

三乡镇中山广星鞋业有限公司“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，三乡镇人民政府拟对位于白石村的中山广星鞋业有限公司旧厂房用地进行改造，由中山广星鞋业有限公司自主改造，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

改造地块位于白石环村文华西路，北至未建设工业用地，南至 105 国道，东至现状 10 米路，西至中山广星鞋业有限公司工业用地，用地面积 5.3333 公顷（53333.3 平方米，折合约 80 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2012 年 4 月纳入“三旧”标图入库，2018 年 12 月调整标图入库范围，图斑编号为 44200069503-1，纳入图斑面积为 5.3260 公顷（53260.17 平方米，折合约 79.89 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块。另有 0.0073 公顷（73.13 平方米，折合约 0.11 亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（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，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用(2002)第 313642 号，为土地权利人中山广星鞋业有限公司自 2002 年 8 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块现有 20 栋建构筑物，为中山广星鞋业有限公司自 2003 年开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积约 56752.33 平方米，现状容积率 1.06，作工业厂房、配套宿舍楼所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 180 万，年税收为 24 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

改造主体地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 5.3260 公顷（53260.17 平方米，折合约 79.89 亩）。在《中山市三乡镇平埔片区等 16 个片区工业用地指标专项调整规划（2017）》（中府函〔2018〕43 号）中，一类工业用地 5.2314 公顷（52314.50 平方米，折合约 78.47 亩），规划容积率 2.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度 ≤ 50 米；道路用地 0.0945 公顷（945.67 平方米，折合约 1.42 亩）。

改造主体地块不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求，位于城镇开发边界内。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山广星鞋业有限公司 1 个权利主体，三乡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权利人改造意愿，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等公益性用地部分，日后三乡镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给三乡镇人民政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山广星鞋业有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于智能家居、精密仪器、智能机器人、生物医药器材、新一代信息技术等和先进装备制造等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 3.4，新建建筑面积不小于 186164 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》。预计园区年产值将提升至超 10 亿元；预计园区年税收将提升至 3200 万元，项目所产生的年税收不低于 40 万元/亩。

四、资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金为 46541 万元，其中自有资金 13963 万元，银行贷款 32578 万元。

五、开发时序

项目开发周期约 4 年，拟分 3 期开发。一期动工开发时间为 2022 年 12 月至 2024 年 12 月，拟投入资金 22072 万元，拟建建筑面积不少于 88290 平方米，主要实施建设三栋工业厂房；第二期开发时间为 2024 年 12 月至 2025 年 12 月，拟投入资金 15133 万元，拟建建筑面积不少于 60534 平方米，主要实施建设三栋工业厂房；第三期开发时间为 2025 年 12 月至 2026 年 12 月，拟投入资金 9336 万元，拟建建筑面积不少于 37340 平方米，主要实施建设一栋工业厂房、配套宿舍、辅助用房及门卫室。

六、实施监管

（一）实施实质性改造义务

1. 项目实施期限：改造主体在每期动工前完成当期改造地块的拆除工作。其中，一期动工时间 2022 年 12 月 31 日前；二期动工时间 2024 年 12 月 30 日前；三期动工时间 2025 年 12 月 30 日前。

（二）改造后投产经营要求

1. 投资产业类别：优先引入符合《中山市优先发展产业目录（2019 年版）》的项目；不得引入现行的《产业结构调整指导目录》中淘汰类项目、《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》（2020 年版）中禁止类项目，以及《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》所列项目；

2. 环保准入条件：符合《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》、

《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》要求，建设项目在拆除设施、设备或者建筑物、构筑物过程中，须按《中华人民共和国土壤污染防治法》的规定落实相应土壤污染防治措施；

3. 能耗准入条件：符合国家《产业结构调整指导目录》要求；

4. 投资强度：2026年12月31日前达到人民币48000万元；

5. 改造后年产值：2029年12月31日前达到人民币96000万元；

6. 改造后年税收：2029年12月31日前达到人民币3200万元；

7. 其他：增加就业岗位不少于8000个。

（三）股权转让限制

改造主体须持有项目公司51%以上股份，未经镇街政府审查并报市政府批准，不得申请以任何直接或间接方式转让股权、变更股东。