中山市郭沈莹建筑装饰材料有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案

（享受我市政策优惠）

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，南区街道办事处拟对位于南区树涌村东北围的“郭振煊、沈惠莲”旧厂房用地进行改造，由“郭振煊、沈惠莲”名下一宗土地通过作价入股到中山市郭沈莹建筑装饰材料有限公司名下后，由中山市郭沈莹建筑装饰材料有限公司作为改造主体，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

改造项目位于南区街道树涌工业园，北至尔立电梯厂，南至汇贤二路，东至雷灿波地块，西至建南二路，用地面积1.5880公顷（15879.7平方米，折合约23.82亩）。

（二）符合“三旧”相关政策情况

改造地块在现行土地利用总体规划中为非建设用地，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模，符合《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）条“对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠”要求。经核查，用地面积1.5880公顷（15879.7平方米，折合约23.82亩）符合享受我市政策优惠要求。

（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，不动产权号为粤（2021）中山市不动产权第0307046号，为土地权利人“郭振煊、沈惠莲”自2003年12月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现有3栋建筑物，为“郭振煊、沈惠莲”自2003年12月开始使用。现有建筑面积约12000平方米，现状容积率0.75，其中3016.36平方米建筑面积已按规定办理规划报建等手续，剩余建筑面积无合法规划报建等手续，属违章建筑，上述建筑物均作工业用途所用。该地块目前已拆除建筑面积9000平方米，改造前年产值为4500万元，年税收为135万元。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，已通过闲置放行（中闲置函〔2022〕834号）。

（五）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地1.5880公顷（15879.7平方米，折合约23.82亩），根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知（中府〔2022〕11号》第（一）条，对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠。

改造地块未纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源和一般城市更新片区管理，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知（中府〔2022〕11号》第（一）条，对用地纳入我市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）城市更新范围的，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造地块符合经批复规划条件论证，在《中山市南区街道工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕125号）中，一类工业用地1.5867公顷（15866.63平方米，折合约23.80亩），规划容积率1.0-4.0，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，生产性建筑高度≤60米，配套建筑高度≤100米；道路用地0.0013公顷（13.07平方米，折合约0.02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

改造范围涉及“郭振煊、沈惠莲”1个权利主体，南区街道办事处已按照法律法规，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，经全部原权利人同意将涉及土地、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，改造项目严格按照国土空间总体规划、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道路等公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，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，拟采取合作改造方式，由“郭振煊、沈惠莲”名下一宗用地通过作价入股到中山市郭沈莹建筑装饰材料有限公司名下后，由中山市郭沈莹建筑装饰材料有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于智能制造及科技制造产业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.85，新建建筑面积不小于63474.18平方米（含不计容建筑面积2263.06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》。改造后年产值将达到30000万元，年税收将达到1500万元。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金1.3亿元，其中自有资金5000万元，银行借贷8000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间为2022年11月，拟投入资金9000万元，拟建建筑面积为43474.18平方米（含不计容建筑面积2263.06平方米），主要实施建设两幢生产厂房，一幢配套宿舍楼。二期开发时间为2024年1月，拟投入资金4000万元，拟建建筑面积为20000平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施建设生产厂房。

六、实施监管

在项目实施监管协议中明确落实监管内容和责任。