

港口镇吴照初、黄雪珍低效工业用地“工改工”项目改造方案

根据经批复规划条件论证，港口镇人民政府拟对位于中山市港口镇沙港中路 27 号的吴照初、黄雪珍的低效工业用地进行改造，由吴照初、黄雪珍作为改造主体自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市港口镇沙港中路 27 号，北至沙港中路，南至沙墩涌，东至用地边界，西至中山龙城(国际)游戏游艺交易中心，用地面积 2.0156 公顷(20155.7 平方米，折合约 30.23 亩)。

（二）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（2018）中山市不动产权第 0221965 号、粤（2018）中山市不动产权第 0221966 号，为土地权利人吴照初、黄雪珍自 1998 年 7 月开始使用。

（三）土地现状情况

改造主体地块有 4 栋建筑物，为吴照初、黄雪珍自 1998 年 7 月开始使用。现有建筑面积 9602.84 平方米，现状容积率 0.48，作工业厂房所用。其中，2 栋建筑物（建筑面积 4695.14 平方米）已按规定办理规划报建手续，2 栋临时建筑（建筑面积 4907.7 平方米）未办理规划报建手续。该地块目前已拆除建筑面积 500 平方米，改造前年产值为 3558.89 万元（亩均产值约 117.73 万元/

亩），年税收为 56.79 万元（亩均税收约 1.88 万元/亩）。根据《关于印发中山市工业用地综合评价方案的通知》（中山工改办发〔2023〕7 号），经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

经核查，改造地块于 2009 年 12 月 31 日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积 1/3 以上并使用至今，根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二條，改造方案经港口镇党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地。该用地可以按规定办理施工报建等相关业务。

改造地块不涉及土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素等情况；抵押给陈志勇，已取得抵押权人同意改造。

（四）规划情况

改造范围内用地符合经批复规划条件论证，不符合现行土地利用总体规划，已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2020-2035）》。其中，在我市国土空间总体规划（2020-2035）（在编）中，属城镇建设用地 2.0156 公顷（20085.58 平方米，折合约 30.13 亩），陆地水域面积 0.0070 公顷（70.12 平方米，折合约 0.11 亩）。改造地块规划为陆地水域部分涉及蓝线范围，开发利用时按照《中山市海岸线、河岸线退让规划管理办法（修订）》要求执行。

在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号）中，一类工业用地 2.0133 公顷（20133.36 平方米，折合约 30.20 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 0.0022 公顷（22.34 平方米，折合约 0.03 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

改造范围涉及吴照初、黄雪珍 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，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，改造项目严格按照经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属防护绿地等公益性用地部分，日后港口镇人民政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给港口镇人民政府使用。

该改造项目拟采取权利人自主改造方式，由吴照初、黄雪珍作为改造主体，实施全面改造，改造后将用于先进制造、高端装备制造、新材料、新能源、电子元器件、科技产品研发等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 3.3，总建筑面积不小于 66513.81 平方米，不保留原有建筑物。

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 18138 万元（亩均产值约 600 万元/亩），年税收将达到 453.45 万元（亩均税收约 15 万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 16500 万元，其中自有资金 3000 万元，银行借贷 13500 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2023 年 9 月，拟投入资金 9900 万元，拟建建筑面积 40000 平方米；二期开发时间为 2025 年 6 月，拟投入资金 6600 万元，拟建建筑面积 26513.81 平方米。

六、实施监管

详见港口镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。