南头镇中山铁王阀门有限公司“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西6号的工业用地进行改造，由中山铁王阀门有限公司自主改造，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西6号，北至道路，西至厂房、住宅，东至住宅，南至厂房，用地面积3.2532公顷（32532平方米，折合约48.8亩）。

（二）标图入库情况

本项目用地范围涉及1个地块，未办理标图入库手续，拟于改造方案批准前同步办理标图入库手续。

（三）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，不动产权证号为粤(2023)中山市不动产权第0354896号，为原土地使用权人中山全立发机械有限公司自1993年开始使用,2023年变更登记至中山铁王阀门有限公司名下。

（四）土地现状情况

改造范围内现有21栋建筑物，自1993年开始使用。现有建筑面积约24922.61平方米，均已办理规划报建手续，现状容积率0.766，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4,100万元（亩均产值约84.02万元/亩），年税收约为75万元（亩均税收约1.54万元/亩）。

改造主体地块不涉及闲置、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3.2532公顷（32,532平方米，折合约48.8亩）；在国土空间规划中，属建设用地3.2532公顷（32,532平方米，折合约48.8亩）；在《中山市南头镇升辉北路西片区0401单元01街区和南城片区0403单元01街区控制性详细规划一般修改（2023）》（中府函〔2023〕204号）中，一类工业用地2.5591公顷（25591.26平方米，折合约38.39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；公路用地0.0775公顷（774.82平方米，折合约1.16亩）；城镇道路用地0.1322公顷（1321.9平方米，折合约1.98亩）；公园绿地0.1120公顷（1120.27平方米，折合约1.68亩）；防护绿地0.3724公顷（3723.75平方米，折合约5.59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

改造项目涉及中山铁王阀门有限公司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，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，改造主体应按相关规定处理。

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取自主改造方式，由中山铁王阀门有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后主要用作生产高中低压阀门，控制阀，调节阀和仪表阀门，气动执行器和电动执行器及其配件，采油井口装置，不锈钢管件，模具、夹具及五金件（电镀工序发外加工），铸钢件（含碳钢、合金钢、不锈钢等），在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于69,100平方米（含不计容建筑面积4,000平方米），其中新建建筑面积不小于69,100平方米（含不计容建筑面积4,000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60,000万元（亩均产值约1,229.51万元/亩），年税收将达到2,500万元（亩均税收约51.23万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本为16,000万元，由改造主体拟投入资金16,000万元，其中自有资金9,000万元，银行借贷7,000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分三期开发。其中一期开发时间为2024年03月，竣工时间为2025年3月，拟投入资金8000万元，拟建建筑面积不小于32800平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施建设B栋厂房和宿舍；二期开发时间为2025年8月，竣工时间为2026年8月，拟投入资金5800万元，拟建建筑面积不小于30900平方米（含不计容建筑面积4000平方米），主要实施建设A栋厂房和停车场等；三期开发时间为2026年5月，竣工时间为2027年5月，拟投入资金2200万元，拟建建筑面积不小于5400平方米（含不计容建筑面积0平方米），主要实施建设研发车间。

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。