

港口镇中山市华伟实业有限公司“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）专项规划和经批复规划条件论证，港口镇人民政府拟对位于木河迳东路 51 号、胜隆社区的两宗旧厂房用地进行改造[A 地块：中府国用(2014)第 1100969 号，B 地块：粤（2020）中山市不动产权第 0022871 号]，旧厂房用地采取先分割后改造，分割后的用地由中山市华伟实业有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于港口镇木河迳东路以北，北至新胜三街，南至木河迳东路，西至华师路，东至三角快线，用地面积 21.2299 公顷（212298.80 平方米，折合约 318.44 亩），其中 A 地块用地面积 10.0689 公顷（100689.2 平方米，折合约 151.03 亩），B 地块用地面积 11.1610 公顷（111609.6 平方米，折合约 167.41 亩）。

（二）标图入库情况

A 地块于 2023 年 5 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200066540，图斑面积 10.0698 公顷（100697.7 平方米，折合约 151.05 亩），B 地块于 2023 年 3 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200066541，图斑面积 11.1619 公顷（111618.9 平方米，折合约 167.43 亩）。改造地块全部纳入本次改造范围。

(三) 权属情况

改造范围内全部属国有出让建设用地，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（2014）第1100969号及不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权第0022871号，为土地权利人中山市华伟实业有限公司自2003年12月开始使用。

(四) 土地现状情况

改造主体地块现有37栋建筑物，现状容积率0.44，作工业厂房、宿舍及办公楼所用，为中山市华伟实业有限公司自2003年12月开始使用。现有建筑面积共92530.12平方米，已按规定办理规划报建和领取不动产权证书。该地块目前已拆除建筑面积5000平方米，改造前年产值为13300万元（41.77万元/亩），年税收为1000万元（3.14万元/亩）。

土地现状建筑物情况明细表

分割前	分割后	名称	栋数	建筑面积 (平方米)	证件名称及证件号码
A 地块	A1 地块	B2 宿舍楼	1	6914.49	房产证号：粤房地权证中府字第 0115001307 号
	A2 地块	A2 厂房	1	7923.63	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011480 号
		A3 厂房	1	7898.33	产权证号：粤房地权证中府字第 0115001309 号
		临时厂房	5	6672.00	建设工程规划许可证：建字第 180042008110037
	A3 地块	A4 厂房	1	7923.63	房产证号：粤房地权证中府字第 0115001310 号
		办公展厅	1	3049.40	房产证号：粤房地权证中府字第 0115001301 号
		工业办公楼	1	10239.63	房产证号：粤房地权证中府字第 0115001304 号
		D1 幢办公楼	1	415.96	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011482 号
		D2 幢办公楼	1	416.20	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011483 号

分割前	分割后	名称	栋数	建筑面积 (平方米)	证件名称及证件号码
		D3 幢办公楼	1	415.79	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011484 号
		D4 幢办公楼	1	416.69	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011485 号
		D5 幢办公楼	1	415.96	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011486 号
		D6 幢办公楼	1	416.10	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011487 号
		D7 幢办公楼	1	415.96	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011488 号
		D8 幢办公楼	1	415.14	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011489 号
		D9 幢办公楼	1	416.05	房产证号：粤房地权证中府字第 0115011490 号
A 地块合计			20	54364.96	
B 地块	B1 地块	临时厂房 6-21	16	21600.00	建设工程规划许可证：建字第 180042008110038
	B2 地块	厂房	1	16565.16	不动产权证：粤(2020)中山市不动产权第 0022871 号
B 地块合计			17	38165.16	
项目合计			37	92530.12	
土地分割后地块上原已办理不动产登记建筑物分别重新确权并办理新的不动产权证。					

改造主体地块不涉及闲置土地、土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素；已抵押给中国工商银行股份有限公司中山分行，并取得抵押权人同意改造。

(五) 规划情况

改造地块符合土地利用总体规划及经批复规划条件论证，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 21.2299 公顷（212298.80 平方米，折合约 318.44 亩）；在《〈中山市港口镇木河迳二期控制性详细规划（2021）〉 A3-01、B1-02 等局部地块规划条件论证报告》（中府函〔2022〕135 号）中，一类工业用地 19.9141 公顷

(199141.10 平方米, 折合约 298.71 亩), 规划容积率 2.5-4.0, 建筑密度 35%-60%, 绿地率 10%-15%, 生产性建筑高度 ≤ 60 米, 特殊工艺除外, 配套设施建筑高度 ≤ 100 米; 公园绿地 0.3064 公顷 (3063.59 平方米, 折合约 4.60 亩); 城市道路用地 0.7955 公顷 (7954.86 平方米, 折合约 11.93 亩); 区域交通设施用地 0.2139 公顷 (2139.25 平方米, 折合约 3.21 亩)。

改造地块位于城镇开发边界内, 不涉及到永久基本农田、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华伟实业有限公司 1 个权利主体, 港口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其改造意愿, 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, 改造项目严格按照土地利用总体规划、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在经批复规划条件论证中属城市道路、区域交通设施、公园绿地等公益性用地部分 [公园绿地 0.3064 公顷 (3063.59 平方米, 折合约 4.60 亩); 城市道路用地 0.7955 公顷 (7954.86 平方米, 折合约 11.93 亩); 区域交通设施用地 0.2139 公顷 (2139.25 平方米, 折合约 3.21 亩)], 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。

该改造项目属工改工宗地项目，由中山市华伟实业有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于集品牌展示设计策划及生产研发、高端装备制造业、互联网+先进制造业、工业化及信息化融合发展产业、产业研发及总部经济为一体的现代化智慧产业园区，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.9，总计容建筑面积不小于614133.80平方米，其中新建计容建筑面积不小于614133.80平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023版）》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。地块改造后年产值将达到127379.28万元（400万元/亩），年税收将达到9553.45万元（30万元/亩）。

四、需办理用地等手续

改造项目范围内21.2299公顷用地需办理土地分割手续，具体土地分割方案如下：

（一）土地分割界址。A地块分割为A1地块（20596.90平方米，折合约30.90亩）、A2地块（34994.30平方米，折合约52.49亩）、A3地块（45098.00平方米，折合约67.65亩）、B地块分割为B1地块（43060.50平方米，折合约64.59亩）及B2地块（68549.10平方米，折合约102.82亩）。

(二) 补缴土地出让价款要求。根据《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》(中山更新发〔2020〕76号)第四条第(一)项“旧厂房用地改造后保留为工业(含仓储)用途的,保持土地剩余使用年期不变,调整容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等,或进行分割、合并的,不再计收土地出让价款”。

(三) 开工、竣工时间。A1地块2034年12月31日前竣工;A2地块2023年12月31日前开工,2027年12月31日前竣工;A3地块2030年12月31日前开工,2034年12月31日前竣工;B1地块2026年12月31日前开工,2034年12月31日前竣工;B2地块2031年12月31日前开工,2034年12月31日前竣工。上述开工、竣工时间在分割后地块签订的出让合同中明确。

(四) 其他。关于不动产登记、分割后土地使用年限、规划指标等,按照《中山市国有建设用地合并与分割管理实施办法》(中府〔2022〕14号)中相关规定办理。在改造方案经批复后,港口镇政府与中山市华伟实业有限公司签订监管协议。凭经批复的改造方案及已签订的监管协议办理分割土地使用权业务,办理业务时不需再报市土地管理委员会审议。土地分割后地块上原已办理不动产登记的建筑物分别重新确权并办理新的不动产权证。

五、资金筹措

改造主体拟投入资金153533.46万元,其中自有资金46060.04万元,银行借贷107473.42万元等。

六、开发时序

项目开发周期为 11 年，2023 年 12 月 31 日前开工，2034 年 12 月 31 日前竣工，拟分 10 期开发，具体如下：

一期：拟投入资金 9056.69 万元，拟建计容建筑面积不小于 36226.74 平方米；

二期：2023 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 16250 万元，拟建计容建筑面积不小于 65000 平方米；

三期：2024 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 9372.15 万元，拟建计容建筑面积不小于 37488.60 平方米；

四期：2025 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 9372.15 万元，拟建计容建筑面积不小于 37488.60 平方米；

五期：2026 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 16250 万元，拟建计容建筑面积不小于 65000 平方米；

六期：2027 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 3000 万元，拟建计容建筑面积不小于 12000 平方米；

七期：2028 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 3000 万元，拟建计容建筑面积不小于 12000 平方米；

八期：2030 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 17500 万元，拟建计容建筑面积不小于 70000 平方米；

九期：2031 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 38156 万元，拟建计容建筑面积不小于 152624 平方米；

十期：2032 年 12 月 31 日前开工，拟投入资金 31576.47 万元，拟建计容建筑面积不小于 126305.86 平方米。

七、实施监管

以属地镇街政府与改造主体签订实施的项目监管协议为准。