南区街道司徒素丽项目“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（2020-2035）》和现行控制性详细规划，南区街道办事处拟对位于中山市南区福涌村寮后的司徒素丽旧厂房用地进行改造，由司徒素丽作为改造主体，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市南区福涌村寮后，北至兴廖二街，南至西环四路，东至兴廖三街，西至中山市万宜混凝土有限公司地块，用地面积1.182公顷（11820.4平方米，折合约17.73亩）。

1. 标图入库情况

改造地块正在办理省“三旧”改造标图入库，拟入库图斑编号44200061559，拟纳入图斑面积1.182公顷（11820.4平方米，折合约17.73亩），改造地块拟全部纳入本次改造范围。

（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，国有土地使用证为中府国用（2010）第易260678号，为土地产权人司徒素丽自2010年10月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有25栋建筑物，为土地产权人司徒素丽自2010年10月开始使用，现有建筑面积9010.69平方米，现状容积率0.76，其中1幢建筑物，建筑面积1047.5平方米已按规定办理规划报建等手续（粤房地权证中府字第0210082299号），其余24栋建筑物、建筑面积约7963.19平方米无规划报建等手续；上述建筑物均作工业用途所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为150万元，年税收为12万元。

经城市更新一张图分析，该用地2009年12月31日前建筑物（附着物）基底面积6313.08平方米，土地登记面积11820.4平方米，上盖建筑物占比53.41%并使用至今，且未被认定为闲置土地，符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第二十二条规定视为非闲置土地。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》和控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，改造地块在我市国土空间总体规划（2021-2035）中安排建设用地规模，城镇建设用地面积1.182公顷（11820.4平方米，折合约17.73亩），在《南区西环片区控制性详细规划（2017）》（中府函〔2017〕490号）中，一类工业用地1.182公顷（11820.4平方米，折合约17.73亩），规划容积率上限3.5，规划容积率下限1.0，建筑密度35%-45%，绿地率下限15%，,建筑高度≤50米。

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。

（六）拟保留建筑情况

改造范围内涉及拟保留1幢建筑物，现状用途为厂房配套宿舍，保留建筑面积为1047.5平方米，为3层厂房配套宿舍，已按规定办理规划报建等手续（粤房地权证中府字第0210082299号）。

二、改造意愿情况

改造范围涉及司徒素丽1个权利主体，南区街道办事处已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发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、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南区街道办事处按规划开发建设时，应无偿将用地交给南区街道办事处使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由司徒素丽作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于工业（先进制造、高端装备制造、新材料、新能源、医疗器械、电子元器件、新一代信息技术），在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.04，新建计容建筑面积不小于23050平方米，拟保留1幢原有建筑面积1047.5平方米（粤房地权证中府字第0210082299号）。

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10638万元（亩均产值600万元/亩），年税收将达到265.95万元（亩均税收15万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金8865万元（亩均投入500万元/亩），其中自有资金4000万元，合作单位投入0万元，银行借贷4865万元，市场融资0万元等。

五、开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间拟为2024年10月30日前，一期竣工时间拟为2026年4月30日前，拟投入资金6000万元，拟建计容建筑面积16450平方米，主要实施2幢生产建设厂房；二期开发时间拟为2026年4月30日前，二期竣工时间拟为2027年10月30日前，拟投入资金2865万元，拟建计容建筑面积6600平方米，主要实施1幢生产建设厂房。

六、实施监管

在项目实施监管协议中明确落实监管内容和责任。