

港口镇中山市华威塑料制品有限公司旧厂房 “工改工”宗地项目“三旧” 改造方案（调整）

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划，港口镇人民政府拟对位于达美路1号的中山市华威塑料制品有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市华威塑料制品有限公司自主改造，采取全面改造的改造方式。2023年5月30日，港口镇已按照市政府委托批复《港口镇中山市华威塑料制品有限公司旧厂房“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（中府函〔2023〕002号，下称原改造方案），现因项目将原改造方案中改造后容积率由“不小于3.3”调整为“不小于2.5”，动工时间由“2023年12月”调整为“自办理国有划拨补出让手续之日起182天内”，竣工时间由“2028年12月”调整为“自动工之日起1642天内”，根据《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）的通知》（中府〔2023〕58号）第二十五条规定，改造方案调整如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造项目涉及两宗土地，位于港口镇达美路1号，北至用地边界，南至达美路，东至现状高压线，西至用地边界，总用地面积2.4433公顷（24432.9平方米，折合约36.65亩）。

其中，地块①[粤（2018）中山市不动产权第 0001102 号]用地面积 0.6700 公顷（6700.2 平方米，折合约 10.05 亩）；地块②[粤（2018）中山市不动产权第 0001099 号]用地面积 1.7733 公顷（17732.7 平方米，折合约 26.60 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2023 年 4 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200066534，图斑面积 2.4435 公顷（24435.0 平方米，折合约 36.65 亩），改造地块全部纳入该图斑范围。

（三）权属情况

改造范围内 2 宗土地全部属国有划拨建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2018）中山市不动产权第 0001102 号、粤（2018）中山市不动产权第 0001099 号，为土地权利人中山市华威塑料制品有限公司自 1994 年 2 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 6 栋建筑物，为中山市华威塑料制品有限公司自 1994 年 2 月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积 15501.01 平方米，现状容积率 0.63，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 1700 万元（亩均产值约 46.38 万元/亩），年税收为 80 万元（亩均税收约 2.18 万元/亩）。

改造地块不涉及土壤环境潜在监管地块、闲置、抵押及历史

文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造范围内用地符合国土空间总体规划及现行控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在市国土空间总体规划中，属城镇建设用地 2.4433 公顷（24432.9 平方米，折合约 36.65 亩）；在《中山市港口镇铺锦片区（0802 单元）05 街区 C-5-1 等地块控制性详细规划局部调整（2024）》（中府函〔2024〕275 号）中，一类工业用地 2.4234 公顷（24233.91 平方米，折合约 36.35 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，产业用房高度 ≤70 米，配套设施建筑高度 ≤100 米；道路用地 0.0199 公顷（198.99 平方米，折合约 0.3 亩）。

改造地块涉及两宗用地均位于“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、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市华威塑料制品有限公司 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、需办理用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划等管控要求实施建设。在控制性详细规划中属道

路用地部分，日后港口镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿、无条件将用地交给港口镇人民政府使用。

（一）改造主体

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市华威塑料制品有限公司作为改造主体，实施全面改造。

（二）需办理用地手续

改造范围内 2 宗土地全部属国有划拨建设用地，需办理国有划拨用地补出让手续，土地出让价款缴纳标准以《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则（修订）》中的相关规定为准。

（三）拟改造情况

项目改造后将用于新材料、美居智造、智能家电及其他行业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.5，新建建筑面积不小于 61082.25 平方米，不保留原有建筑。项目新建建筑面积申请分割销售，自持比例不小于 20%。

工业配套行政办公及生活服务设施允许跨宗地集中设置，用地面积占比不大于 7%，总建筑面积占比不大于 20%。

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》。改造后年产值将达到 20000 万元（亩均产值约 545.7 万元/亩），年税收将达到 549.75 万元（亩均税收约 15 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 25000 万元，其中自有资金 10000 万元，银行借贷 15000 万元等。

五、开发时序

项目自办理国有划拨补出让手续之日起 182 天内开工建设，自动工之日起 1642 天内竣工。项目开发周期为 4.5 年，拟分 3 期开发。一期自办理国有划拨补出让手续之日起 182 天内开工建设，自动工之日起 547 天内竣工，拟投入资金 6000 万元，拟建建筑面积 15000 平方米，主要实施建设工业厂房；二期自办理国有划拨补出让手续之日起 730 天内开工建设，自二期动工之日起 547 天内竣工，自拟投入资金 6000 万元，拟建建筑面积 15000 平方米，主要实施建设工业厂房；三期自办理国有划拨补出让手续之日起 1277 天内开工建设，自一期动工之日起 1642 天内竣工，拟投入资金 13000 万元，拟建建筑面积 31082.25 平方米，主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见港口镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。