火炬开发区中山公路钢结构有限公司

“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）专项规划和现行控制性详细规划，火炬高技术产业开发区管委会拟对位于火炬开发区岐关东路18号的中山市公路钢结构制造有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市公路钢结构制造有限公司自主改造，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

改造地块位于火炬开发区岐关东路18号，北至岐关东路，南至河涌，东至中山火炬开发区西桠股份合作经济联合社用地，西至中山火炬开发区西桠经济发展公司用地，用地面积1.55302公顷（15530.2平方米，折合约23.29亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2020年8月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200062154，图斑面积1.5530公顷（15530.2平方米，折合约23.29亩），纳入本次改造范围。

（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，已按规定办理用地报批手续，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为粤（2022）中山市不动产权第0093066号，为土地权利人中山市公路钢结构制造有限公司2006年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块现用途为工业，有7栋建筑物，为中山市公路钢结构制造有限公司有限公司自2006年12月开始使用，现有总建筑面积9710.56平方米，其中已按规定办理规划报建手续且有产权证的建筑1栋，建筑面积448.98平方米；未按规定办理规划报建等手续的建筑6栋，建筑面积为9261.58平方米，现状容积率不足1.0，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0万元，年税收为0万元。

# 改造主体地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块基本符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划。在土地利用总体规划中，属城镇建设用地15530.2平方米；在中山火炬开发区大岭—西桠—江尾头片区控制性详细规划(2020)》(中府函〔2020〕184号)中，一类工业用地1.34412公顷(13441.2平方米，折合20.16亩)，规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度不大于50米，配套设施建筑高度不大于100米，道路用地0.01786公顷(178.6平方米，折合0.27亩)，公园绿地0.19104公顷(1910.4平方米，折合2.86亩)。

# 改造地块位于城镇开发边界内，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

改造范围涉及中山市公路钢结构制造有限公司一个权利主体，火炬高技术产业开发区管委会已按照法律法规，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，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、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后火炬高技术产业开发区管委会需按规划开发建设时，应无偿将用地交给火炬高技术产业开发区管委会使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市公路钢结构制造有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将升级为中山公路钢结构产业园，生产内容为电子设施、网络办公设备及营运和智能装备，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.4，总建筑面积不小于58579.1平方米（含不计容建筑面积4571平方米），其中新建建筑面积58579.1平方米，不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将不少于1亿元，年税收不少于1000万元。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金1.3亿元，其中自有资金1.3亿元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发，开发时间为2022年10月，拟投入资金1.3亿元，拟建建筑面积不少于58579.1平方米（含不计容建筑面积4571平方米），主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

为确保项目按期实施建设、落实项目建设要求，改造主体应当按规定与火炬开发区管委会签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准和要求及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施，以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。改造主体未依约依规实施改造的，按监管协议约定承担违约责任。

其中该“工改工”宗地项目高标准厂房分割销售自持销售比例为20%（自持）、80%（销售），最小分割单元为套。

（二）为促进产业集聚，加快产业高质量发展，改造主体应当按规定与火炬开发区授权的区属公司签订商务协议，并按商务协议约定履行责任。在商务协议中需明确：项目取得竣工验收备案登记证后连续5年内亩均年贡献的考核要求。如改造主体出现违约情况，应按商务协议约定承担相应责任。