中山市南头镇滘心经济发展公司“工改工”

宗地项目“三旧”改造方案

（享受我市政策优惠）

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，南头镇人民政府拟对位于南头镇建业路178号的中山市南头镇滘心经济发展公司的旧厂房用地进行改造，由中山市南头镇滘心经济发展公司自主改造，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

改造地块位于南头镇建业路178号，北至建业路，西至居民区，东至居民区，南至居民区，用地面积2.8689公顷（28688.9平方米，折合约43.03亩）。

(二)符合“三旧”相关政策情况

改造地块在现行土地利用总体规划中为非建设用地，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模，符合《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“对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠”要求。经核查，用地面积2.8689公顷（28688.9平方米，折合约43.03亩）符合享受我市政策优惠要求。

（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，土地证号为中府国用（2007）第020831号，为土地权利人中山市南头镇滘心经济发展公司自2007年7月开始使用。

1. 土地现状情况

改造地块内现有5栋建筑物，为中山市南头镇滘心经济发展公司自2009年7月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积12981.87平方米，现状容积率0.4525，作工业用途所用。该地块目前未拆除现状建筑物，改造前年产值为344.87万元，年税收为10.36万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、查封、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地2.8689公顷（28688.9平方米，折合约43.03亩），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，对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠。

改造地块已纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》。

改造地块符合经批复条件论证，在《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地2.1667公顷（21666.92平方米，折合约32.50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；防护绿地0.6276公顷（6276.22平方米，折合9.41亩）；道路用地0.0746公顷（745.76平方米，折合约1.12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

改造范围涉及中山市南头镇滘心经济发展公司1个权利主体，南头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其改造意愿，改造主体同意将涉及土地、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，改造项目严格按照国土空间总体规划、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和绿地等公益性用地部分，日后南头镇人民政府按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给南头镇人民政府使用。

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，由中山市南头镇滘心经济发展公司作为改造主体实施全面改造。

改造后将用于将用于生产家电等产品，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，建筑面积不小于57866平方米（不含不计容建筑面积），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》。改造后年产值将达到34420万元，年税收将达到1721万元。

1. 资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金12730万元，其中自有资金2550万元，银行借贷10180万元。

1. 开发时序

项目开发周期为5年，拟分3期开发。一期开发时间为2023年7月至2025年6月，拟投入资金4590万元，拟建建筑面积20863平方米，主要实施建设工业厂房、工业配套设施；二期开发时间为2025年7月至2026年12月，拟投入资金3663万元，拟建建筑面积16652平方米，主要实施建设工业厂房、工业配套设施；三期开发时间为2027年1月至2028年6月，拟投入资金4477万元，拟建建筑面积20351平方米，主要实施建设工业厂房、工业配套设施。

1. 实施监管

改造主体应当按规定与南头镇政府签订项目实施监管协议，并按合作协议、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、公共配建、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；分割销售标准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；其中项目改造后引进产业须符合我市产业导向，契合该项目以生产智能化家电及家电配套产品、电子信息科技、新材料等产品的产业定位。