火炬开发区中山伟圣照明有限公司

“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沿江西一路8号的中山伟圣照明有限公司旧厂房用地进行改造，由中山伟圣照明有限公司自主改造，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

改造地块位于火炬开发区沿江西一路8号，北至沿江西路，南至风华制衣（中山）有限公司公司，东至新高电子材料（中山）有限公司公司，西至沙边村，用地面积2.48285公顷（24828.5平方米，折合约37.24亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年4月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200062145，图斑面积2.48285公顷（24828.5平方米，折合约37.24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，已按规定办理用地报批手续，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产证号为粤（2015）中山市不动产权第0008049号，为土地权利人中山伟圣照明有限公司自2007年1月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块现用途为工业，有5栋建筑物，为中山伟圣照明有限公司自2015年9月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积13016.23平方米，现状容积率为0.524，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为1500万元，年税收为50万元。

不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地2.48285公顷（24828.5平方米，折合约37.24亩）；在《中山火炬区电子信息产业园AB街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕27号）中，一类工业用地1.9993公顷（19993平方米，折合30亩），规划容积率为1.0-3.5、建筑密度35-60%、绿地率10-15%、生产性建筑高度不大于50米、配套设施建筑高度不大于100米，道路用地0.41989公顷（4198.9平方米，折合6.3亩），防护绿地0.04311公顷（431.1平方米，折合0.64亩），水域用地0.02054公顷（205.4平方米，折合0.3亩）。

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

改造范围涉及中山伟圣照明有限公司一个权利主体，火炬高技术产业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其改造意愿，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道路和绿地等公益性用地部分，日后火炬高技术产业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高技术产业开发区管委会使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山伟圣照明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（用于智能制造及光电产业），在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.4，总建筑面积不小于94416.9平方米（含不计容建筑面积10000平方米），其中新建建筑面积94416.9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》、《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》。改造后年产值预计将达到12亿元，年税收将达到2000万元。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金3.8亿元，其中自有资金18000万元，，银行借贷20000万元，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 2年，拟分2期开发 ，其中 ， 第一期开发时间为2022年10月至2023年7月 ，拟投入资金 32000万元，拟建建筑面积不少于79488.70平方米（含不计容建筑面积10000平方米），主要实施厂房B，厂房C，厂房D建设 ， 以及地下室建设； 二期开发时间为2023年4月至2023年9月 ，拟投入资金 6000万元拟建建筑面积不少于14928.20平方米，主要实施厂房A建设 。

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违约责任。

其中该“工改工”宗地项目高标准厂房分割销售自持销售比例为20%（自持）、80%（销售），最小分割单元为层。

（二）为促进产业集聚，加快产业高质量发展，改造主体应当按规定与火炬开发区授权的区属公司签订商务协议，并按商务协议约定履行责任。在商务协议中需明确：项目取得竣工验收备案登记证后连续5年内亩均年贡献的考核要求。如改造主体出现违约情况，应按商务协议约定承担相应责任。