南头镇TCL空调器（中山）有限公司“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，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇南城村的工业用地进行改造，由TCL空调器（中山）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

改造地块位于南头镇南城村，北至厂房，西至道路，东至厂房，南至道路，用地面积2.8661公顷（28660.6平方米，折合约42.99亩）。

（二）标图入库情况

根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街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标图入库......”规定，改造地块拟于改造方案经南头镇政府党政领导班子集体审议通过后按程序依次办理闲置放行手续、标图入库。

（三）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，土地证号为中府国用( 2001)字第020653号，为土地权利人TCL空调器（中山）有限公司自2001年开始使用。

（四）土地现状情况

TCL空调器（中山）有限公司工业园区共占地188.9091亩（6宗地），本次改造涉及其中一宗用地，面积42.99亩。改造范围内现有4栋建筑物，自2009年开始使用，现有建筑面积16625.41平方米，未办理规划报建手续，容积率0.58，目前做工业厂房使用，该地块建筑物目前暂未拆除。TCL空调器（中山）有限公司工业园区改造前总年产值约219000万元，年税收约9450万元，本次改造范围宗地（42.99亩）按与园区总面积比值折算，改造前年产值约为49837万元（亩均产值约1159万元/亩），年税收为2150万元（亩均税收约50万元/亩）。

改造主体地块闲置情况：经核查，地块符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地......”规定，改造地块拟于改造方案经南头镇政府党政领导班子集体审议通过后办理闲置放行手续。

改造主体地块不涉及查封、抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合国土空间规划、控制性详细规划。其中，在国土空间规划中，属城镇建设用地2.8661公顷（28660.6平方米，折合约42.99亩）；在《南头镇升辉北路以西用地控制性详细规划调整》（中府函〔2015〕95号）中，一类工业用地2.2045公顷（22045.07平方米，折合约33.06亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑高度≤50米；道路用地0.1643公顷（1643.13平方米，折合约2.47亩）；防护绿地0.4151公顷（4150.56平方米，折合约6.23亩）；公园绿地0.0821公顷（821.27平方米，折合约1.23亩）；水域0.0001公顷（0.57平方米，折合约0亩）。

改造主体地块已纳入《中山市城市更新（‘三旧’改造）专项规划（2020-2035）》。

改造主体地块位于“三区三线”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

改造项目涉及TCL空调器（中山）有限公司一个权利主体，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，权利人同意将涉及土地、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。在规划中涉及到压占市域蓝线部分，按照相关市域蓝线规划进行管控，在后续规划建设过程中做好退让，不得在河道管理范围内建设建筑物及妨碍行洪构筑物，确需占用河道管理范围的，需依法依规办理相关水行政许可手续；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，改造主体应按相关规定处理。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由土地权利人TCL空调器（中山）有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后主要用作生产空调，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于1.5，计容总建筑面积不小于43000平方米。

改造后引入项目相关情况符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《中华人民共和国环境影响评价法》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等相关要求。TCL空调器（中山）有限公司工业园区改造后总年产值预计约351000万元，年税收约11000万元，本次改造范围宗地（42.99亩）按与园区总面积比值折算，改造后年产值约为79877万元（亩均产值约1858万元/亩），年税收约为2500万元（亩均税收约58万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本为10000万元，由改造主体拟投入资金10000万元，其中自有资金10000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分一期开发。开发时间为2024年6月，竣工时间为2026年6月拟投入资金10000万元，拟建计容建筑面积不小于43000平方米，主要实施建设多功能的生产厂房。

六、实施监管

详见南头镇与改造主体签订的项目实施监管协议。