港口镇吴照初、黄雪珍低效工业用地“工改工”项目改造方案

根据经批复规划条件论证，港口镇人民政府拟对位于中山市港口镇沙港中路27号的吴照初、黄雪珍的低效工业用地进行改造，由吴照初、黄雪珍作为改造主体自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市港口镇沙港中路27号，北至沙港中路，南至沙墩涌，东至用地边界，西至中山龙城(国际)游戏游艺交易中心，用地面积2.0156公顷（20155.7平方米，折合约30.23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，不动产权证号为粤（2018）中山市不动产权第0221965号、粤（2018）中山市不动产权第0221966号，为土地权利人吴照初、黄雪珍自1998年7月开始使用。

（三）土地现状情况

改造主体地块有4栋建筑物，为吴照初、黄雪珍自1998年7月开始使用。现有建筑面积9602.84平方米，现状容积率0.48，作工业厂房所用。其中，2栋建筑物（建筑面积4695.14平方米）已按规定办理规划报建手续，2栋临时建筑（建筑面积4907.7平方米）未办理规划报建手续。该地块目前已拆除建筑面积500平方米，改造前年产值为3558.89万元（亩均产值约117.73万元/亩），年税收为56.79万元（亩均税收约1.88万元/亩）。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），经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

经核查，改造地块于2009年12月31日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积1/3以上并使用至今，根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第二十二条，改造方案经港口镇党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地。该用地可以按规定办理施工报建等相关业务。

改造地块不涉及土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素等情况；抵押给陈志勇，已取得抵押权人同意改造。

（四）规划情况

改造范围内用地符合经批复规划条件论证，不符合现行土地利用总体规划，已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2020-2035）》。其中，在我市国土空间总体规划（2020-2035）（在编）中，属城镇建设用地2.0156公顷（20085.58平方米，折合约30.13亩），陆地水域面积0.0070公顷（70.12平方米，折合约0.11亩）。改造地块规划为陆地水域部分涉及蓝线范围，开发利用时按照《中山市海岸线、河岸线退让规划管理办法（修订）》要求执行。

在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号）中，一类工业用地2.0133公顷（20133.36平方米，折合约30.20亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米；防护绿地0.0022公顷（22.34平方米，折合约0.03亩）。

改造项目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

改造范围涉及吴照初、黄雪珍1个权利主体，港口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，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，改造项目严格按照经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属防护绿地等公益性用地部分，日后港口镇人民政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给港口镇人民政府使用。

该改造项目拟采取权利人自主改造方式，由吴照初、黄雪珍作为改造主体，实施全面改造，改造后将用于先进制造、高端装备制造、新材料、新能源、电子元器件、科技产品研发等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.3，总建筑面积不小于66513.81平方米，不保留原有建筑物。

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》。改造后年产值将达到18138万元（亩均产值约600万元/亩），年税收将达到453.45万元（亩均税收约15万元/亩）。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金16500万元，其中自有资金3000万元，银行借贷13500万元等。

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，拟投入资金9900万元，拟建建筑面积40000平方米；二期开发时间为2025年6月，拟投入资金6600万元，拟建建筑面积26513.81平方米。

六、实施监管

详见港口镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。