南头镇中山市南头镇资产投资经营有限公司“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，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇北帝村升辉南路5号的工业用地进行改造，由中山市南头镇资产投资经营有限公司自主改造，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

改造地块位于南头镇北帝村升辉南路5号，北至中山荣杰医疗器材工业有限公司，西至升辉南路，东至广珠城轨，南至新滘包装印务有限公司，用地面积5.0004公顷（50004平方米，折合约75.01亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年2月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200068119，图斑面积49996.7平方米，纳入本次改造范围；另有7.3平方米未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，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（2022）中山市不动产权第0027383号，为土地权利人中山市南头镇资产投资经营有限公司自2019年1月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有21栋建筑物，为土地权利人中山市南头镇资产投资经营有限公司自2019年1月开始使用，原有建筑面积30544.55平方米，容积率0.61，其中1幢建筑物已按规定办理规划报建等手续，建筑面积为3865.49平方米；其余建筑物无合法规划报建手续，建筑面积为26679.06平方米；上述建筑物均作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积26679.06平方米，改造前年产值为0万元，年税收为0万元。

改造主体地块闲置情况已处置(闲置放行文号为：网[2022]南头镇-010号)、不涉及查封、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块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4.0857公顷（40857.33平方米，折合约61.29亩）属公路用地0.9139公顷（9139.37平方米，折合约13.71亩）。在《南头镇升辉南太澳高速西侧用地控制性详细规划调整（2016）》（中府函〔2016〕378号）中，一类工业用地3.6541公顷（36540.95平方米，折合约54.81亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑高度≤50米；道路用地0.9264公顷（9263.65平方米，折合约13.9亩）；防护绿地0.1799公顷（1799.14平方米，折合约2.7亩）；农林用地（非建设用地）0.2393公顷（2392.96平方米，折合约3.59亩）。

改造主体地块未纳入《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，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造主体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，改造主体地块涉及到市域蓝线（陆域控制线、现状河涌河口线、规划河涌河口线）。

二、改造意愿情况

改造项目涉及中山市南头镇资产投资经营有限公司一个权利主体，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，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。在控制性详细规划中属农林用地部分，按非建设用地进行管控；涉及到压占市域蓝线部分，按照相关市域蓝线规划进行管控，在后续规划建设过程中做好退让，不得在河道管理范围内建设建筑物及妨碍行洪构筑物，确需占用河道管理范围的，需依法依规办理相关水行政许可手续；在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南头镇人民政府需按规划开发建设时，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，由土地权利人中山市南头镇资产投资经营有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将成为区域公益性以智能家电家居主导多功能复合型主题式新型产业园区孵化平台，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.9，新建筑面积不小于157675.1平方米（含不计容建筑面积10500平方米），不保留原有建筑。

改造后引入项目相关情况符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《中华人民共和国环境影响评价法》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等相关要求。改造后年产值将达到38000万元，年税收将达到2300万元。

1. 资金筹措

项目改造成本为49976.52万元，由改造主体拟投入资金49976.52万元，其中自有资金49976.52万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分2期开发。一期开发时间为2023年6月，拟投入资金29033.9万元，拟建建筑面积89800平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设1#厂房、5#工业配套设施；二期开发时间为2024年6月，拟投入资金20942.62万元，拟建建筑面积67875.1平方米（含不计容建筑面积10500平方米），主要实施建设2#、3#、4#厂房。

六、实施监管

结合项目实际情况和经同步审核确认的实施监管协议，明确需落实至改造方案的监管内容。