翠亨新区中铁南方工程装备有限公司政府

整备项目低效工业用地改造方案

经翠亨新区管委会研究，认定位于翠亨新区起步区东五围、东六围的中铁南方工程装备有限公司工业用地属于低效工业用地。根据现行控制性详细规划，翠亨新区管理委员会拟对该低效工业用地进行再开发，由翠亨新区管理委员会进行政府整备改造，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

改造地块位于中山市南朗镇（翠亨新区起步区）东五围、东六围，北至启智慧街，南至先风街，东至珠江口，西至东汇路，用地面积33.3333公顷（333333.30平方米，折合约500.00亩）。

（二）标图入库情况

改造地块2009年12月31日前未实施建设，且第二次全国土地调查土地利用现状全部为非建设用地，不符合 “三旧”标图入库条件，不能纳入省标图入库范围。

（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（2020）中山市不动产权第0092157号，土地权利人中铁南方工程装备有限公司自2012年10月开始使用，现已建成投产多年。

（四）土地利用现状情况

改造范围现有未完善规划报建手续的建筑物面积9804平方米，为中铁南方工程装备有限公司在2013年开始使用，现状容积率0.03，作工业厂房及辅助用房使用。改造前年产值为22330万元、亩均产值为44.66万元，年税收为340万元、亩均税收为0.68万元。

改造地块不涉及闲置、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

改造地块符合国土空间规划、控制性详细规划。其中，在国土空间规划中，属建设用地33.3299公顷（333299.48平方米，折合约499.95亩），属非建设用地0.0034公顷（33.82 平方米，折合约0.05亩）；在《中山翠亨新区起步区控制性详细规划（2019）》（中府函〔2019〕265号）中，新型产业用地19.1906公顷（191906.00平方米，折合约287.86亩），规划容积率3.5-6.0，建筑密度≤40%，绿地率10%-20%，建筑高度≤120米；城市道路用地4.0892公顷（40892.10平方米，折合约61.34亩），水域0.4871公顷（4871.10平方米，折合约7.30亩），公园绿地1.3000公顷（12999.80平方米，折合约19.50亩），农林用地8.2664公顷（82664.30平方米，折合约124.00亩）。

改造地块有5.4905公顷（54905.15 平方米，折合约82.36亩）位于城镇开发边界外，改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

改造范围位于《中山市市域蓝线规划(2020)》的陆域控制线之外，且沿线为中山大陆海岸线，根据《中山市海岸线、河岸线退让规划管理办法（修订）》（中府规字〔2022〕3号）文件规定，海岸线退让距离应大于等于100米（用海建设项目除外）。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中铁南方工程装备有限公司1个权利主体，翠亨新区管理委员会已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征询产权人改造意愿，经产权人同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）安置补偿情况

中山翠亨新区管理委员会已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置。根据《中山市村镇低效工业园改造升级有关土地征收收回操作指引》（中山工改发〔2022〕7号）文件规定对原产权人进行补偿安置。

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。规划属非建设用地的，按照非建设用地进行管控；位于城镇开发边界外和海岸线退让范围内的用地，需按照有关规定进行管理。

规划为新型产业用地19.1906公顷（191906.00平方米，折合约287.86亩）由中山翠亨新区管理委员会进行土地整备后通过公开出让方式确定改造主体实施全面改造。改造后将用于建设工业厂房及配套用房，拟引进新型产业。后续改造将严格依据控制性详细规划和公开出让的管控指标进行建设，不保留原有建筑。以上数据以最终实际为准。

项目相关情况符合《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023 年版）》、《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等环保方面相关规划或政策性文件的要求以及《中山市高质量推进招商引资工作实施意见》（中府办〔2021〕14号）和《中山市招商引资意向供地项目（产业类）准入及审议工作规则（修订）》（中山招商发〔2022〕2号）等文件准入指标要求。改造后投资强度不低于2000万元/亩，年产值不低于2000万元/亩，所产生的年税收不低于200万元/亩。

四、需办理用地手续

（一）不动产收回、注销登记

中铁南方工程装备有限公司的33.3333公顷（333333.30平方米，折合约500.00亩）国有建设用地凭经批准的改造方案及批复等材料办理不动产权收回、注销登记手续。

（二）土地供应

在符合《中山翠亨新区起步区控制性详细规划（2019）》（中府函〔2019〕265号）基础上，用地用于招引单一企业的产业项目，规划为新型产业用地19.1906公顷（191906.00平方米，折合约287.86亩），按照容积率3.5-6.0拟采用公开出让方式供地给改造主体。规划为城市道路用地4.0892公顷（40892.10平方米，折合约61.34亩），公园绿地1.3000公顷（12999.80平方米，折合约19.50亩）采用划拨方式供地给翠亨新区管委会。具体供地面积以供地时的测量图纸确定的土地面积为准。

五、资金筹措

规划为新型产业用地19.1906公顷（191906.00平方米，折合约287.86亩），由公开出让确定的改造主体投入资金进行开发建设。以上数据以最终实际发生为准。

1. 开发时序

拟公开出让的19.1906公顷（191906.00平方米，折合约287.86亩）用地具体开发时间、建设内容以公开出让签订的土地使用权出让合同为准。

七、实施监管

改造项目为政府整备后拟采用公开出让方式供地的项目，后续实施监管以翠亨新区管委会与改造主体签订的项目实施监管协议为准。