

中山火炬开发区张家边村经济发展公司 “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）专项规划和现行单元规划，火炬开发区管委会拟对位于火炬开发区中山港大道125号的中山火炬开发区张家边村经济发展公司旧厂房用地进行改造，由中山火炬开发区张家边村经济发展公司自主改造，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。

改造地块位于中山港大道125号，东至中山港大道，南至铂爵山住宅小区，西至金马山庄住宅小区，北至伟业路，用地面积3.0706公顷（30706.27平方米，折合约46.06亩）。

（二）标图入库情况。

改造地块于2015年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200042014，图斑面积3.0659公顷（30658.92平方米，折合约45.99亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.0047公顷（47.35平方米，折合约0.07亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（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（2023）中山市不动产权第 0310332 号，为土地权利人中山市火炬开发区张家边村经济发展公司自 2004 年 6 月开始使用。

（四）土地利用现状情况。

改造主体地块原有 12 栋建筑物，建筑面积 19000 平方米，未办理规划报建手续，现状容积率 0.75，为中山市火炬开发区张家边村经济发展公司自 2004 年 6 月开始使用，作工业厂房、洗车场所用。建筑物已于 2022 年 5 月拆除，拆除建筑面积 19000 平方米，现状为空地。改造前年产值为 120 万元（折合约 2.6 万元/亩），年税收为 0 万元。

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 及以上并使用至今，符合“三旧”改造要求，属于《中山市旧厂房升级改造实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）规定视为非闲置土地的情形。待改造方案经镇街党政领导班子集体审议通过后办理闲置放行手续。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素，不涉及土壤污染地块等情况。

（五）规划情况。

改造地块符合国土空间总体规划、单元规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035 年）》，属重点城市更新片区。

其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中

规划为建设用地，符合国土空间总体规划。

在《中山火炬开发区沙边片区 C 单元规划》(中府函〔2022〕50 号)中，一类工业用地 2.3940 公顷(23939.89 平方米，折合约 35.91 亩)，规划容积率 2.5 至 3.5，建筑密度 35%-45%，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，城市道路用地 0.6766 公顷(6766.38 平方米，折合约 10.15 亩)。

该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

改造范围涉及中山火炬开发区张家边村经济发展公司 1 个权利主体，该公司为中山火炬开发区张家边股份合作经济联合社 100%持股的集体企业，火炬开发区管委会已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经农村集体经济组织成员的三分之二以上股东户代表同意，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、《中山火炬开发区沙边片区 C 单元规划》管控要求实施建设。在单元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，应将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山火炬开发区

张家边村经济发展公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于建成高标准厂房园区，形成集产品研发、生产为一体的项目，主要生产电子元器件，包括：片式元器件、光电子器件、敏感元器件及传感器等。在符合《中山火炬开发区沙边片区C单元规划》（中府函〔2022〕50号）的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于110100平方米（含不计容建筑面积约18000平方米），其中新建建筑面积不小于110100平方米，保留建筑面积0平方米，具体拟建建筑面积在满足规划管控和改造方案的前提下，以最终报建方案为准。

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30000万元（折合约651万元/亩），年税收将达到1382万元（折合约30万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金30000万元，其中自有资金15000万元，市场融资15000万元。以上资金最终以项目实际为准。

五、开发时序

项目开发周期为2年，不分期开发，开发时间为自改造方案取得批复之日起六个月内动工，自动工之日起二十四个月内竣工。拟投入资金30000万元，拟建建筑面积不少于110100平方米（含不计容建筑面积约18000平方米，具体拟建建筑面

积在满足规划管控和改造方案的前提下，以最终报建方案为准），主要实施新建工业厂房。

六、实施监管

为确保项目按期实施建设、落实项目建设要求，改造主体应当按规定与火炬开发区管委会签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：该项目不涉及工业物业分割销售，改造主体自持比例为 100%。改造主体应履行的实质性改造、工业厂房建设标准等相关义务，详见项目实施监管协议。