黄圃镇裕海工业园项目低效工业用地

改造方案

根据现行控制性详细规划，黄圃镇人民政府拟对位于大雁工业园建裕路1号的徐海纳、陈杏娟低效工业用地进行改造，由权利人徐海纳、陈杏娟进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于黄圃镇大雁工业园建裕路1号，用地面积0.60718公顷（6071.8平方米，折合约9.1077亩），东北至大雁桥，东南至建裕路，西南至周崇跃、周崇飞厂房，西北至陈效然、陈彩绮厂房。

（二）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业用地，改造涉及的土地自2005年开始使用，已经确权、登记，现土地权利人陈杏娟，徐海纳通过转移登记取得，不动产权证为粤（2023）中山市不动产权第0067410号。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有1栋建筑物，于2009年建成，现为陈杏娟，徐海纳使用。现有建筑面积4000.12平方米，现状容积率0.66，地上4000.12平方米建筑物已按规定办理规划报建等手续，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积2431.27平方米，该地块改造前年产值为518万元（56.87万元/亩），年税收为6.9万元（0.76万元/亩）。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（四）规划情况

改造地块符合《中山市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）、控制性详细规划，不符合土地利用总体规划。其中，在土地利用总体规划中，属公路用地0.01107公顷（110.67平方米，折合约0.17亩），园地0.5961公顷（5961.08平方米，折合约8.94亩）；在《中山市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）中，属工矿用地0.3504公顷（ 3504.5平方米，折合约5.2567亩），交通运输用地0.0957公顷（956.80平方米，折合约1.4352亩），绿地与开敞空间用地0.1610公顷（1610.5平方米，折合约2.4157亩）；在《中山市黄圃镇大雁工业片区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕48 号）中，一类工业用地0.5083公顷（5,083.13平方米，折合约7.6247亩），城市道路用地0.0048公顷（47.58平方米，折合约0.0714亩），区域交通设施用地0.0941公顷（941.09平方米，折合约1.4116亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑限高50米，工业用地配套生产性服务设施建筑高度≤100米。

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、改造意愿情况

改造范围涉及徐海纳、陈杏娟一个权利主体，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涉及所有权利人改造意愿，所有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。

改造项目由徐海纳、陈杏娟作为改造主体，改造后将用于研发、加工、生产燃气及能源器具配件，在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.10，总建筑面积不小于19289.39平方米（含不计容建筑面积469.67平方米），其中新建建筑面积17720.54平方米，保留建筑面积1568.85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“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2190万元（亩均产值约243万元/亩），年税收将达到110万元（亩均税收约12万元/亩）。

1. 资金筹措

由改造主体拟投入资金2658万元，其中自有资金1000万元，银行借贷1658万元。

1. 开发时序

项目开发周期为1.5年，不分期开发。开发时间为2023年7月，竣工时间为2025年1月，拟投入资金2658万元，拟建建筑面积17720.54平方米（含不计容建筑面积469.67平方米），保留建筑面积1568.85平方米。

六、实施监管

详见项目监管协议。