷（72710.11平方米，折合109.07亩），规划容积率2.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，生产性建筑高度≤60米，配套设施建筑高度≤100米；属道路用地2.3708公顷（23708.26平方米，折合35.56亩）。

改造项目涉及地块位均于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围仅涉及“永宁股联社”1个权利主体，小榄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，经永宁股联社股东代表会议三分之二以上股东代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

项目涉及8.8279公顷（88278.83平方米，折合132.42亩）集体用地完善转用手续后，与0.8140公顷（8139.54平方米，折合12.21亩）集体建设用地一并办理转国有后交小榄镇政府挂账收储。集转国不涉及征地补偿、安置、留用地、社保、听证等情况。

小榄镇人民政府于2022年5月30日与永宁股联社签订《接管协议》，协议明确用地公开出让后出让款按规定计提农业土地开发资金后全额补偿永宁股联社。

1. 开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集体转国有土地9.6418公顷（96418.37平方米，折合144.63亩），已按规定开展社会稳定风险评估。根据评估结果，本改造项目风险等级为低风险。

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，改造项目严格按照土地利用总体规划、单元规划管控要求实施建设。

（一）改造主体

该改造项目属工改工政府整备项目，拟采取政府整备（挂账收储）改造方式，由小榄镇人民政府挂账收储土地后，通过公开出让方式确定改造主体实施全面改造。

（二）办理用地手续情况

1、完成用地报批

改造范围用地共9.6418公顷（96418.37平方米，折合144.63亩），其中8.8279公顷（88278.83平方米，折合132.42亩）需办理集体土地完善转用手续，完善集体土地转用手续后与已有集体建设用地批文的0.8140公顷（8139.54平方米，折合12.21亩）一并由永宁股联社自愿申请转为国有建设用地。

2、土地供应

上述用地完善转用、集转国手续后，根据《中山市小榄镇永宁工业大道片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕141号），7.2710公顷（72710.11平方米，折合109.07亩）一类工业用地，由小榄镇人民政府按容积率2.0-3.5采用公开出让方式供给改造主体；2.3708公顷(23708.26平方米，折合35.56亩)道路用地，拟采用划拨方式供地给小榄镇人民政府。

（三）拟改造情况

公开出让的7.2710公顷（72710.11平方米，折合109.07亩）一类工业用地，公开出让容积率2.0-3.5，投资强度不低于600万元/亩，年产值不低于1200万元/亩，所产生的年税收不低于60万元/亩。改造后将用于工业用途，拟引入符合国家《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》的产业。

1. 资金筹措

项目投资强度不少于600万元/亩，由改造主体投入。

五、开发时序

项目由政府整备后公开出让，改造主体按照后续经批准的供地方案中的开发时序实施建设。

六、实施监管

改造主体应依据土地出让方案作为监管内容，与小榄镇人民政府签订项目实施监管协议。