南头镇王双、许美香工业项目

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滘心村的王双、许美香低效工业用地进行再开发，由王双、许美香进行自主改造，采取全面改造的改造方式。再开发方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南头镇滘心村，北至厂房，西至道路，东至道路，南至道路，用地面积0.8037公顷（8036.6平方米，折合约12.05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，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第0358868、69号，为梁平心自1998年12月开始使用，王双、许美香于2023年通过购买取得。

（三）土地利用现状情况

改造地块现有5栋建筑物，自1999年12月开始使用。现有建筑面积7524.17平方米，其中3924.17平方米建筑已按规定办理规划报建等手续，3600平方米建筑未办理规划报建手续，现状容积率0.94，作工业用途所用。该地块目前未拆除现状建筑物，改造前年产值约为720万元（60万元/亩），年税收约为22万元（1.8万元/亩）。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块抵已取得闲置情况说明：《同意王双、许美香用地申请办理相关业务的情况说明》（网[2023]南头镇-053号）

改造地块不涉及查封、抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（四）规划情况

改造地块符合控制性详细规划、国土空间规划，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0.0053公顷（53.08平方米，折合约0.08亩），非建设用地0.7984公顷（7983.52平方米，折合约11.97亩）；在国土空间规划中，属建设用地0.8037公顷（8036.6平方米，折合约12.05亩）；在《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地0.7665公顷（7665.03平方米，折合约11.5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；道路用地0.0372公顷（371.57平方米，折合约0.55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

改造范围涉及王双、许美香2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，由王双、许美香作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于生产智能电压力锅、电烤箱等产品，在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于24109.8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24109.8平方米，不保留原建筑物。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市“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12000万元（1000万元/亩），年税收将达到372万元（31万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金8000万元，其中自有资金3000万元，银行借贷5000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为1年，拟分一期开发。动工时间为2023年12月，竣工时间为2024年12月，拟投入资金8000万元，拟建建筑面积不小于24109.8平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施建设厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。