南区街道方子权、刘婉嫦低效工业用地

改造方案（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方子权、刘婉嫦的低效工业用地进行自主改造，由方子权、刘婉嫦作为改造主体，采取全面改造的改造方式。改造方案（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，北至圣都南路，南至汇贤二路，东至绿地，西至汇贤二路，用地面积3.2606公顷（32606.7平方米，折合约48.91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（2010）第易260853号，为土地产权人方子权、刘婉嫦自2010年12月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有3栋建筑物，为土地产权人方子权、刘婉嫦自2010年12月开始使用，现有建筑面积370平方米，现状容积率0.01，上述建筑物无合法规划报建等手续；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370平方米，改造前年产值为0万元，年税收为0万元。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〕716号）。该改造地块不符合省“三旧”改造标图入库标准。

（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3.1016公顷（31016.13 平方米，折合约46.52亩），属非建设用地1.5905公顷（1590.57平方米，折合约2.38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2.59303公顷（25930.34平方米，折合约38.89亩），属非建设用地0.6676公顷（6676.36平方米，折合约10.01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改造方案（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2.4801公顷（24801.97平方米，折合约37.2亩），规划容积率上限3.5，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0.3534公顷（3534.55 平方米，折合约5.3亩），水域用地0.1589公顷（1589.62 平方米，折合约2.38亩），公园绿地0.1774公顷（1774.73平方米，折合约2.66亩），防护绿地0.0905公顷（905.82平方米，折合约1.35亩）。

# 改造地块不涉及城镇开发边界、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3.2606公顷（32606.7平方米，折合约48.91亩）纳入本次改造范围，符合享受我市政策优惠要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及方子权、刘婉嫦2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，由方子权、刘婉嫦作为开发主体，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2.33，新建建筑面积不小于84711.85平方米（含不计容建筑面积8729.13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29346万元（亩均产值600万元/亩），年税收将达到978.2万元（亩均税收20万元/亩）。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金18000万元，其中自有资金6000万元，合作单位投入0万元，银行借贷12000万元，市场融资0万元等。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间为2023年9月30日前，拟投入资金9000万元，拟建建筑面积46922.04平方米（含不计容建筑面积336.6平方米），主要实施4幢生产建设厂房；二期开发时间为2025年3月31日前，拟投入资金9000万元，拟建建筑面积37789.81平方米（含不计容建筑面积8392.53平方米），主要实施3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2.33，新建建筑面积不小于84711.85平方米（含不计容建筑面积8729.13平方米）。

（二）开发周期：开发周期3年，2023年9月30日前开工，2026年9月30日之前竣工。

（三）改造后年产值：600万元/亩。

（四）改造后年税收：不低于20万元/亩。