南头镇黄达勋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的黄达勋低效工业用地进行再改造，由黄达勋进行自主改造，采取全面改造的改造方式。再改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南头镇民安村，北至道路，西至空地，东至道路，南至厂房，用地面积0.5293公顷（5293.29平方米，折合约7.94亩）。

（二）标图入库情况

因土地利用总体规划不符,不能纳入省标图入库范围。

（三）权属情况

改造范围内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，不动产权证号为中府国用（2012）第易0200004号，自2003年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现有3栋建筑物，自1998年10月开始使用。现有建筑面积3100平方米，其中3100平方米建筑未办理规划报建手续，现状容积率0.58，作工业用途所用。该地块目前已拆除现状建筑物，改造前年产值约为850万元（107.05万元/亩），年税收约为34万元（4.28万元/亩）。经研究，认定属于低效工业用地。

改造主体地块闲置情况：经核查，地块符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地......”规定，改造地块拟于改造方案经南头镇政府党政领导班子集体审议通过后办理闲置放行手续。

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

改造地块已纳入《中山市城市更新（‘三旧’改造）专项规划（2020-2035）》,符合控制性详细规划、国土空间规划，不符合土地利用总体规划。其中，在土地利用总体规划中，属非建设用地0.4455公顷（4455.46平方米，折合约6.68亩），属建设用地0.0838公顷（837.83平方米，折合约1.26亩）；在国土空间规划中，属建设用地0.5293公顷（5293.29平方米，折合约7.94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0.5249公顷（5249.14平方米，折合约7.87亩），规划容积率为1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，生产性建筑高度≤50米（特殊工艺除外）；农林用地0.0044公顷（44.15平方米，折合约0.07亩）。

改造地块位于“三区三线”城镇改造边界内，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

改造范围涉及黄达勋1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，改造主体同意将涉及土地、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，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由黄达勋作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于生产智能化家电及家电配套产品、电子信息科技、网络电商等产品，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.1，总建筑面积不小于11326平方米（含不计容建筑面积0平方米），其中新建建筑面积11326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》、《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1400万元（176.32万元/亩），年税收将达到110万元（13.85万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金2400万元，其中自有资金1400万元，银行借贷1000万元。

1. 改造时序

项目改造周期为1年，拟分一期改造。动工时间为2024年3月，竣工时间为2025年3月，拟投入资金2400万元，拟建建筑面积11326平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。