南头镇王忠进、王军“工改工”宗地项目

“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和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南头大道东的工业用地进行改造，由王忠进、王军自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南头镇南头大道东，北至道路，西至道路，东至道路，南至厂房，用地面积2.538公顷（25379.9平方米，折合约38.07亩）。

（二）标图入库情况

本项目用地范围涉及3个地块，分别为地块一：粤(2018)中山市不动产权第0219647、48、49、50号，用地面积1.3307公顷（13307.4平方米，折合约19.96亩）；地块二：粤(2022)中山市不动产权第0105215、16、17、18号，用地面积0.7858公顷（7857.5平方米，折合约11.79亩）；地块三：粤(2023)中山市不动产权第0392495、96、97、98号，用地面积0.4215公顷（4215平方米，折合约6.32亩）。上述地块目前正在办理土地合并手续，土地合并后于出具改造方案批复前按手续办理标图入库手续。

（三）权属情况

改造地块一：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0219647、48、49、50号，为土地权利人陈伟禧、陈伟雄、刁伟强、刁伟国自2001年开始使用。

改造地块二：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(2022)中山市不动产权第0105215、16、17、18号，为土地权利人陈伟禧、陈伟雄、刁伟强、刁伟国自2001年开始使用。

改造地块三：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(2023)中山市不动产权第0392495、96、97、98号，为土地权利人陈伟禧自2001年开始使用，2023年8月土地权利人变更为陈伟禧、陈伟雄、刁伟强、刁伟国。

（四）土地现状情况

改造范围内现有4栋建筑物，自2005年开始使用，现有建筑面积约为9053.34平方米，其中7553.34平方米建筑已按规定办理规划报建等手续，1500平方米建筑未办理规划报建手续，容积率0.36，作工业厂房和办公楼所用。该地块目前未拆除建筑物，改造前年产值约为2500万元（亩均产值约65.6万元/亩），年税收约为55万元（亩均税收约1.4万元/亩）。

改造主体地块闲置情况：经核查，上述三地块均已出具闲置意见。

改造主体地块不涉及查封、抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、国土空间规划及控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属建设用地2.538公顷（25379.9平方米，折合约38.07亩）；在国土空间规划中，属建设用地2.538公顷（25379.9平方米，折合约38.07亩）；在《南头镇升辉南太澳高速东侧用地控制性详细规划调整（2015）》（中府函〔2015〕847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1.5801公顷（15800.80平方米，折合约23.7亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑高度≤50米；道路用地0.5464公顷（5463.85平方米，折合约8.20亩）；防护绿地0.4115公顷（4115.25平方米，折合约6.17亩）。

改造主体地块已纳入《中山市城市更新（‘三旧’改造）专项规划（2020-2035）》。

改造主体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，改造主体地块不涉及市域蓝线（陆域控制线、现状河涌河口线、规划河涌河口线）。

二、改造意愿情况

改造项目涉及陈伟禧、陈伟雄、刁伟强、刁伟国四个权利主体，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，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南头镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给南头镇人民政府使用。

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取自主改造方式，土地权利人陈伟禧、陈伟雄、刁伟强、刁伟国将上述合并后用地转移登记至王忠进、王军名下，由王忠进、王军作为改造主体实施全面改造。改造后主要用作食品加工、生产智能小家电。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于80940平方米（含不计容建筑面积4800平方米），其中新建建筑面积不小于80940平方米（含不计容建筑面积4800平方米），不保留原建筑物。

改造后引入项目相关情况符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《中华人民共和国环境影响评价法》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等相关要求。改造后年产值将达到20000万元（亩均产值约500万元/亩），年税收将达到543.6万元（亩均税收约14.28万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本为12000万元，由改造主体拟投入资金12000万元，其中自有资金5000万元，银行贷款7000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分三期开发。一期开发时间为2024年4月，竣工时间为2026年4月，拟投入资金5500万元，一期拟建建筑面积不小于35940平方米（含不计容建筑面积4800平方米），主要实施建设厂房1、厂房2及研发办公楼；二期开发时间为2026年4月，竣工时间为2027年4月，拟投入资金3000万元，二期拟建建筑面积不小于20000平方米，主要实施建设厂房3；三期开发时间为2027年4月，竣工时间为2028年4月，拟投入资金3500万元。三期拟建建筑面积不小于25000平方米，主要实施建设厂房4。

六、实施监管

详见南头镇与改造主体签订的项目实施监管协议。