南头镇梁惠玲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东福北路59号的梁惠玲低效工业用地进行再改造，由梁惠玲进行自主改造，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东福北路59号，北至道路，西至道路，东至厂房，南至厂房，用地面积0.7875公顷（7875.2平方米，折合约11.81亩）。

（二）标图入库情况

改造地块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，不动产权证号为粤（2016）中山市不动产第0115721号，自2005年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现有三栋建筑物，自2000年4月开始使用。现有建筑面积4800平方米，其中4183平方米建筑已办理规划报建手续，627平方米建筑未办理规划报建手续，现状容积率0.61，作工业用途所用。该地块目前未拆除现状建筑物，改造前年产值约为2100万元（亩均产值约177.97万元/亩），年税收约为150万元（亩均税收约12.71万元/亩）。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块抵押给中山农村商业银行股份有限公司小榄支行，已取得上述抵押权人同意改造，项目拆除及开工前须征得抵押权人中山农村商业银行股份有限公司小榄支行书面同意。

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

改造地块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，属建设用地0.5689公顷（5689.06平方米，折合约8.53亩），属非建设用地0.2186公顷（2186.14平方米，折合约3.28亩）；在国土空间规划中，属建设用地0.7875公顷（7875.2平方米，折合约11.81亩）；在《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 0.6994 公顷（6994.59 平方米，折合约 10.49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）；道路用地0.0881 公顷（880.66 平方米，折合约 1.32 亩）。

项目主体地块位于‘三区三线’城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线。

二、改造意愿情况

改造范围涉及梁惠玲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，由梁惠玲作为改造主体，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、玩具的等日用产品，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于16050平方米（含不计容建筑面积300平方米），其中新建建筑面积不小于16050平方米（含不计容建筑面积300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3800万元（321.76万元/亩），年税收将达到280万元（23.71万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金3500万元，其中自有资金1500万元，银行借贷2000万元。

1. 改造时序

项目改造周期为两年，拟分一期改造。动工时间为2024年2月，竣工时间为2026年2月，拟投入资金3500万元，拟建建筑面积不小于16050平方米（含不计容建筑面积300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。