南头镇中山市鹏尚企业管理有限公司“工改工”宗地项目“三旧”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民安村苏国成、周凤华的低效工业用地进行改造，产权人苏国成、周凤华通过转移登记将用地变更至中山市鹏尚企业管理有限公司名下，由中山市鹏尚企业管理有限公司作为改造主体进行自主改造，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

项目地块位于南头镇民安村，总用地面积1.0000公顷（10000平方米，折合约15亩）。

（二）标图入库情况

改造地块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。根据《中山市进一步优化“工改”审批机制实施方案》（中山工改发〔2023〕4 号）第二项第（一）点规定“经属地镇街利用城市更新一张图工具核实并书面承诺该用地符合上述条件，由市自然资源局派驻分局、火炬开发区自然资源局出具审查意见后按程序标图入库”。

（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，不动产权证号为：粤（2024）中山市不动产权第0472969号，为原土地产权人苏国成、周凤华自2003年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有16栋建筑物，均为土地产权人苏国成、周凤华自2003年12月开始使用。因历史原因，未办理规划报建等手续，现有建筑面积约9000平方米，现状容积率0.9，作工业用途。目前未拆除现状建筑物。改造前年产值约为1300万元（折合约86万元/亩），年税收约为50万元（折合约3.3万元/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；根据《中山市进一步优化“工改”审批机制实施方案》（中山工改发〔2023〕4 号）第二项第（一）点规定，改造地块拟于改造方案批复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、森林资源、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划及控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地1.0000公顷（10000平方米，折合约15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0.8857公顷（8857.01平方米，折合约13.29亩），规划容积率1-3.5,建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度50米;农林用地0.1143公顷（1142.99平方米，折合1.71亩）。

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

改造范围涉及苏国成、周凤华1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涉及所有产权人改造意愿，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，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。

改造项目拟采取自主改造方式，产权人苏国成、周凤华通过转移登记将用地变更至中山市鹏尚企业管理有限公司名下，由中山市鹏尚企业管理有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于生产五金、家用电器及上下游企业产品，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.0，总计容建筑面积不小于20000平方米，其中新建计容建筑面积不小于20000平方米。

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4200万元（折合约280万元/亩），年税收将达到202万元（折合约13.5万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本约为6000万元，由改造主体拟投入资金6000万元，其中自有资金2000万元，银行借款4000万元。

五、开发时序

项目改造周期为3.5年，拟分二期开发。动工时间为2025年6月，竣工时间为2028年12月,拟投入资金6000万元，拟建计容建筑面积不小于20000平方米，主要实施建设工业厂房。

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。