阜沙镇中山康澳电子有限公司项目

低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，阜沙镇人民政府拟对位于中山市阜沙镇锦绣路的中山康澳电子有限公司低效工业用地进行改造，由中山康澳电子有限公司进行自主改造，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

改造地块位于中山市阜沙镇锦绣路115号，用地面积3.3333公顷（33333平方米，折合约50.00亩）。

（二）标图入库情况

改造地块在土地利用总体规划中属非建设用地3.3333公顷（33333平方米，折合约50.00亩）；在“二调”及最新土地利用现状中均属建设用地3.3333公顷（33333平方米，折合约50.00亩）。改造地块因土地利用总体规划为园地不符合标图入库条件。

（二）权属情况

改造地块全部属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记， 为协议出让方式取得，不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权第0370198号，为土地产权人中山康澳电子有限公司自2002年1月20日开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，为中山康澳电子有限公司自2002年12月开始使用。现有建筑面积70382.64平方米，现状容积率2.11，其中12481.26平方米建筑已办理不动产登记手续，不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权证第0370198号，其余57901.38平方米已按规定办理规划报建、施工报建等手续，暂未办理不动产登记手续。现有建筑均作为作工业厂房和辅助用房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为100万元（约2万元/亩），年税收为10万元（约0.2万元/亩），参照我镇产出、税收平均值，经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置情况、历史文化资源要素等情况，抵押给中国农业银行股份有限公司中山黄圃支行，已取得抵押权人同意改造。改造地块已完成土壤污染状况调查，调查结果显示符合工业用地土壤环境要求。

（四）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划，基本符合控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地3.3333公顷（33333平方米，折合约50.00亩）；在《中山市阜沙镇阜沙工业园控制性详细规划（2020）》南部9米支路局部线位调整（批复文号中府函〔2022〕19号）中，一类工业用地3.0160公顷（30160.01平方米，折合约45.24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；防护绿地用地0.0663公顷（663.13平方米，折合约0.99亩）；城市道路用地0.2499公顷（2498.61平方米，折合约3.75亩）；三类居住用地0.0011公顷（11.25平方米，折合约0.017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

改造范围涉及中山康澳电子有限公司1个权利主体，阜沙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权利主体改造意愿，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，改造项目严格按照或国土空间总体规划、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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山康澳电子有限公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于5G产业、线路板生产制造等产业，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100000平方米（不含不计容建筑面积），其中新建建筑面积不少于29617.36平方米，保留建筑面积70382.64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40000万元（折合800万/亩），年税收将达到1500万元（折合30万/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金6500万元，其中自有资金6500万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，不分期开发。开发时间为2024年6月，拟投入资金6500元，拟建建筑面积29617.36平方米（不含不计容建筑面积），保留建筑面积70382.64平方米。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。