石岐街道伊电园“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，石岐街道办事处拟对位于中山市东区富湾工业区的中山市人民政府石岐区办事处、中山市岐活实业投资有限公司的工业用地进行改造，由政府整备改造，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

改造地块位于中山市东区富湾工业区，北至富湾东路，西南至富嘉路，东至富湾南路，改造地块涉及五个地块，用地面积共1.0341公顷（折合约15.51亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2011年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200090308，图斑面积7.1公顷（71090平方米，折合约106.64亩），其中本次改造用地面积15.51亩全部已纳入该图斑。

（三）权属情况

改造范围内的五个地块，全部属国有建设用地，土地用途为工业，土地使用性质为划拨。改造涉及的土地已经确权、登记，其中，地块一不动产权证号为国（2005）211685，C3430781，为土地权利人中山市人民政府石岐区办事处自2005年12月开始使用；地块二不动产权证号为国（2006）210729，C4694024，为土地权利人中山市人民政府石岐区办事处自2006年7月开始使用；地块三不动产权证号为国（2001）214296，C0310385，为土地权利人中山市岐活实业投资有限公司自2001年7月开始使用；地块四不动产权证号为国（2005）211697，无房产证，为土地权利人中山市人民政府石岐区办事处自2005年12月开始使用；地块五不动产权证号为国（2005）211696，无房产证，为土地权利人中山市人民政府石岐区办事处自2005年12月开始使用。

1. 土地现状情况

改造主体地块总用地面积1.0341公顷（折合约15.51亩），不涉及边角地、夹心地、插花地、征地留用地、其他用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造主体地块现有5栋低矮厂房，现有建筑面积共5450.44平方米，其中有证面积3067.06平方米（地块一、二、三），无证面积2383.38平方米（地块四、五），以上建筑于2001年、2005年、2006年等年份建成并投入使用至今，现状容积率约0.53，作工业用途，改造前年产值0，年税收0。

改造主体地块不涉及抵押情况，不涉及历史文化资源要素等情况。地块一、二、三均有房产证，不涉及闲置用地情形。地块四、五均无房产证，为中山市人民政府石岐区办事处地块，用地面积分别为2005.39平方米、1966.91平方米，土地证号分别为国(2005)211697、国(2005)211696，总建筑面积分别为1056.34平方米、1053.74平方米，基底面积分别为1056.34平方米、1053.74平方米，地上建筑物于2005年建成使用至今，且地上建筑物基底面积已达用地面积的三分之一以上，该地块计划进行“工改工”全面改造，改造方案已经街道党政领导班子集体审通过，根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第二十二条，暂不纳入闲置土地。

1. 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，已纳入《中山市中心城区市城市更新专项规划（2023-2035年）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地1.0341公顷（折合约15.5亩）。在《中山市起湾片区控制性详细规划（2020）》中，一类工业用地0.9282公顷（折合约13.92亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米；防护绿地面积0.1059公顷（折合约1.59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、工业用地保护线等管控要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。改造范围涉及中山市人民政府石岐区办事处、中山市岐活实业投资有限公司共2个权利主体，石岐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，经征询全部原权利人，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况。中山市人民政府石岐区办事处已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置。拟在2023年7月底前，中山市人民政府石岐区办事处与原权利就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款。

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（土地利用总体规划）、控制性详细规划管控要求实施建设。

1. 改造主体。该改造项目属工改工宗地项目，拟采政府整备改造方式，由市土储中心联合石岐街道办事处收储

后，采用公开出让确定改造主体实施全面改造。

（二）拟改造情况。公开出让0.9282公顷（折合约13.92亩）的规划为一类工业用地，改造后将用于建设工业厂房，引进现代时尚产业、高端精密仪器设备、智能装备的设计及制作等。在符合详细规划的基础上，按照容积率不低于2.5实施建设，不保留原建筑。

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》等文件相关规定。改造后投资强度不低于600万元/亩，达产年[[1]](#footnote-0)起五年内有三年所产生的年产值不低于1200万元/亩，或所产生的年税收不低于30万元/亩。以上指标以市政府招商引资要求或批复为准。

四、需办理的用地手续

改造范围内的5宗国有用地将交由政府整备后，注销原有土地证，同时依据《中山市起湾片区控制性详细规划（2020）》，0.9282公顷（折合约13.92亩）规划为一类工业用地按照容积率1.0-3.5拟采用公开出让方式供地给改造主体；0.1059公顷（折合约1.59亩）防护绿地，拟采用划拨方式供地给属地政府。

五、资金筹措

公开出让的0.9282公顷（折合约13.92亩）的规划为一类工业用地，由改造主体投入资金约18000万元进行改造，划拨给属地政府的0.1059公顷（折合约1.59亩）其余用地，由属地政府投入资金进行建设。以上数据以最终实际发生为准。

六、开发时序

项目开发周期为自签订出让合同之日起3个月内动工，自动工之日起15个月内竣工（具体时长视项目建筑规模与设计情况），拟分1期开发建设，主要建设工业厂房及相应配套设施。

七、实施监管

项目供应土地按《中山市国有建设用地供应管理办法》实施监管，项目拟改造情况（包含建设规模、投资强度、产值、税收等要求及引入的产业、环保、能耗等准入要求）和开发时序须在土地公开出让时确定并作为公开出让的条件之一。上述内容纳入土地出让合同和项目履约监管合同，并明确违约责任。其中项目改造后引进产业需符合中山市产业导向，重点引进智能制造、电子信息、高端装备等企业以及与传统产业结合紧密的数字经济平台，功能定位为集新型工业厂房、工业孵化、产品研发、工业产品创意设计等功能于一体的智能制造基地。具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让合同、相关协议等相关约定为准。

1. 达产年：是指出让地块约定的全部工程竣工时限节点起算的第3年当年。 [↑](#footnote-ref-0)