三角镇中山国泰染整有限公司项目

低效工业用地改造方案

根据经批复的规划条件论证，三角镇人民政府拟对位于三角镇三角村的宝旗有限公司低效工业用地进行改造，由宝旗有限公司通过转让至中山国泰染整有限公司（改造主体）名下，并由改造主体自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于三角镇三角村，东至高沙涌，西至宝旗公司厂区，南至国泰公司厂区，北至围堤道路。用地面积8.7779公顷（87778.8平方米，折合约131.67亩）。

（二）权属情况

改造地块属于国有建设用地，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(2007)第040151号，为土地权利人宝旗有限公司自2005年12月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有1栋建筑物，为土地权利人宝旗有限公司自2007年6月开始使用，现有建筑面积48659.51平方米，现状容积率约0.55，已办理规划报建等手续，主要作纱仓所用。该地块目前已拆除建筑面积6281.46平方米，改造前年产值为17218万元，年税收为219.9万元。改造地块因现状地类大部分为非建设用地且2009年上盖建筑物不足30%，不能纳入省标图入库范围。经研究，三角镇人民政府认定该用地属于低效工业用地。

改造地块已办理闲置用地放行，不涉及查封、抵押、历史文化资源要素，地块为土壤污染潜在监管地块，改造主体将根据相关要求进行解锁建设。

（四）规划情况

改造地块中389.6平方米平方米不符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》。在《中山市三角镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕381号）中，二类工业用地7.2748公顷（72747.61平方米，折合约109.12亩），规划容积率2.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度≤50 米；农林用地0.0911公顷（910.7平方米，折合约1.37亩）；公路用地1.4120公顷（ 14120.49平方米，折合约21.18亩）。

改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求；约有2488.7平方米位于“三区三线”城镇开发边界外。

二、改造意愿情况

改造范围涉及宝旗有限公司一个权利主体，宝旗有限公司将改造地块通过转让至中山国泰染整有限公司（改造主体）名下实施改造，三角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上述两间公司的改造意愿，经土地权利人和改造主体同意将涉及土地、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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在国土空间总体规划规划为非建设用地的部分按照非建设用地进行管控，在经批复规划条件论证中属农林用地和公路用地等公益性用地部分,日后三角镇人民政府需按规划开发建设时，按相关政策文件执行。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，拟由土地权利人宝旗有限公司将改造地块通过转让至中山国泰染整有限公司（改造主体）名下，由改造主体实施局部改造。改造后将用于引入集成电路设计与制造、精密制造产业，产业项目必须符合相关政策法规规定和环评要求。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.25，总建筑面积不小于197502.3平方米，其中新建建筑面积不小于148842.79平方米，需保留完善产权手续的建筑面积48659.51平方米，新建建筑部分申请分割销售，自持比例不小于51%（在容积率不小于2.25的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）。

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43648万元（按符合规划的工业用地109.12亩，400万元/亩计算），年税收将达到2728万元（按符合规划的工业用地109.12亩，25万元/亩计算）。

四、需办理的用地手续

待改造地块地上建筑物办理不动产权证后，由宝旗有限公司以土地转让方式转让到中山国泰染整有限公司名下进行开发建设。

五、资金筹措

改造地块拟由改造主体投入资金49104万元（按符合规划的工业用地109.12亩，450万元/亩计算），其中自有资金25000万元，银行借贷24104万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

六、开发时序

项目开发周期为4年，拟分四期开发，一期开发时间为2025年3月31日前，拟投入资金6040万元，拟建建筑面积不小于32014平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为2026年3月31日前；二期开发时间为2026年3月31日前，拟投入资金10855万元，拟建建筑面积不小于30180平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为2027年3月31日前；三期开发时间为2027年3月31日前，拟投入资金14052万元，拟建建筑面积不小于49500平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为2028年3月31日前；四期开发时间为2028年3月31日前，拟投入资金18157万元，拟建建筑面积不小于37148.79平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为2029年3月31日前。（在容积率不小于2.25的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）。

七、实施监管

以三角镇与改造主体签订的项目履约监管协议为准。