沙溪镇濠涌村大同股份合作经济社“工改工”宗地项目（牛雷冲工业园）“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，沙溪镇人民政府拟对位于沙溪镇濠涌村的中山市沙溪镇濠涌村大同股份合作经济社（下称“大同经济社”）的旧厂房用地进行改造，由大同经济社的全资子公司中山市沙溪镇大同村牛雷冲工业园发展有限公司自主改造，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

改造项目位于沙溪镇濠涌村新濠路西侧，东至新濠路，南至在建的南外环和中开高速，西至华发四季小区，北至森依达纺织制衣有限公司，总用地面积1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩）。

（二）标图入库情况

改造地块尚未纳入“三旧”标图入库，计划于2023年11月纳入“三旧”标图入库。

改造地块属于同一村集体；符合国土空间总体规划；“二调”和最新的土地利用现状变更调查认定为建设用地；2009年12月31日前已建设，上盖物基底面积占改造地块面积比例达73.10%；不属于已认定的闲置土地。符合《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引》标图入库一般要求的1、2、3、4点，可根据标图入库标准特殊情形第6点的相关规定，对改造地块内多宗地整体入库。

（三）权属情况

改造地块涉及4宗集体建设用地和1宗未完善用地手续的集体所有权用地。其中，地块一、地块二已经确权、登记，土地证号为中府集用(2015)第2400583号、中府集用(2015)第2400581号，为土地权利人中山市沙溪镇濠涌村大同股份合作经济社自1996年开始使用；地块三、地块四已经确权、登记，土地证号为粤（2022）中山市不动产权第0302572号、中府集用（2015）第2400042号，为土地权利人中山市沙溪镇大同村民委员会自1996年开始使用；地块五未办理土地使用权登记，土地所有权证号为粤(2023)中山市不动产权第0405664号，为所有权人中山市沙溪镇濠涌村大同股份合作经济社自1996年开始使用。

上述用地涉及的2个权利主体均属同一村集体（中山市沙溪镇大同村民委员会现已于2002年撤销，合并为行政村“中山市沙溪镇濠涌村民委员会”，中山市沙溪镇濠涌村大同股份合作经济社为中山市沙溪镇濠涌村民委员会辖区下属单位，管理原大同村辖区内相关事务），拟根据《中山市旧厂房升级改造实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第十七条第（三）款第3点相关要求，申请将其集体建设用地转为国有建设用地，完善用地审批手续后，协议出让给该村集体全资子公司（中山市沙溪镇大同村牛雷冲工业园发展有限公司），作为改造主体。

（四）土地现状情况

改造主体地块现状地类为建设用地1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩），不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、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。按权属划分，涉及大同村委会名下的集体建设土地0.20公顷（2034.18平方米，折合3.05亩）；大同经济社名下的集体建设土地1.35公顷（13456.51平方米，折合20.18亩）。

改造范围内现有9栋建筑物，为大同经济社自1996年开始使用。未办理规划报建等手续，现有建筑面积15000平方米，现状容积率约0.8，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积12000平方米，改造前年产值约为150万元（6.45万元/亩），年税收约为13万元（0.56万元/亩）。

改造地块4宗集体建设用地已于2023年8月办理闲置土地放行手续；改造地块不涉及抵押、土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块在国土空间总体规划（土地利用总体规划）中均规划为建设用地，符合《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。在《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕30号）中，属一类工业用地1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩），规划容积率为1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤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

改造范围涉及大同村委会、大同经济社2个权利主体，均属于同一村集体，沙溪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等事项征询涉及所有权利人改造意愿，拟近期由大同经济社组织村民代表会议表决同意将涉及土地、房屋纳入改造范围，并自愿申请集体建设用地转为国有建设用地。

（二）补偿安置情况

改造主体地块1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩）项目范围地块自愿申请集体建设用地转为国有建设用地不涉及征地补偿、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。

1. 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，改造项目严格按照国土空间总体规划（土地利用总体规划）、《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕30号）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，大同经济社办理完善用地手续并自愿申请集体建设用地转为国有建设用地后，由大同经济社的全资子公司中山市沙溪镇大同村牛雷冲工业园发展有限公司作为改造主体实施全面改造。

（二）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，改造地块自1996年开始使用实施建设，“三旧”改造范围的主体地块符合办理集体建设用地转为国有建设用地手续的要求。

改造范围内0.33公顷（3311.94平方米，折合4.97亩）用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善用地手续后，由大同经济社自愿申请将改造项目范围内全部1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩）的集体建设用地转为国有建设用地。

完善集转国手续后，根据《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》，1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩）的规划一类工业用地拟采用协议出让方式供地给中山市沙溪镇大同村牛雷冲工业园发展有限公司。

上述面积以办理相关用地手续时的测量图纸确定的土地面积为准。

（三）拟改造情况

改造项目的1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩）规划一类工业用地，改造后将用于建设工业厂房。在符合经批复规划条件论证的基础上，按照容积率2.5-3.5实施建设。

拟建设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准入管理规定》。其中项目改造后引进产业须符合中山市产业导向，契合该片区工业智能制造（包括但不限于服装智能化生产、可穿戴电子设备、高端装备制造、智能锁、高端家具制造）产业定位，“两高”企业[[1]](#footnote-0)不得引入。具体的经济指标以土地供应时确定的出让条件为准。

四、资金筹措

改造项目的1.55公顷（15490.41平方米，折合约23.24亩）规划一类工业用地，由改造主体投入资金不少于6972万元（300万元/亩）进行改造，具体数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

项目开发周期为3年，拟分两期开发。

一期开发时间为自签订出让合同之日起12个月内动工，主要实施工业厂房建设。

二期开发时间为自签订出让合同之日起24个月内动工，主要实施工业厂房及相应配套设施建设。

项目自动工之日起36个月竣工。具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让合同、合作协议及移交物业开发协议等相关约定为准。

六、实施监管

详见沙溪镇与改造主体签订的监管协议。

1. “两高”企业：指高耗能和高污染的企业。 [↑](#footnote-ref-0)