南区街道司徒素丽项目低效工业用地

改造方案

根据《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》和现行控制性详细规划，南区街道办事处拟对位于南区街道西环四路侧李镜池，司徒素丽的低效工业用地进行改造，由司徒素丽作为改造主体，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西环四路侧，北至兴廖二街，南至西环四路，东至兴廖三街，西至中山市万宜混凝土有限公司地块，用地面积1.5826公顷（15826.2平方米，折合约23.73亩）。

（二）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，土地证号分别为：

地块一，中府国用（2003）第260278号，为土地产权人李镜池，司徒素丽自2003年7月开始使用；

地块二，中府国用（2010）第易260678号，为土地产权人司徒素丽自2010年10月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有10栋建筑物，为土地产权人司徒素丽自2003年7月开始使用，现有建筑面积11500平方米，现状容积率0.73，其中1幢建筑物，建筑面积1047.5平方米已按规定办理规划报建等手续（粤房地字证第0210082299号），其余9栋建筑物，建筑面积约10452.5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300万元，年税收为50万元。

改造地块因土地利用总体规划为非建设用地，不能纳入省标图入库范围。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。

改造主体地块闲置情况：经核查，改造地块一，中府国用（2003）第260278号和改造地块二，中府国用（2010）第易260678号均符合《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：“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，改造地块拟以改造方案经南区街道党工委会议审议通过后办理闲置放行手续。

改造地块不涉及历史文化资源要素和抵押情况。

（四）规划情况

改造地块基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》和控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，改造地块在我市国土空间总体规划（2021-2035）中安排建设用地规模，城镇建设用地面积1.5826公顷（15826.2平方米，折合约23.73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《南区西环片区控制性详细规划（2017）》（中府函(2017)490号）中，一类工业用地1.5826公顷（15826.2平方米，折合约23.73亩），规划容积率上限3.5，建筑密度35%-45%，绿地率下限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。

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。

经核查，改造地块用地面积1.5826公顷（15826.2平方米，折合约23.73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

改造范围涉及李镜池，司徒素丽2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《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》和控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南区街道办事处按规划开发建设时，应无偿将用地交给南区街道办事处使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由司徒素丽作为开发主体，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2.87，新建计容建筑面积不小于45500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14238万元（亩均产值600万元/亩），年税收将达到355.95万元（亩均税收15万元/亩）。

四.需办理的用地手续

（一）土地转让

地块一，李镜池，司徒素丽用地[中府国用（2003）第260278号]转让给司徒素丽；

（二）合并土地使用权

上述土地转让办结后与地块二[中府国用（2010）第易260678号]办理合并土地使用权手续。

五.资金筹措

开发主体拟投入资金12000万元，其中自有资金5000万元，合作单位投入0万元，银行借贷7000万元，市场融资0万元等。

六.开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间拟为2024年9月30日前，一期竣工时间拟为2026年3月30日前，拟投入资金5000万元，拟建计容建筑面积23500平方米，主要实施1幢生产建设厂房；二期开发时间拟为2026年3月30日前，二期竣工时间拟为2027年9月30日前，拟投入资金7000万元，拟建计容建筑面积22000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。