南区街道中山市晶艺光电科技有限公司项目“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）》和经批复规划条件论证，南区街道办事处拟对位于中山市南区昌盛路4号的中山市晶艺光电科技有限公司旧厂房进行改造，由中山市晶艺光电科技有限公司作为改造主体，采取局部改造的改造方式，改造方案具体如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南区街道昌盛路4号，北至成业路，南至昌明路，东至昌盛路，西至石岐河，用地面积1.4571公顷（14571.3平方米，折合约21.86亩）。

（二）标图入库情况

该“工改工”宗地项目“三旧”改造范围0.0037公顷（36.99平方米，折合0.06亩）已纳入省“三旧”改造标图入库，图斑编号为44200090607，“三旧”改造范围内剩余的1.4534公顷（14534.31平方米，折合21.8亩），经核实符合省“三旧”标图入库相关要求，剩余部分图斑编号拟为44200061565，拟后续按规定纳入标图入库。“三旧”改造范围面积1.4571公顷（14571.3平方米，折合约21.86亩）全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块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（2018）中山市不动产权第0258213号，为土地产权人中山市晶艺光电科技有限公司自2008年10月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有7栋建筑物，为土地产权人中山市晶艺光电科技有限公司自2008年10月开始使用，现有建筑面积14000平方米，现状容积率0.96，其中3幢建筑物，建筑面积10799.77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0209016184号），其余4栋建筑物、建筑面积约3200.23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2000万元（亩均产值94.49万元），年税收为150万元（亩均税收6.86万元）。

改造地块不涉及抵押、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。已通过闲置放行（中闲置函〔2023〕52号）。

（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。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1.4571公顷（14571.3平方米，折合约21.86亩），在《中山市人民政府关于中山市南区街道城南片区（1702单元）等六个片区工业地块控制性详细规划局部调整（2023）的批复》（中府函〔2023〕208号）中，一类工业用地1.3101公顷（13101.22平方米，折合约19.65亩），公园绿地0.1451公顷（1451.32平方米，折合约2.18亩），城市道路用地0.0019公顷（18.76平方米，折合约0.028亩），规划容积率上限3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度为生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。

项目主体地块位于“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。

（六）拟保留建筑情况

改造范围内涉及拟保留1幢建筑物，现状用途为工业厂房，保留建筑面积为5281.16平方米，为4层工业厂房，已按规定办理规划报建等手续（粤房地权证中府字第0209016184号）

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市晶艺光电科技有限公司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、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《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。在控制性详细规划中属公益公建用地部分，日后政府需按规划开发建设时，具体补偿标准参照届时相关文件规定执行。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山市晶艺光电科技有限公司作为改造主体，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2.94，新建计容建筑面积不小于37624.31平方米，拟保留1幢原有建筑（5281.16平方米，粤房地权证中府字第0209016184号）。改造项目申请分割销售，自持比例不小于20%。

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13116万元（亩均产值600万元/亩），年税收将达到437.2万元（亩均税收20万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金11000万元（亩均投入503.2万元），其中自有资金6000万元，银行借贷5000万元等。

五、开发时序

项目开发周期为3.5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10月30日前，拟投入资金6000万元，拟建计容建筑面积20588.01平方米，主要实施1幢生产建设厂房和1幢配套宿舍楼；二期开发时间为2026年10月30日前，二期竣工时间拟为2028年5月30日前，拟投入资金5000万元，拟建计容建筑面积17036.3平方米，主要实施1幢生产建设厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。