南区街道中山市诚品实业有限公司“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，中山市人民政府南区街道办事处拟对位于南区寮后村兴福路侧的洪启明、中山市诚品实业有限公司旧厂房用地进行改造，由洪启明与中山市诚品实业有限公司合作改造，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

改造项目位于南区寮后村兴福路侧，北至兴福路，南至山地丘陵和绿地，东至山地丘陵和绿地，西至山地丘陵和绿地，用地面积4.0公顷（40000.02平方米，折合约60.0亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年7月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200061531，图斑面积3.9972公顷（39971.53平方米，折合约59.96亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.0028公顷（28.49平方米，折合约0.04亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内涉及两个土地权利主体（中山市诚品实业有限公司、洪启明）、三宗土地，全部属国有用地，土地用途为工业用地。改造涉及的土地已经确权、登记，其中土地证号为中府国用（2004）第260523号（土地面积：18200.23平方米）、中府国用（2004）第260524号（土地面积：6666.68平方米），为土地权利人洪启明自1998年8月开始使用；不动产权证号为（2019）中山市不动产权第0253502号（土地面积：15133.11平方米）为土地权利人中山市诚品实业有限公司自2019年7月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有24栋建筑物，现有建筑面积27720.36平方米，现状容积率0.5。其中，中山市诚品实业有限公司用地内有4幢建筑物、建筑面积7583.69平方米已按规定办理规划报建等手续，有1幢建筑物、建筑面积2537.37平方米无合法规划报建等手续；洪启明（中府国用（2004）第260523号）用地内有14幢建筑物、建筑面积12635.29平方米无合法规划报建等手续；洪启明（中府国用（2004）第260524号）用地内有5幢建筑物、建筑面积4964.01平方米无合法规划报建等手续。改造范围内目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为3000万元，年税收为100万元。

改造项目涉及三宗地块中府国用（2004）第260523号、中府国用（2004）第260524号，（2019）中山市不动产权第0253502号均以中山市金品陈列展示用品有限公司为主体公司抵押给广发银行中山分行，已取得抵押权人同意改造。

改造项目涉及三宗地块已办理闲置放行，不涉及历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

纳入改造范围用地符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证。其中，在土地利用总体规划中，有3.9971公顷（39971.53平方米，折合约59.96亩）为城乡建设用地。在《中山市南区街道工业用地规划条件论证成果的批复》（中府函〔2022〕125号），一类工业用地3.7720公顷（37720.13平方米，折合约56.58亩），规划容积率1.0-4.0，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，生产性建筑限高60米，配套建筑限高100米；城市道路0.2251公顷（2251.4平方米，折合约3.38亩）。

改造项目涉及三宗地块未纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入我市在编《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。

改造项目涉及三宗地块均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

改造范围涉及洪启明、中山市诚品实业有限公司2个权利主体，中山市人民政府南区街道办事处已按照法律法规，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，经全部原权利人同意将涉及土地、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。在经批复规划条件论证中属道路用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取合作改造方式，即洪启明名下两宗地块通过作价入股到中山市诚品实业有限公司名下，且三宗地块办理延长土地使用年限及土地合并后，再由中山市诚品实业有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于工业生产用途，发展店装与展陈连锁加盟（主要为连锁品牌客户的营销终端提供展示策划、形象设计、展示道具生产、装饰装潢等一体化的解决方案）、终端展陈新一代信息技术及智慧展示产业（利用三维数字化、虚拟增强现实等技术，将实体通过虚 拟图形影像媒介（智能终端、AR/VR终端等）进行呈现，辅以声、光、电等多媒体手段，实现人与场景交互的展示设备和道具的生产和制作），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.4，总建筑面积不小于149064平方米（含不计容建筑面积9172平方米），其中新建建筑面积149064平方米，不保留原有建筑面积。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录(2019年本)》、《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》。改造后年产值将达到38000万元，年税收将达到1900万元。

1. 需办理的用地手续

改造主体地块不涉及完善历史用地手续办理情况，需办理土地转让、延长土地使用年限及土地合并业务。具体为洪启明以名下两块土地（中府国用（2004）第260523号、中府国用（2004）第260524号）以土地作价入股方式转让到中山市诚品实业有限公司后，三宗用地再办理延长土地使用年限及土地合并。

1. 资金筹措

项目改造成本为40000万元，由改造主体拟投入资金40000万元，其中自有资金12000万元，银行借贷28000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分3期开发。一期开发时间为2022年10月，拟投入资金15000万元，拟建建筑面积51139.6平方米（含不计容建筑面积9172平方米），主要实施生产厂房的建设；二期开发时间为2023年10月，拟投入资金15000万元，拟建建筑面积55956.8平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施生产厂房和办公配套设施，三期开发时间为2024年10月，拟投入资金10000万元，拟建建筑面积41967.6平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施生产厂房和办公配套设施。

七、实施监管

在项目实施监管协议中明确落实监管内容和责任。