火炬开发区广东英得尔实业发展有限公司“工改工”宗地项目改造方案

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，火炬高技术产业开发区管委会拟对位于火炬开发区健康路23号的广东英得尔实业发展有限公司旧厂房用地进行改造，由广东英得尔实业发展有限公司自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于火炬开发区健康路23号，北至时珍路，南至东镇东二路，东至健康路，西至神农路，用地面积5.8396公顷（58396.5平方米，折合约87.59亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年1月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200062178，图斑面积5.8396公顷（58396.5平方米，折合约87.59亩），全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2019）中山市不动产权第0081750号，为土地权利人广东英得尔实业发展有限公司1997年8月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，为广东英得尔实业发展有限公司自2005年开始使用。有六栋建筑物，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积38727.13平方米，现状容积率0.66，作工业厂房及工业配套仓储、办公、饭堂、宿舍所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为60300万元，年税收为1428.77万元。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素；已抵押给农业银行，并已征得抵押权人同意改造。

（五）规划情况

改造地块基本符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地5.8396公顷（58396.5平方米，折合约87.59亩）；在《火炬开发区东片区E单元控制性详细规划（2018）》(中府函〔2018〕877号)中，一类工业用地5.61935公顷（56193.5平方米，折合约84.29亩），规划容积率为1.0-3.5、绿地率10-15%、密度35-60%、建筑限高≤3层且≤24米；密度35-45%、建筑限高≤9层且≤50米，道路用地0.2203公顷（2203平方米，折合约3.3亩）。

# 改造地块未纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源和一般城市更新片区管理，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知（中府〔2022〕11号》第（一）条，对用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围的，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

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、改造意愿情况

改造范围涉及广东英得尔实业发展有限公司一个权利主体，火炬开发区管委会已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及所有权利人改造意愿，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、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属非工业用地部分，日后火炬开发区管委会需按规划开发建设时，应无偿将用地交给火炬开发区管委会使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由广东英得尔实业发展有限公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于工业生产及工业配套办公楼，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于1.8，总建筑面积不小于110621.7平方米（含不计容建筑面积5508平方米），其中新建建筑面积不少于91910.18平方米（含不计容建筑面积5508平方米），保留原有产权建筑一栋18711.52平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将不少于20亿元，年税收不少于2640万元。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金6亿元，其中自有资金4.35亿元，银行借贷1.65亿元，具体以资金筹措的实际情况为准。

五、开发时序

项目开发周期为5年，拟分三期开发。

第一期开发时间为2023年3月，拟投入资金1.5亿元，拟建建筑面积不小于25424.4平方米（含不计容建筑面积224.4平方米），拆除原有1栋产权建筑（面积2407.51平方米），保留原有5栋产权建筑（面积36319.62平方米）,主要实施工业厂房建设，用于车载冰箱生产。

第二期开发时间为2024 年12月, 拟投入资金1.8亿元，拟建建筑面积不小于33064.6平方米（含不计容建筑面积5283.6平方米），拆除原有3栋产权建筑（面积10204.37平方米），保留原有2栋产权建筑（面积26115.25平方米），主要实施工业厂房及办公楼各一幢，地下车库，用于车载冰箱生产及日常办公。

第三期开发时间为2026年12月，拟投入资金2.7亿元，拟建建筑面积不小于33421.18平方米，拆除原有1栋产权建筑（面积7403.73平方米），保留原有1栋产权建筑（面积18711.52平方米），主要实施工业厂房两幢，用于车载冰箱生产。

六、实施监管

为确保项目按期实施建设、落实项目建设要求，改造主体应当按规定与火炬开发区管委会签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准和要求及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施，以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。改造主体未依约依规实施改造的，按监管协议约定承担相应责任。

其中该“工改工”宗地项目工业厂房分割销售自持销售比例为20%（自持）、80%（销售），最小分割单元为套。