南区街道中山市晶艺光电科技有限公司项目

低效工业用地改造方案

根据经批复规划条件论证，南区街道办事处拟对位于南区街道昌盛路4号的中山市晶艺光电科技有限公司的低效工业用地进行改造，由中山市晶艺光电科技有限公司作为改造主体，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

改造地块位于南区街道昌盛路4号，北至成业路，南至昌明路，东至昌盛路，西至石岐河，用地面积1.4571公顷（14571.3平方米，折合约21.86亩）。

1. 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1.4538公顷（14538.17平方米，折合约21.8亩）；在“二调”及最新土地利用现状中均属建设用地1.4571公顷（14571.3平方米，折合约21.86亩）；2009年12月31日前已建设，上盖物基地面积占比小于30%。改造地块因土地利用总体规划为非建设用地和2009年上盖物基地面积占比小于30%不符合标图入库条件。

（三）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，土地证号为粤（2018）中山市不动产权第0258213号，为土地产权人中山市晶艺光电科技有限公司自2008年10月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有7栋建筑物，为土地产权人中山市晶艺光电科技有限公司自2008年10月开始使用，现有建筑面积14000平方米，现状容积率0.96，其中3幢建筑物，建筑面积10799.77平方米已按规定办理规划报建等手续（粤房地权证中府字第0209016184号），其余4栋建筑物、建筑面积约3200.23平方米无规划报建等手续；上述建筑物均作工业用途所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为2000万元，年税收为150万元。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），认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及到抵押、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。已通过闲置放行（中闲置函〔2023〕52号）。

（五）规划情况

改造地块基本符合国土空间总体规划（2020-2035）和控制性详细规划。其中，改造地块在我市国土空间总体规规划（2020-

2035）中，工业用地面积1.2504公顷（12504.74平方米，折合约18.75亩），公园绿地面积0.1915公顷（1915.27平方米，折合约2.87亩），城镇道路用地0.0151公顷（151.28平方米，折合约0.22亩），根据《关于促进2010年后实施建设等情形的低效工业用地升级改造支持政策的通知》（中山自然资函〔2023〕183号），开发主体凭经批准的低效工业用地改造方案，享受市级权限“工改”政策优惠；

改造地块符合控制性详细规划，在《中山市人民政府关于中山市南区街道城南片区（1702单元）等六个片区工业地块控制性详细规划局部调整（2023）的批复》（中府函〔2023〕208号）中，一类工业用地1.3101公顷（13101.22平方米，折合约19.65亩），公园绿地0.1451公顷（1451.32平方米，折合约2.18亩），城市道路用地0.00188公顷（18.76平方米，折合约0.028亩），规划容积率上限3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度为生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。

# 改造地块不涉及城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

经核查，改造地块用地面积1.4571公顷（14571.3平方米，折合约21.86亩）纳入本次改造范围，符合享受我市政策优惠要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市晶艺光电科技有限公司1个权利主体，南区街道办事处已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划（2020-2035）、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；在控制性详细规划中属公益公建用地部分，日后政府需按规划开发建设时，具体补偿标准参照届时相关文件规定执行。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山市晶艺光电科技有限公司作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于工业（先进制造、高端装备制造、新材料、新能源、医疗器械、电子元器件、新一代信息技术），在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.57，新建计容建筑面积不小于37448.24平方米，不保留原有建筑。

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13116万元（亩均产值600万元/亩），年税收将达到437.2万元（亩均税收20万元/亩）。

五、资金筹措

开发主体拟投入资金11000万元，其中自有资金6000万元，银行借贷5000万元。

六、开发时序

项目开发周期为4年，拟分3期开发。一期开发时间为2024年5月30日前，拟投入资金5000万元，拟建计容建筑面积12504.28平方米，主要实施1幢生产建设厂房和1幢配套宿舍楼；二期开发时间为2025年9月30日前，拟投入资金4000万元，拟建计容建筑面积17789.82平方米，主要实施1幢生产建设厂房；三期开发时间为2027年1月30日前，拟投入资金2000万元，拟建计容建筑面积7285平方米，主要实施1幢生产建设厂房。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。