南头镇广东长虹电子有限公司340亩“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兴业北路广东长虹电子有限公司的低效工业用地进行改造，由产权人广东长虹电子有限公司进行自主改造，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兴业北路，总用地面积22.6952公顷（226951.7平方米，折合约340.42亩），其中局部改造面积约为10.8186公顷（108186.35平方米，折合约162.28亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2024年7月办理“三旧”标图入库，图斑编号44200068128，图斑面积为22.6952公顷（226951.7平方米，折合约340.42亩）。

（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（2011）第0200896号（用地面积226951.7平方米，为土地产权人广东长虹电子有限公司自2003年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

项目范围内现有19栋建筑物，均为广东长虹电子有限公司自2003年12月开始使用。因历史原因，未办理规划报建等手续，现有建筑面积125167.88平方米（计容面积162449.72），现状容积率0.72，作工业用途。其中，改造范围内涉及6栋建筑物，分别为1#、2#、6#、6A#、18#、19#（其中1#、18#、19#厂房已出具建筑物质量安全鉴定报告，符合相关质量安全要求），涉及建筑面积约57517.93平方米，拟计划分期拆除。一期拆除2#、6#、6A#厂房，涉及建筑面积约27800.65平方米，二期拆除1#、18#、19#厂房。目前未拆除现状建筑物。改造前年产值约为55亿元（折合约1617.6万元/亩），年税收约为8000万元（折合约23.5万元/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相关手续。

改造主体地块不涉及查封、抵押、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，属城镇建设用地22.6952公顷（226951.7平方米，折合约340.42亩）；在《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21.3407公顷（213406.60平方米，折合约320.11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，公园绿地用地0.3526公顷（3525.84平方米，折合约5.29亩），防护绿地0.2589公顷（2588.64平方米，折合约3.88亩），道路用地0.7396公顷（7396.03平方米，折合约11.09亩），水域用地0.0035公顷（34.59平方米，折合约0.05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

改造范围涉及广东长虹电子有限公司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。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；涉及到压占市域蓝线部分，按照相关市域蓝线规划进行管控，在后续规划建设过程中做好退让，不得在河道管理范围内建设建筑物及妨碍行洪构筑物，确需占用河道管理范围的，需依法依规办理相关行政许可手续；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由广东长虹电子有限公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于生产家用电器及上下游企业产品，在符合详细规划的基础上，容积率不小于1.5，总建筑面积不小于340000平方米（含保留部分建筑物约100000平方米），其中新建建筑面积不小于240000平方米（含不计容建筑面积7500平方米）,通过补办手续保留建筑面积约100000平方米（以实际审批结果为准）。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》。改造后厂区总年产值将达到70亿元（折合约2058.8万元/亩），年税收将达到1.3亿元（折合约38.2万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本约为83871万元，由改造主体拟投入资金83871万元，其中自有资金83871万元。

五、开发时序

项目建设周期为5年，2025年5月31日前开工，2030年5月31日前竣工，具体分期实施计划以项目实际建设为准。

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。