中山市民安工贸有限公司工业项目

低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇民安村,中山市民安工贸有限公司的低效工业用地进行改造，由产权人中山市民安工贸有限公司进行自主改造，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

改造地块位于南头镇民安村，用地面积0.6019公顷（6019.2平方米，折合约9.03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（2004）第021374号，为土地产权人中山市民安工贸有限公司自2004年9月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有2栋建筑物，为中山市民安工贸有限公司自2007年11月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积4519.38平方米，现状容积率0.75，作工业厂房所用。该地块目前未拆除原建筑物，改造前年产值为2500万元（亩均产值约276.85万元/亩），年税收为90万元（亩均税收约9.97万元/亩）。经研究，认定改造地块为低效工业用地。

改造地块已纳入我市土壤环境潜在监管地块，项目开工建设前应按规定完成土壤污染状况调查、风险评估和修复等工作。

改造地块不涉及闲置、抵押、查封、历史文化资源要素等情况。

（四）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、控制性详细规划,不符合土地利用总体规划。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地0.6019公顷（6019.2平方米，折合约9.03亩）；在《南头镇升辉北路以西用地控制性详细规划调整》（中府函〔2015〕95号）及《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地0.5661公顷（5661.45平方米，折合约8.49亩），规划容积率1.0-3.5， 35%-60%，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；防护绿地用地0.0358公顷（357.75平方米，折合约0.54亩）。

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

改造项目涉及中山市民安工贸有限公司一个权利主体，南头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，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。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山市民安工贸有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产（小家电类），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18060平方米（含不计容建筑面积400平方米），其中新建建筑面积不小于18060平方米（含不计容建筑面积400平方米），不保留原建筑物。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市“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5000万元（亩均产值约553.71万元/亩），年税收将达到175万元（亩均税收约19.38万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金3500万元，其中自有资金3500万元。

1. 开发时序

项目改造周期为1年，拟分1期开发。动工时间为2024年4月，竣工时间为2025年4月，拟投入资金3500万元，拟建建筑面积不小于18060平方米（含不计容建筑面积400平方米），主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目监管协议。