

港口镇中山市俊田科技有限公司旧厂房 “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铺锦村的郑志广旧厂房用地进行改造，由权利人郑志广通过国有工业用地转让预告登记的方式将用地转让给中山市俊田科技有限公司实施自主改造，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

改造地块位于港口镇铺锦村，北至骏淇塑料制品有限公司，南至中山市腾达陈列展示用品有限公司，东至恒丰三路，西至用地边界，用地面积 0.3667 公顷（3666.7 平方米，折合约 5.5 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块符合标图入库条件，正在办理标图入库手续。图斑编号 44200066548，图斑面积 0.3667 公顷（3667.00 平方米，折合约 5.5 亩），改造地块全部纳入该图斑范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，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（2001）字第 111338 号，为土地权利人郑志广自 2001 年 11 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块有 4 栋建筑物，为郑志广自 2001 年 11 月开始使用。现有建筑为临时建筑未办理规划报建手续，建筑面积 2682.94 平方米，现状容积率 0.73，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 165 万元（亩均产值约 30 万元/亩），年税收为 1.5 万元（亩均税收约 0.27 万元/亩）。

经核查，改造地块于 2009 年 12 月 31 日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积 1/3 以上并使用至今，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），港口镇利用城市更新一张图工具核实并书面承诺该用地符合上述条件，市自然资源局第一分局已出具审查意见，后续可凭改造方案批复办理施工报建等业务。

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 0.3667 公顷（3666.7 平方米，折合约 5.5 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）中，一类工业用地 0.3467 公顷（3467.37 平方米，折合约 5.2 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑

高度≤50米；城市道路用地0.0199公顷（199.33平方米，折合约0.3亩）。

改造地块位于“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、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及郑志广及中山市俊田科技有限公司2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涉及所有权利人改造意愿，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，改造项目严格按照现行控制性详细规划管控要求实施建设。

改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由郑志广通过国有工业用地转让预告登记的方式将用地转让给中山市俊田科技有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于文化产业、科技产品研发及其他产业，在符合现行控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于9166.75平方米，不保留原有建筑物。项目新建建筑面积不申请分割销售。

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5000万元（亩均产值约909万元/亩），年税收将达到46.48万元（亩

均税收约 8.45 万元/亩)。

四、需办理的用地手续

在改造方案批复后，郑志广及中山市俊田科技有限公司签订国有建设用地使用权转让合同后依法办理预告登记，待改造地块开发投资达到转让条件时，把改造地块转移登记到中山市俊田科技有限公司名下。

五、资金筹措

改造主体拟投入资金 3300 万元，其中自有资金 2200 万元，银行借贷 1100 万元等。

六、开发时序

项目开发时间为自改造方案批复之日起 182 天内开工建设，自动工之日起 547 天内竣工，拟投入资金 3300 万元，拟建建筑面积 9166.75 平方米。

七、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。