

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

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。改造方案如下：

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控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕213 号）及《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 2.4189 公顷（24188.54 平方米，折合约 36.28

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 0.0244 公顷（244.36 平方米，折合约 0.37 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。控规中属道路用地等公益性用地部分，之后港口镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿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 2.0，新建建筑面积不小于 48865.8 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

项目开发周期为 3.5 年，自国有划拨用地补办出让手续签订出让合同之日起 365 天内开工，自开工之日起 912 天内竣工。如两改造地块先后办理国有划拨用地补办出让手续的（即两改造地块不同时申请），后申请地块签订出让合同时的开工、竣工时间应按先申请地块约定的时间执行。

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。