南区街道中山市聚和化学有限公司“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，南区街道办事处拟对位于南区街道渡头村西环一路的中山市聚和化学有限公司的旧厂房用地进行改造，由中山市聚和化学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

改造地块位于南区街道渡头村西环一路91号，北至西环一路，南至雁地路，东至中山市汇海家具有限公司地块，西至月环路，用地面积4.7214公顷（47213.9平方米，折合约70.82亩）。

（二）符合我市相关政策情况

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，改造地块用地面积4.6958公顷（46958平方米，折合约70.43亩）纳入本次改造范围，符合享受我市政策优惠要求；另有0.02559公顷（255.9平方米，折合约0.38亩）在第二次全国土地调查中认定为非建设用地，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，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(2008)第260056号，为土地权利人中山市聚和化学有限公司，自2008年1月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有18栋建筑物，为中山市聚和化学有限公司自2008年1月开始使用。现有建筑面积约18300平方米，现状容积率0.39。其中，9栋建筑物、建筑面积13471.98平方米已按规定办理规划报建等手续（粤房地字证第0114015752号、粤房地证字第2386011号、粤房地证字第2386012号、粤房地证字第2386013号、粤房地证字第2386014号、粤房地证字第2386015号、粤房地证字第2386016号、粤房地证字第2386017号、粤房地证字第2386018号）；其余9栋建筑物、建筑面积4828.02平方米无规划报建等手续；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6000平方米，改造前年产值为2000万元，年税收为100万元。

原产权人地块粤房地字证第0114015752号、粤房地证字第2386011号、粤房地证字第2386012号、粤房地证字第2386013号、粤房地证字第2386014号、粤房地证字第2386015号、粤房地证字第2386016号、粤房地证字第2386017号、粤房地证字第2386018号均以中山市聚和化学有限公司为主体公司于2020年11月30号抵押给东莞农村商业银行寮步支行。

改造地块不涉及闲置及历史文化资源要素，已通过闲置放行（中闲置函〔2022〕775号）；已抵押给东莞农村商业银行寮步支行，已取得抵押权人同意改造。

（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，属城镇建设用地面积4.6958公顷（46958平方米，折合约70.43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。

改造地块符合控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在《南区北溪社区220301单元控制性详细规划（2018）》（中府函〔2018〕864号）中，工业用地4.56101公顷（45610.18平方米，折合约68.41亩），规划容积率1.0-3.5，绿地率10%-15%，当建筑密度为35%-60%时，建筑限高为≤3层且≤24米，当建筑密度为35%-45%时，建筑限高为≤9层且≤50米；道路用地0.1348公顷（1347.84平方米，折合约2.02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、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中山市聚和化学有限公司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，改造主体同意将涉及土地、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、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，日后南区街道办事处按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给南区街道办事处使用。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由中山市聚和化学有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业（先进制造、高端装备制造、新材料、新能源、医疗器械、电子元器件、新一代信息技术），在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.5，新建建筑面积不小于126839.3平方米（不计容建筑面积不小于8804.5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42258万元（亩均产值600万元/亩），年税收将达到2112.9万元（亩均税收30万元/亩）。

1. 资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金31000万元进行改造，其中自有资金9300.0万元，合作单位投入0万元，银行借贷21700.0万元，市场融资0万元等。

1. 开发时序

项目开发周期为5年，拟分3期开发。一期开发时间为2023年5月31日前，拟投入资金10000万元，拟建建筑面积不少于41167.8平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施3幢生产建设厂房和1幢配套宿舍楼；二期开发时间为2024年11月30日前，拟投入资金10000万元，拟建建筑面积不少于44892.03平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施4幢生产建设厂房；三期开发时间为2026年7月31日前，拟投入资金11000万元，拟建建筑面积不少于40779.47平方米（不计容建筑面积不少于8804.5平方米），主要实施2幢生产建设厂房和8幢配套办公楼。

六、实施监管

结合项目实际情况和实施监管协议，改造后应履行如下监管内容：

1. 开发强度：容积率不小于2.5，新建建筑面积不小于126839.3平方米。

（二）开发周期：开发周期5年，2023年5月31日前开工，2028年5月31日之前竣工。

（三）改造后年产值：600万元/亩。

（四）改造后年税收：30万元/亩。