

关于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” 改造方案的批复

中府函（15）〔2023〕002号

中山市华威塑料制品有限公司：

《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》（下称《改造方案》）于2023年5月26日经港口镇党政领导班子集中审议通过。根据会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《改造方案》（详见附件），同意该项目采取权利人自主改造模式，由中山市华威塑料制品有限公司作为改造主体，对位于达美路1号2.4433公顷（24432.9平方米，折合约36.65亩）土地实施全面改造。

二、请中山市华威塑料制品有限公司及时按照经批准的《改造方案》实施建设，《改造方案》的实施，应符合我市城市更新（“三旧”改造）有关规定，以及我市有关规划管控、产业准入和环境保护的要求。

三、请中山市华威塑料制品有限公司在本批复之日起规定期限内完成与港口镇签订实施监管协议，届时港口镇将会同有关部门依法依规做好该项目实施建设的跟踪、督办和考核工作，确保

该项目有序实施改造。逾期未签订实施监管协议的，视为批复自动失效。

四、本批复自印发之日起生效，有效期1年，项目动工时间以批复的《改造方案》为准。首期开发超过有效期1年未动工的，视为批复自动失效。

附件：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

中山市人民政府

（盖中山市人民政府工改业务专用章）

2023年5月30日

附件：

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2.4435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%，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0.3769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。改造后将用于新一代信息技术、智能家电、美居智造、现代农业和食品、精密装备制造、创意展示、游戏游艺、汽车商贸、电子商务、建筑及设计企业总部、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》、《中山市差异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 6000 万元，拟建建筑面积 20000 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 6000 万元，拟建建筑面积 20000 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 13000 万元，拟建建筑面积 44628 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。