南头镇周研婷工业项目低效工业用地改造方案

根据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丰硕路21号之一的周研婷低效工业用地进行改造，由周研婷进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南头镇丰硕路21号之一，北至美力淇生活电器有限公司，西至X&E创新工场，东至丰硕路，南至诚信路，用地面积1.928公顷（19280.4平方米，折合约28.92亩）。

（二）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，改造涉及的土地自2003年开始使用，改造涉及的土地已经确权、登记，现土地权利人周研婷通过转移登记得到，不动产权证号为粤（2021）中山市不动产权第0283806号。

（三）土地利用现状情况

改造地块现有2栋建筑物，建筑物为2005年建成，现为产权人周研婷使用。现有建筑面积21128.35平方米，其中已按规定办理规划报建等手续的建筑面积11128.35平方米，其余10000平方米建筑无合法规划报建手续，现状容积率1.1，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1500万元，年税收为60万元。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、查封、历史文化资源要素等情况。

（四）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、控制性详细规划，不符合土地利用总体规划。其中，在土地利用总体规划中，属建设用地0.6306公顷（6306.29平方米，折合约9.46亩），属非建设用地1.2974公顷（12974.11平方米，折合约19.46亩）;在国土空间总体规划中，属城镇建设用地1.9280公顷（19280.4平方米，折合约28.92亩）；在《南头镇升辉北路以东用地控制性详细规划调整》（中府办函〔2014〕330号）中，一类工业用地1.8281公顷（18281.46平方米，折合约27.42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0.0558公顷（557.73平方米，折合0.84亩）；道路用地0.0441公顷（441.21平方米，折合约0.66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

改造范围涉及周研婷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。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由周研婷作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于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，在符合详细规划的基础上，容积率不小于1.6，总建筑面积不小于31087.08平方米（含不计容建筑面积0平方米），其中新建建筑面积不小于19958.73平方米，保留建筑面积11128.35平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到2500万元，年税收将达到220万元。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金3720万元，其中自有资金3720万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分一期开发。一期动工时间为2023年12月，拟投入资金3720万元，拟建建筑面积不小于19958.73平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施建设厂房、工业配套设施，保留建筑面积11128.35平方米。

六、实施监管

详见项目监管协议。