南头镇中山市睿明信智能科技有限公司“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同福中路39号中山市睿明信智能科技有限公司的低效工业用地进行改造，由产权人中山市睿明信智能科技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同福中路39号，总用地面积2.9061公顷（29061平方米，折合约43.59亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在同步办理标图入库手续,图斑号为44200068134。

（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（2020）中山市不动产权第0384634号，为土地产权人中山市睿明信智能科技有限公司自2020年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有11栋建筑物，自2020年12月开始使用。现有建筑面积15506.77平方米，已办理不动产登记手续，现状容积率约0.53，作工业用途。目前未拆除现状建筑物。改造前年产值约为150万元（折合约3.45万元/亩），年税收约为25.72万元（折合约0.59万元/亩）。

改造主体地块不涉及土地闲置、查封、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2.9061公顷（29061平方米，折合约43.59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）及《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2.507公顷（25069.91平方米，折合约37.61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;公园绿地0.0733公顷（732.92平方米，折合1.1亩），;防护绿地0.2761公顷（2761.41平方米，折合4.14亩）;水域用地0.0007公顷（6.87平方米，折合0.01亩），道路用地0.0483公顷（482.89平方米，折合0.73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

改造范围涉及中山市睿明信智能科技有限公司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，由产权人中山市睿明信智能科技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、家电等产品，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于58122平方米，其中新建建筑面积不小于58122平方米。项目建成后拟申请分割销售，自持销售比例为：自持不少于20%，销售不大于80%。

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9154万元（折合约210万元/亩），年税收将达到600万元（折合约13.76万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本约为13000万元，由改造主体拟投入资金13000万元，其中自有资金7500万元。

五、开发时序

项目改造周期为3年，拟分两期开发。一期动工时间为2025年9月，竣工时间为2026年9月，拟建建筑面积不小于21800平方米，投入资金约为5000万，主要实施建设工业厂房；二期动工时间为2027年5月，竣工时间为2028年7月，拟建建筑面积不小于36322平方米，投入资金约为8000万，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。