中山市富达工业实业有限公司“工改工”

政府整备项目“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划及现行控制性详细规划，小榄镇人民政府拟对位于中山市小榄镇工业区美围西路6号的中山市富达工业实业有限公司（下称“富达公司”）旧厂房用地进行改造，由政府整备改造，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

改造地块位于中山市小榄镇工业区美围西路6号，北至美围西路2号（狮盾电气有限公司），南至宝诚路7号、宝诚路7号之一（中山市东华印艺有限公司），东至智诚路3号（安迪电器），西至美围西路，用地面积1.9965公顷（19964.55平方米，折合约29.95亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于2024年4月完成标图入库工作，图斑编号：44200063332。

（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，土地证号为粤（2023）中山市不动产权第0415500号，为土地权利人中山市富达工业实业有限公司自2003年2月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现有10栋建筑物，为产权人中山市富达工业实业有限公司自2003年开始使用。现有建筑面积11893.1平方米，现状容积率0.6，作工业厂房所用，2018年后空置至今。其中4栋建筑物7805.5平方米已按规定办理规划报建等手续；6栋建筑物4087.6平方米未办理规划报建等手续。该地块目前尚未拆除建筑，自2020年起已空置至今，因此改造前年产值及年税收均为0万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造项目符合中山市国土空间总体规（2021-2035年）、控制性详细规划，纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划（2021-2035年）中，属城乡建设用地1.9965公顷（19964.55平方米，折合约29.95亩）；在《中山市小榄镇工业区（第二期）A 街区控制性详细规划（2022）》（中府函〔2022〕85号）中，二类工业用地1.9632公顷（19631.96平方米，折合约29.45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0.0322公顷（321.51平方米，折合约0.48亩）；道路用地0.0011公顷（11.08平方米，折合约0.02亩）。

改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，符合工业用地保护线管控要求，且不涉及到永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市富达工业实业有限公司1个权利主体，中山市小榄镇新市社区居民委员会（下称“新市居委会”）为其实际控制人，小榄镇人民政府拟按照法律法规，对改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及新市居委会居民代表改造意愿，经征询全部原权利人，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、改造主体、需办理用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照我市国土空间总体规划、现行控制性详细规划管控要求实施建设。

（一）改造主体

该改造项目属“工改工”政府整备项目，拟采取政府整备改造方式，由小榄镇人民政府收储土地后，其中规划为二类工业用地通过公开出让方式确定改造主体实施全面改造，规划为防护绿地、道路用地采用划拨方式供地给小榄镇人民政府。

（二）办理用地手续情况

**1. 土地收回**

中山市土地储备中心委托小榄镇政府与中山市富达工业实业有限公司签订收回国有用地协议，待收储方案经市土委会审议通过后，由中山市小榄镇人民政府依法收回中山市富达工业实业有限公司位于中山市小榄镇工业区美围西路6号，不动产权号为粤（2023）中山市不动产权第0415500号，证载面积19964.5平方米（折合29.9468亩）的国有建设使用权。

根据《中山市存量建设用地收储实施方案》（中山自然资函〔2021〕812号）文件要求，上述用地收储补偿标准参照土地市场评估价确定，并经小榄镇人民政府与中山市富达工业实业有限公司双方协商，用地收储价为14973400元，收储均价为750元/平方米（50万元/亩）。本次收储补偿款由中山市小榄镇人民政府全额出资。用地出让后，市土地储备中心不参与分成。

**2．土地供应**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第 279 号）规定，“三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体。改造地块符合上述公开出让和划拨的条件。

根据《中山市小榄镇工业区（第二期）A 街区控制性详细规划（2022）》（中府函〔2022〕85号）中，其中二类工业用地1.9632公顷（19631.96平方米，折合约29.45亩），由公开出让确定的改造主体按照公开出让要求实施改造；属防护绿地0.0322公顷（321.51平方米，折合约 0.48亩和道路用地0.0011公顷（11.08平方米，折合约 0.02亩），拟采用划拨方式供地给小榄镇人民政府。上述以实际审批情况为准。

（三）拟改造情况

改造方案将按照《中山市小榄镇工业区（第二期）A 街区控制性详细规划（2022）》（中府函〔2022〕85号）实施，公开出让的1.9632公顷（19631.96平方米，折合约29.45亩），二类工业用地，公开出让容积率2.0～3.5，投资强度不低于600万元/亩，年产值不低于1200万元/亩，所产生的年税收不低于60万元/亩。改造后将用于工业用途，拟引入符合国家《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》的产业，上述以实际审批情况为准。

四、资金筹措

项目投资强度不少于600万元/亩，由改造主体投入。

五、开发时序

具体开发时间、建设内容以签订的土地使用权出让合同为准。

六、实施监管

按公开出让有关要求执行。

 2024年5月17日