港口镇石特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）专项规划和经批复规划条件论证，港口镇人民政府拟对位于福田八路2号的中山市港口镇石特股份合作经济联合社（下称“石特经联社”）的工业用地进行改造，由石特经联社自主改造，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

改造地块位于港口镇福田八路2号，北至港口镇迎富一路，南至广东先行展示制品有限公司，东至港口镇福田八路，西至用地边界，用地面积0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83亩）。

（二）标图入库情况

改造地块所在宗地正在办理“三旧”标图入库手续，图斑编号44200029368，图斑面积0.9825公顷（9825.4平方米，折合约14.74亩），改造地块用地面积0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83亩）在上述图斑范围内，全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造涉及的土地已确权，未完善建设用地手续，所有权证号为中府集有（2013）第1101568号，为土地权利人石特经联社自2003年5月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现状地类为建设用地0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83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。

改造地块现有3栋建筑物，为石特经联社自2003年5月开始使用，未办理规划报建等手续，现有建筑面积3735平方米，现状容积率0.63，作工业用途所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为191.79万元（21.72万元/亩），年税收为5.3万元（0.6万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、抵押、土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素等情况。

改造地块涉及违法使用土地0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83亩），中山市自然资源局于2023年3月20日对该违法用地作出行政处罚决定（中山自然资罚字〔2022〕第215号），按非法占用土地面积处以罚款164260元，上述行政处罚决定均已全部落实到位。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入市城市更新（“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0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83亩）。在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号）中，一类工业用地0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83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，配套设施建筑高度≤100米。

改造项目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。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及石特经联社1个权利主体，港口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所有权利人改造意愿，下一步并拟组织石特经联社的居民代表大会三分之二以上居民代表表决。

（二）补偿安置情况

改造项目为石特经联社自主改造，不涉及安置补偿等情况。

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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。

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，拟由石特经联社作为改造主体实施全面改造。改造后将用于建设家用电器配件制造产业园，在符合详细规划的基础上，容积率不小于1.5，总建筑面积不小于8832.6平方米，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》及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023版）》《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700万元（79.28万元/亩），年税收将达到30万元（3.4万元/亩）。

1. 需办理的用地手续

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）相关规定，改造地块符合办理集体土地（农用地）完善转用手续的要求。

改造项目范围内0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83亩）用地完善转用手续后，依据《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号），0.5888公顷（5888.40平方米，折合约8.83亩）一类工业用地拟采用集体自用方式按容积率1.5-3.5供地给石特经联社。

1. 资金筹措

项目改造成本为1564万元，由改造主体拟投入资金1564万元，其中自有资金600万元，合作单位投入300万元，银行借贷400万元，市场融资264万元等。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分1期开发。开发时间为2024年6月30日，竣工时间为2027年6月29日，拟投入资金1564万元，拟建建筑面积8832.6平方米，主要实施建设工业厂房。

1. 实施监管

以属地镇街政府与改造主体签订实施的项目监管协议为准。