

港口镇中山市华威塑料制品有限公司旧厂房 “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，港口镇人民政府拟对位于达美路1号的中山市华威塑料制品有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市华威塑料制品有限公司自主改造，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。

改造项目涉及两宗土地，位于港口镇达美路1号，北至用地边界，南至达美路，东至现状高压线，西至用地边界，总用地面积2.4433公顷（24432.9平方米，折合约36.65亩）。

其中，地块一（粤（2018）中山市不动产权第0001102号）用地面积0.6700公顷（6700.2平方米，折合约10.05亩）；地块二（粤（2018）中山市不动产权第0001099号）用地面积1.7733公顷（17732.7平方米，折合约26.60亩）。

（二）标图入库情况。

改造地块于2023年4月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200066534，图斑面积0.7333公顷（24435.0平方米，折合约36.65亩），改造地块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（2018）中山市不动产权第 0001102 号、粤（2018）中山市不动产权第 0001099 号，为土地权利人中山市华威塑料制品有限公司分别自 1994 年 2 月开始使用。

（四）土地利用现状情况。

改造范围内现有 6 栋建筑物，为中山市华威塑料制品有限公司自 1994 年 2 月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积 15501.01 平方米，现状容积率 0.63，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 1700 万元，年税收为 80 万元。

改造地块已办理闲置放行手续（中闲置函〔2022〕1251 号、中闲置函〔2022〕1257 号）；两宗土地均不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况。

改造项目符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2020-2035）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 2.4433 公顷（24432.9 平方米，折合约 36.65 亩）；在《中山市港口镇铺锦片区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕213 号）中，一类工业用地 2.0434 公顷（20434.15 平方米，折合约 30.65 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度 ≤ 50 米；防护绿地 0.3769 公顷（3769.18 平方米，折合

约 5.65 亩); 道路用地 0.0230 公顷(229.57 平方米, 折合约 0.34 亩)。

改造项目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华威塑料制品有限公司 1 个权利主体, 港口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城市道路和防护绿地等公益性用地部分, 日后港口镇人民政府需按规划开发建设时, 应无偿将用地交给港口镇人民政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式, 由中山市华威塑料制品有限公司作为改造主体, 实施全面改造。改造后将用于智能制造及新材料研发生产等, 在符合控制性详细规划的基础上, 容积率不小于 3.3, 新建建筑面积不小于 84628 平方米(含不计容建筑面积 4000 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》。改造后年产值将达到 20000 万

元，年税收将达到 549.75 万元（15 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 25000 万元，其中自有资金 10000 万元，银行借贷 15000 万元等。

五、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 12 月，拟投入资金 8000 万元，拟建建筑面积 26876 平方米，主要实施建设工业厂房；二期开发时间为 2025 年 12 月，拟投入资金 8000 万元，拟建建筑面积 26876 平方米，主要实施建设工业厂房；三期开发时间为 2026 年 12 月，拟投入资金 9000 万元，拟建建筑面积 30876 平方米（含不计容建筑面积 4000 平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。