南区街道雷仕伟、吴泽光、雷广洪、雷广汉

项目低效工业用地再开发方案

根据现行控制性详细规划，南区街道办事处拟对位于南区街道树涌工业园内的雷仕伟、吴泽光、雷广洪、雷广汉的低效工业用地进行再开发，由雷仕伟、吴泽光、雷广洪、雷广汉作为改造主体，采取全面改造的改造方式。再开发方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南区街道树涌工业园内，北至绿地，南至中山市点石塑胶有限公司，东至广东漆加化工集体有限公司，西至石岐河，用地面积3.3333公顷（33333.3平方米，折合约49.99亩）。

（二）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（2009）第易260361号，为土地产权人雷仕伟、吴泽光、雷广洪、雷广汉自2009年6月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，为土地产权人雷仕伟、吴泽光、雷广洪、雷广汉自2012年6月开始使用，现有建筑面积5500平方米，现状容积率0.16。其中，1栋建筑物、建筑面积1572.27平方米已按规定办理规划报建等手续（粤房地字证第0112008647号）,其余4栋建筑物、建筑面积3927.73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0平方米，改造前年产值为100万元，年税收为15万元。根据《关于印发中山市工业用地综合评价方案的通知》（中山工改办发〔2023〕7号），认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及历史文化资源要素和抵押情况，已通过闲置放行（中闲置函〔2022〕22号）。

（四）规划情况

改造地块基本符合土地利用总体规划、国土空间总体规划（2020-2035）和控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地2.9621公顷（29621.56平方米，折合约44.43亩），属非建设用地0.3711公顷（3711.74平方米，折合约5.56亩）；

改造地块在我市国土空间总体规划（2020-2035）中安排建设用地规模，城镇建设用地面积3.14804公顷（31480.4平方米，折合约47.22亩），属非建设用地0.1852公顷（1852.9平方米，折合约2.77亩），根据《关于促进 2010 年后实施建设等情形的低效工业用地升级改造支持政策的通知》（中山自然资函〔2023〕183号），开发主体凭经批准的再开发方案，享受市级权限“工改”政策优惠；

改造地块符合控制性详细规划，在《南区树涌工业园2206单元控制性详细规划（2022）》（中府函[2022]272 号）中，一类工业用地3.1482公顷（31482.02平方米，折合约47.22亩），规划容积率上限2.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度为生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米，道路用地0.0932公顷（932.82平方米，折合约1.39亩），水域用地0.000004公顷（0.04平方米，折合约0.000059亩），公园绿地0.0918公顷（918.42平方米，折合约1.37亩）。

# 改造地块有0.3715公顷（3715.2平方米，折合约5.57亩）在城镇开发边界外，改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

经核查，改造地块用地面积2.9618公顷（29618.10平方米，折合约44.42亩）纳入本次改造范围，符合享受我市政策优惠要求；另有0.3715公顷（3715.2平方米，折合约5.57亩）在城镇开发边界外，不纳入本次改造范围。

二、改造意愿情况

改造范围涉及雷仕伟、吴泽光、雷广洪、雷广汉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、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

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。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南区街道办事处按规划开发建设时，应无偿将用地交给南区街道办事处使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由雷仕伟、吴泽光、雷广洪、雷广汉作为开发主体，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），在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.38，新建建筑面积不小于88031.23平方米（含不计容建筑面积8494.92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“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管理规定》。改造后年产值将达到29994万元（亩均产值600万元/亩），年税收将达到999.8万元（亩均税收20万元/亩）。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金16000万元，其中自有资金2000万元，合作单位投入0万元，银行借贷14000万元，市场融资0万元等。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分3期开发。一期开发时间为2023年5月18日前，拟投入资金8000万元，拟建建筑面积46549.37平方米（含不计容建筑面积5561.76平方米），主要实施3幢生产建设厂房和2幢配套宿舍楼；二期开发时间为2024年7月31日前，拟投入资金6000万元，拟建建筑面积31775.94平方米（含不计容建筑面积2933.16平方米），主要实施2幢生产建设厂房和1幢配套宿舍楼；三期开发时间为2025年7月31日前，拟投入资金2000万元，拟建建筑面积1211平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施1幢生产建设厂房。

六、实施监管

结合项目实际情况和经同步审核确认的实施监管协议，改造后应履行如下监管内容：

1. 开发强度：容积率不小于2.38，新建建筑面积不小于88031.23平方米。

（二）开发周期：开发周期3年，2023年5月18日前开工，2026年7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：20万元/亩。