翠亨新区（南朗街道）意万仕（中山）泳池设备有限公司改造升级项目“三旧”改造方案

（草案）

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和经批复的单元规划，中山翠亨新区管理委员会（以下称“新区管委会”）拟对位于南朗街道南朗工业园的113.12亩低效厂房用地进行改造，由意万仕（中山）泳池设备有限公司自行改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市南朗街道南朗工业园,东起南港路，南至迎海三路，西临番塔山南路，北到如山路，用地面积7.5412公顷（75412.11平方米，折合约113.12亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2023年2月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200030422，图斑面积为7.5415公顷（75414.7平方米，折合约113.12亩），其中7.5412公顷（75412.11平方米，折合约113.12亩）纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块已办理集体土地确权，权利人为中山市南朗镇泮沙股份合作经济联合社农民集体（所有权证号为粤（2022）中山市不动产权第0304608号），土地用途为工业。

改造地块于1992年2月10日由中山市南朗镇建设发展公司与南朗镇泮沙经济联社签订征地协议，2002年至2003年间已全额支付兑现征地补偿款。2003年，中山市南朗镇建设发展公司与意万仕（中山）泳池设备有限公司签订合同，由意万仕（中山）泳池设备有限公司有偿承接该宗用地使用权，因历史原因，该地块未完善用地手续。

（四）土地利用现状情况

改造地块经核查，最新的土地利用现状为建设用地，经第二次全国国土调查，2009年土地利用现状为建设用地。现有16幢建筑物，建筑面积约37004.33平方米，现状容积率0.49，为意万仕（中山）泳池设备有限公司自2003年开始作工业用途使用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为31200万元（折合约275.81万元/亩）；年税收为2430万元（折合约21.48万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围内。改造地块已按用地发生时的土地管理法律法规落实处理，对违法用地行为进行了处罚。

（五）规划情况

改造地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》、经批复的单元规划，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，属城镇建设用地7.5412公顷（75412.11平方米，折合约113.12亩），符合国土空间总体规划。在《南朗工业区片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕53号）中，一类工业用地6.6163公顷（66162.93平方米，折合约99.24亩），城市道路用地0.4367公顷（4366.78平方米，折合约6.55亩），公园绿地0.2601公顷（2601.59平方米，折合约3.90亩），公路用地0.2281公顷（2280.79平方米，折合约3.42亩），规划容积率2.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度：生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤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

（一）改造意愿情况

改造范围涉及目前实际权利人意万仕（中山）泳池设备有限公司一个权利主体，翠亨新区管委会已按照法律法规，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。

1. 补偿安置情况

1992年2月10日，中山市南朗镇建设发展公司与南朗镇泮沙经济联社签订了征地协议，意万仕（中山）泳池设备有限公司“工改工”用地位于上述征地范围内，面积为7.5412公顷（75412.11平方米，折合约113.12亩）。南朗建发公司已全额兑现用地补偿款给南朗镇泮沙经济联社。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地7.5412公顷（75412.11平方米，折合约113.12亩），已按规定开展社会稳定风险评估。评估结果为低风险，由翠亨新区政府、意万仕（中山）泳池设备有限公司负责落实风险防范及化解措施。

## 三、改造主体、需办理用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间规划和经批复的单元规划管控要求实施建设。在《南朗工业区片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕53号）中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应将用地交给属地政府使用。

1. 改造主体

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由意万仕（中山）泳池设备有限公司作为改造主体，实施局部改造。

1. 需办理的用地手续

改造地块面积7.5412公顷（75412.11平方米，折合约113.12亩）用地需办理集体土地完善转用、征收手续。改造地块于2003年开始由意万仕（中山）泳池设备有限公司作工业用途使用，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（粤府令第279号）、《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号），改造地块符合用地完善转用、征收手续的要求，可办理转用、征收手续。

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（粤府令第279号），“三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议出让出让给符合条件的改造主体。改造地块符合上述协议出让的条件。依据《南朗工业区片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕53号），其中，6.6163公顷（66162.93平方米，折合约99.24亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式按容积率2.0-3.5供地给改造主体，0.2602公顷（2601.57平方米，折合约3.90亩）公园绿地，0.4367公顷（4366.78平方米，折合约6.55亩）城市道路用地和0.2281公顷（2280.79平方米，折合约3.42亩）公路用地拟采用划拨方式移交给翠亨新区管理委员会。

根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第十七条（四），对新建建筑面积达到地块可建建筑面积50%以上的“工改工”局部改造项目，可以按照“三旧”改造政策完善用地手续。 保留的上盖建筑物与土地使用权一并协议出让给原权利人，上盖建筑物残值按市场评估价计入土地出让价款。待用地完成供地手续并缴清土地出让价款后，由镇街政府将保留的上盖建筑物残值部分价款补助该项目改造升级。

1. 拟改造情况

6.6163公顷（66162.93平方米，折合约99.24亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式供地，具体分为三期供地，第一期拟供地用地面积48359.7平方米；第二期拟供地用地面积13299.85平方米；第三期拟供地用地面积4503.38平方米(具体供地面积以最终供地测量图纸确定的面积为准)。三期用地均需严格依据单元规划的管控指标进行供地，在规划报建阶段允许整体核算一、二、三期用地的规划指标（绿地率及停车位数量等）。完成第三期供地后，第一、第二、第三期用地办理土地合并手续并重新签订协议出让合同补充协议。在符合单元规划的基础上，总建筑面积不少于125653.29平方米（计容面积不少于158413.36平方米），其中新建建筑面积不少于102020.08平方米（计容面积不少于116710.88平方米，达到地块可建建筑面积的50.4%，符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》第十七条可以按照“三旧”改造政策完善用地手续的情形），需保留完善产权手续的建筑面积23633.21平方米（计容面积41702.48平方米，以最终测量面积为准），其余现状13371.12平方米的建筑物将在其所在的地块办理供地手续前拆除。

需完善产权手续的23633.21平方米建筑物，其中23342平方米已取得合法建设工程报建批复书、建筑工程验收批复及复线通知、建筑工程施工图审查合格证、施工许可证书（编442000200511300135NL）、竣工验收备案表（工程编号:20070724001NL）、建筑工程消防验收合格意见书（山公消(建验)字〔2007〕第0049号）等材料，有完整的历史相关审批材料。

因结合厂房使用情况及实际生产需要，保留的上盖建筑物拟完善建筑产权手续。保留建筑物经市自然资源局、市住房和城乡建设局以及属地规划、报建管理部门根据相关规范要求进行核查，满足规划报建、施工报建、办理房产手续等要求后，根据《中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善产权手续操作指引》（中山工改发〔2022〕14号）的要求完善历史产权手续，预计在用地取得不动产权证后12个月内完成补办产权手续。具体如下表:

| **序号** | **建筑名称** | **建设****时间** | **施工图建筑****面积****（㎡）** | **目前已有相关手续** | **现状用途** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **工程****报建** | **消防****验收** | **竣工****备案** |
| **1** | **装配车间（一）** | 2005年 | 3362 | 有，已于2005年完成 | 有，已于2007年完成 | 有，已于2006年完成 | 工业生产车间 |
| **2** | **装配车间（二）****及仓库** | 7696 | 工业生产车间 |
| **3** | **玻璃纤维厂房** | 7734 | 工业生产车间 |
| **4** | **办公楼** | 4550 | 办公楼 |
| **5** | **小计** |  | 23342 |  |  |
| **6** | **未办理报建等手续的扩建建筑物** | 2005年 | 291.21 | / | 办公楼 |
| **7** | **完善产权手续的合计面积** |  | 23633.21 |  |  |

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（2023年版）》、《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59550万元（亩均产值600万/亩），年税收将达到3970万元（亩均税收40万/亩），其中分期供地的，每期均需达到监管协议约定的亩均考核要求。 允许三期土地合并整体核算考核经济指标。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金20404万元，其中自有资金12242.4万元，银行借贷8161.6万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

## 五、开发时序

项目用地在改造方案批复三年内完成三期供地，项目开发周期为5年，自各期用地土地交付之日起180日内动工，自动工之日起1095日内竣工，拟分3期开发建设，主要实施建设工业厂房及相应配套设施。

## 六、实施监管

改造主体应当按规定与翠亨新区签订项目实施监管协议（详见附件），并按监管协议约定实施改造。改造主体未依约依规实施改造的，按监管协议约定承担相应责任。