石岐街道中山市通用科创园“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，中山市人民政府石岐街道办事处拟对位于石岐区民科东路9号的中山市通用螺丝制造有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市通用螺丝制造有限公司自主改造，采取全面改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一） 总体情况。

改造地块位于石岐区民科东路9号，北至民盈东路，南至民科东路，东至兴创路，西至兴发路，用地面积1.37公顷（13701.6平方米，折合约20.55亩）。

（二） 标图入库情况。

改造地块于2022年8月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200060049，已标图入库面积为1.37公顷（13675.57平方米，折合约20.51亩）。本项目实际改造面积为已标图入库面积。

（三） 权属情况。

改造范围内全部属国有建设用地13701.6平方米，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0089696号，为土地权利人中山市通用螺丝制造有限公司自2001年9月开始投入使用。

（四） 土地利用现状情况。

改造主体地块现有2栋建筑物，为中山市通用螺丝制造有限公司自2001年9月开始使用。已按规定办理规划报建、施工和验收等手续，现有建筑面积3652.17平方米，现状容积率0.27，作工业厂房所用，改造前年产值约2000万元，年税收为约130万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化要素情况。

（五） 规划情况。

改造主体地块符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）、控制性详细规划，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划。其中，在国土空间总体规划（土地利用总体规划）中，属城镇建设用地1.37公顷(13701.6平方米，折合约20.55亩）；控制性详细规划中，项目范围内一类工业用地1.26公顷（12628.31平方米，折合约18.94亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60，绿地率10-15，建筑高度≤50米（配套生产性服务设施高度≤100米），城市道路用地0.10公顷(1047.31平方米，折合约1.57亩），二类居住用地0.003公顷（25.98平方米，折合约0.04亩）。

改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市通用螺丝制造有限公司1个权利主体，中山市人民政府石岐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权利人改造意愿，经征询权利人，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（土地利用总体规划）、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市通用螺丝制造有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于制造业、新能源产业、新轻产业、信息技术应用、研发中心等。在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于46110平方米（含不计容建筑面积约5000平方米），其中新建建筑面积不小于46110平方米。

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》。改造达产后年产值将不低于16408万元，亩均800万/年；年税收将不低于205万元，亩均10万/年。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金约1.3亿元，其中自有资金2000万元，银行借贷8000万元，社会融资3000万元。以上数据以最终实际发生为准。

五、开发时序

项目拟分1期开发建设，开发周期为2年，开发时间为2023年9月，拟投入资金1.3亿元,主要建设工业厂房及相应配套设施。

六、实施监管

项目拟改造情况（包含建设规模、投资强度、产值、税收等要求及引入的产业、环保、能耗等准入要求）和开发时序须在项目履约监管合同中明确，其中项目改造后引进产业需符合中山市产业导向，重点引进制造业、新能源产业、新轻产业、信息技术应用、研发中心等。具体开发时间、相关协议等以相关约定为准。