南头镇广东巴德士新材料有限公司“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正兴路108号广东巴德士新材料有限公司的低效工业用地进行改造，由产权人广东巴德士新材料有限公司（原广东巴德士化工有限公司）作为改造主体进行自主改造，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

项目地块位于南头镇正兴路108号，总用地面积1.6586公顷（16586.3平方米，折合约24.88亩），其中纳入本次局部改造的面积为1.6094公顷（16093.62平方米，折合约24.14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44200068130。

（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，土地证号为：中府国用（2013）第易0200615号，为土地产权人广东巴德士新材料有限公司（原广东巴德士化工有限公司）自2013年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有12栋建筑物，自2003年12月开始使用。现有建筑面积约13800平方米，其中3608.4平方米已办理不动产登记手续，剩余约10191.6平方米未办理规划报建等手续，现状容积率约0.83，作工业用途。目前未拆除现状建筑物。改造前年产值约为2500万元（折合约100.5万元/亩），年税收约为57.2万元（折合约2.3万元/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、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。已抵押给兴业银行股份有限公司中山分行，并取得上述抵押权人同意改造。

（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1.6586公顷（16586.3平方米，折合约24.88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1.3492公顷（13492.06平方米，折合约20.24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0.2893公顷（2893.34平方米，折合4.34亩），道路用地0.0201公顷（200.9平方米，折合0.30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

改造范围涉及广东巴德士新材料有限公司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，由产权人广东巴德士新材料有限公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于水性涂料、粉末涂料、水性家具漆、水性工业漆、防水涂料、水性地坪漆、家用电器及上下游企业产品等产品，在符合详细规划的基础上，容积率不小于1.7，总建筑面积不小于23562.78平方米，其中新建建筑面积不小于21284.8平方米，保留建筑面积2277.98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6000万元（折合约241.2万元/亩），年税收将达到335万元（折合约13.5万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本约为5108万元，由改造主体拟投入资金5108万元，其中自有资金5108万元。

五、开发时序

项目改造周期约为2年7个月，拟分两期开发。一期动工时间为2025年8月，竣工时间为2026年12月,拟投入资金3376万元，拟新建建筑面积不小于14064.8平方米，主要实施建设工业厂房；二期动工时间为2027年3月，竣工时间为2028年3月。拟投入资金1732万元，拟新建建筑面积不小于7220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。