黄圃镇中山永发智造有限公司“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）专项规划和经批复规划条件论证，黄圃镇人民政府拟对位于黄圃镇新明南路的中山永发智造有限公司旧厂房用地进行改造，由中山永发智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：

1. 改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于黄圃镇新明南路，北至圃南路，南至中山永发纸业有限公司地块，东至居民区，西至牛岗山，用地面积3.6413公顷（36413平方米，折合约54.62亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2015年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200043516,纳入图斑面积3.3705公顷（33704.54平方米，折合50.56亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.2708公顷（2708.46平方米，折合约4.06亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内权属全部属国有用地，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（2010）第011129号，为土地权利人中山永发纸业有限公司2010年12月开始使用。土地权利人正在办理“国有工业用地转让预告登记”手续，拟将土地转让给中山永发智造有限公司实施改造。

1. 土地现状情况

改造主体地块内现有6栋临时搭建铁皮棚，为中山永发纸业有限公司自2010年8月开始使用。无合法规划报建等手续，现有建筑面积13122平方米，现状容积率0.38，作为物料仓储使用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为12934万元，年税收为431万元。

改造主体地块位于《中山市历史文化名城保护规划（2020-2035年）》划定的历史文化名镇黄圃镇内，但不属于《黄圃镇历史文化名镇保护规划》划定的黄圃镇紫线控制区；改造范围内无已公布在册的历史建筑、工业遗产，亦无满足推荐历史建筑及工业遗存认定标准的建筑。经黄圃镇人民政府开展历史文化资源构成调查，并出具改造范围内历史文化资源构成汇总表，改造主体地块不涉及历史文化资源要素。

改造主体地块已完成闲置放行手续（中闲置函〔2022〕990号）。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地3.3705公顷（33704.54平方米，折合50.56亩）。在《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275号）中，二类工业用地2.8346公顷（28346.3平方米，折合42.52亩），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≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；其余用地0.5358公顷（5358.24平方米，折合8.04亩），分别为道路用地0.4431公顷（4431.06平方米，折合6.65亩）、防护绿地0.0927公顷（927.18平方米，折合1.39亩）。

改造主体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。

1. 改造意愿情况

改造范围涉及中山永发纸业有限公司一个权利主体，黄圃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其改造意愿，改造主体同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 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、经批复规划条件论证要求实施建设。在经批复规划条件论证中属道路和绿地等公益性用地部分，日后黄圃镇人民政府需按规划开发建设时，经协商后改造主体将用地移交黄圃镇人民政府开发。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，中山永发纸业有限公司正在办理“国有工业用地转让预告登记”至中山永发智造有限公司，由中山永发智造有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后用于工业用途，将打造中山松湾荟谷智能智造项目，主导产业方向为高端装备制造、智能家电、新一代电子信息，引入高端制造上下游企业，加大招商引资力度，承接广州、深圳外溢创新产业，整合园区资源、合理利用区属物业、完善更新园区配套、更好地服务园区企业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率2.0-3.5，新建建筑面积不小于73000平方米，不多于127445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32800万元，年缴纳税收将达到1640万。

1. 需办理的用地手续

改造地块现权利人为中山永发纸业有限公司，该公司现正在办理“国有工业用地转让预告登记”手续，拟转让给中山永发智造有限公司，由中山永发智造有限公司作为改造主体实施改造，待改造项目投资强度达到25%后再办理不动产转移登记至中山永发智造有限公司。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金32800万元，由改造主体中山永发智造有限公司以自有资金及市场融资方式筹措资金投入改造，其中，自有资金5000万元，市场融资27800万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，分二期开发建设。第一期开发时间为2023年8月，竣工时间为2024年8月，拟投入资金11454万元，拟建建筑面积31776平方米，主要实施建设工业厂房；第二期开发时间为2024年8月，竣工时间为2025年8月，拟投入资金21346万元，拟建建筑面积59224平方米，主要实施建设工业厂房及宿舍，最终各期建筑面积以规划许可批复为准。

1. 实施监管

改造主体应当按规定与黄圃镇人民政府签订项目实施监管协议，并按合作协议、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、公共设施/代建及移交、补偿安置、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，按合作协议、监管协议约定承担相应责任。