中山市南头镇原中山广利罐头厂园区微改造项目改造方案

**一、项目背景**

根据省政府《关于推进"三旧"改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、省府办公厅《转发省国土资源厅关于"三旧"改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）和《中山市人民政府关于"三旧"改造工作的若干意见》（中府〔2010〕1号）、《中山市人民政府关于印发中山市城市更新管理办法的通知》（中府规字（2020〕10号中府〔2020〕93号）、《中山市城市更新局关于印发＜中山市旧厂房功能改变类微改造项目行政审批工作指引（试行）＞的通知》（中山更新发〔2021〕29号）及相关文件精神，我公司中山罐头文化旅游开发有限公司（以下简称"我公司"）受佛山市罐头文化咨询有限公司委托，拟对位于中山市南头镇沿江路的原中山广利罐头厂旧厂房及用地进行功能改变类微改造。

改造项目地块之前是旧厂房建筑，原厂名为中山市广利罐头食品厂，位于中山市南头镇沿江东路一号，在南头水上运动公园附近，工厂在1987年11月18日成立，工厂主要经营水产品罐头，肉类罐头，农副产品罐头，加工，销售，有好的产品和专业的销售和技术团队。工厂属于中山罐头厂黄页行业，工厂到2002年结业，结业后一直闲置至2010年3月。在2010年3月7日潘建洪先生购买了该厂房，一直闲置多年，直到2022年12月13日转让给佛山市罐头文化咨询有限公司。2023年5月17日中山罐头文化旅游开发有限公司与佛山市罐头文化咨询有限公司签订了租赁合同，由中山罐头公司独立经营，对该地块进行开发改造。

为进一步优化南头镇产业结构，推动全镇经济实现高质量发展，南头镇人民政府于2023年7月7日与中山罐头文化旅游开发有限公司共同签订《中山罐头文化旅游开发有限公司原中山广利罐头厂旧厂房微改造项目投资协议书》。

**二、项目土地、建筑基本情况**

**（一）项目土地情况**

项目涉及用地共计两宗，基本用地情况具体如下：

项目用地一：产权人为佛山市罐头文化咨询有限公司，位于南头镇沿江东路， 水上运动公园旁、围堤内，土地面积为24870平方米，房屋建筑面积为15253.61平方米，地块性质为工业用地。地块不动产权证号：粤(2023)中山市不动产权第0303094号。

项目用地二：产权人为佛山市罐头文化咨询有限公司，位于中山市南头镇沿江路，土地面积4500平方米，房屋建筑面积1623.95平方米，地块性质为综合办公楼用地。地块不动产权证号：粤(2023)中山市不动产权第0316005号。

按照省有关按照省有关规定，改造项目区域已纳入标图建库；项目符合城市更新专项规划、国土空间详细规划。

1. **土壤检测情况**

我公司委托广东中诺国际检测认证有限公司做土壤及地下水检测调查，调查单位于 2023 年 6 月开展目标地块初步采样工作，其中土壤样品采集时间为 2023年6月9日至6月13日，地下水样品采集时间为 2023年6月9日至6月13日。

调查地块内地下水样品总数4个,设备清洗空白样、全程序空白样、运输空白样个数为 4个，占比100%;实验室空白个数为2~4个，占比50~100%;现场平行样2~4个，占比50~100%;实验室平行样为2个，占比50%;检测项目包括 GB36600-2018 中的 45 项基本项目、常规理化指标 2 项（pH、浊度）以及特征污染物石油烃（C10-C40）、锡、锌、银、氰化物、氟化物。样品加标回收率和加标样品替代物的测定结果也均满足技术规范要求。

调查地块内土壤样品数为58个，运输空白、全程序空白个数为3~6个，占比5~10%, 实验室空白个数为4~8个，占比7%~14%;现场平行样个数为4~7个，占比7~12%;实 验室平行个数为4~7个，占比7~12%;检测项目包括《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600）中的 45 项基本项目、土壤理化指标（pH、含水率）以及地块特征污染物石油烃（C10-C40）、锡、锌、银、氰化物、氟化物等。样品加标回收率和加标样品替代物的测定结果也均满足技术规范要求。

**（三）项目建筑情况**

园区内共有17栋建筑单体楼，建筑面积共17260.94㎡，

具体情况如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **楼号** | **结构** | **层数** | **面积** |
| 1 | 1号楼 | 砖柱混凝土框架 | 3层楼层 | 4125.70㎡ |
| 2 | 2号楼 | 砖柱混凝土框架 | 3层 | 4706.24㎡ |
| 3 | 3号楼 | 混凝土柱星瓦 | 1层 | 1018㎡ |
| 4 | 4号楼 | 砖柱混凝土框架 | 2层 | 960㎡ |
| 5 | 5号楼 | 砖柱混凝土框架 | 2层 | 840㎡ |
| 6 | 6号楼 | 混凝土柱星瓦 | 1层 | 303㎡ |
| 7 | 7号楼 | 混凝土柱星瓦 | 1层 | 400㎡ |
| 8 | 8号楼 | 混凝土柱星瓦 | 1层 | 400㎡ |
| 9 | 11号楼 | 砖柱混凝土框架 | 3层 | 554㎡ |
| 10 | 12号楼 | 混凝土柱星瓦 | 1层 | 258㎡ |
| 11 | 13号楼 | 混凝土柱星瓦 | 1层 | 804㎡ |
| 12 | 14号楼 | 砖柱混凝土框架 | 1层 | 1323㎡ |
| 13 | 15号楼 | 砖柱混凝土框架 | 4层 | 1076㎡ |
| 14 | 16号楼 | 砖柱混凝土框架 | 3层 | 388㎡ |
| 15 | 17号楼 | 砖柱混凝土框架 | 1层 | 100㎡ |
| 16 | 18号楼 | 砖柱混凝土框架 | 1层 | 42㎡ |
| 17 | 19号楼 | 砖柱混凝土框架 | 1层 | 35㎡ |
| 合计 |  |  |  | 17332.94㎡ |

2023年8月，本公司聘请广东合准检测鉴定有限公司对各号楼进行建筑安全性鉴定，报告结果为1、2、14号楼和16号楼均为安全性等级为B级，子系统层次（主体结构）安全性等级评定为B级，即安全性略低于本标准对A级的规定，尚不显著影响整体承载。其他3、4、5、6、7、8、11、12、13、15、17、18、19号楼均为安全性等级为一级，上部主体结构（子系统层次）安全性等级评定为A级。抗震鉴定结论：所有号楼综合抗震能力满足所在地区抗震的要求。

**三、项目团队**

## 项目运营改造团队有丰富的“三旧”改造项目经验，并有打造容桂渔人码头网红打卡点的成功案例。本项目主要负责人是陈浩文先生，也是容桂渔人码头一期食出码头，二期食品厂的创始人，成功创造目前一直流传的网红打卡标志性建筑：网红红灯塔，为食猫创作墙面，霍尔锚等等，项目施工地已成立项目建设临时指挥部，统筹所有工程项目和招商管理。

**四、投资规模**

根据项目设计方案规划，预算第一期共投入约1.3亿，具体如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 预期投入 |
| 1 | 地块转让购买 | 约7000万元 |
| 2 | 消防工程投入 | 约500万元 |
| 3 | 排污工程投入 | 约200万元 |
| 4 | 排水工程投入 | 约200万元 |
| 5 | 高压用电工程投入 | 约300万元 |
| 6 | 低压用电工程投入 | 约400万元 |
| 7 | 园区地面工程投入 | 约500万元 |
| 8 | 电梯安装工程投入 | 约200万元 |
| 9 | 钢结构工程投入 | 约400万元 |
| 10 | 园区亮化工程投入 | 约400万元 |
| 11 | 給水工程投入 | 约200万元 |
| 12 | 园林绿化工程投入 | 约300万元 |
| 13 | 建筑物外立面装饰工程投入 | 约300万元 |
| 14 | 装置观景类设备投入 | 约600万元 |
| 15 | 停车场工程投入 | 约600万元 |
| 16 | 弱电工程投入 | 约300万元 |
| 17 | 其它零星修复工程预计投入 | 约300万元 |
| 合计 |  | 约1.3亿元 |

## **五、项目建设内容**

根据旧厂房功能改变类微改造要求，将不进行拆除建筑物工程，在原有建筑基础上进行功能性改造。本公司聘请第三方广东合准检测鉴定有限公司对建筑物安全鉴定检测，并出具了检测报告。

（一）消防工程：根据目前商业运营要求，设计消防车道，投入增加消防水箱，消防监控室，消防栓，喷淋，烟感系统，消防梯等设备，按商业运营标准施工，并通过消防部门审批。

（二）市政环保工程：根据商业运营标准，园区内排污系统，排水系统重新设计，安装施工，排污管和排水管分别接入指定市政污水和雨水接入口,分流制排水系统是将[生活污水](https://baike.baidu.com/item/%E7%94%9F%E6%B4%BB%E6%B1%A1%E6%B0%B4/10863592?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%88%86%E6%B5%81%E5%88%B6%E6%8E%92%E6%B0%B4%E7%B3%BB%E7%BB%9F/_blank)、[工业废水](https://baike.baidu.com/item/%E5%B7%A5%E4%B8%9A%E5%BA%9F%E6%B0%B4/10863599?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%88%86%E6%B5%81%E5%88%B6%E6%8E%92%E6%B0%B4%E7%B3%BB%E7%BB%9F/_blank)和雨水分别在两个或两个以上各自独立的管道内排除的系统。排除生活污水、工业废水或城市污水的系统称为污水排水系统；排除雨水的系统称为雨水排水系统。根据目前商业运营的需求，本项目将采用雨水排水系统、污水排水系统完全分流方式进行施工。

（三）用电工程：根据园区平面布局用电需求，按标准设计安装用电设备。对园区园林绿化、道路、地面、照明、亮化进行升级改造。

（四）景观美化：为满足游人观赏或者休憩等需要而设立的建筑、设备等园林设施，满足游人健身、亲子游乐需要设立的游乐健身设施；为观赏、休憩需要设立的各式景观小品，还有种植需要的种植设施等等。根据不同需要建立适当的设施，无疑能给景观设计作品更添一分光彩。建造多个景观装置，网红打卡点，让游客拍照留念。

（五）停车场：建设3个大型停车场地块，南头镇资产投资经营有限公司名下用地一：国有商业住宅用地（土地使用权证号为中府国用（2008）第020551号，土地面积为15030.4平方米，用地二：国有存量建设用地，批复文号为中国土地政函（2012）1869号，批准土地面积为3054.9平方米，两宗连片用地目前已平整、空置，扣除规划道路后剩余可交付使用的土地面积约12376.69平方米，本公司负责依法依规进行停车场混凝土地面及其停车场设施工程、绿化配套工程、照明工程、排水工程等投入建设，停车场建成后需对公众全面开放，预计约提供600个停车位，优化周边停车环境。

**六、项目改造进度**

## 根据项目整体规划要求，将在取得改造方案批复后立即办理建设工程规划许可证，2024年1月前，完成园区内建筑物加固、外立面维修等工程，并交付入驻商家进行室内装修，同步进行供水、供电、燃气、热力、排水、通信等工程报装手续，2024年5月前完成消防、排污排水等工程，并申请园区营业，具体如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **改造工程** | 日期（起止） | | **天数** |
| 1号楼外立面 | 2023/10/20 | 2023/12/31 | 72 |
| 消防图纸完善 | 2023/9/1 | 2023/11/30 | 90 |
| 排污排水图纸完善 | 2023/8/1 | 2023/10/30 | 90 |
| 消防工程施工 | 2023/12/1 | 2024/4/30 | 151 |
| 钢结构工程 | 2023/11/1 | 2024/4/30 | 181 |
| 排污排水工程 | 2023/11/1 | 2024/1/30 | 90 |
| 用电图纸（高低压） | 2023/11/1 | 2023/12/30 | 59 |
| 用电工程施工 | 2024/1/15 | 2024/4/30 | 106 |
| 给水工程 | 2024/2/1 | 2024/4/30 | 89 |
| 电梯 | 2024/3/1 | 2024/4/30 | 60 |
| 弱电工程 | 2024/1/1 | 2024/4/30 | 120 |
| 园林绿化 | 2024/2/1 | 2024/4/30 | 89 |
| 地面工程 | 2024/2/1 | 2024/5/30 | 119 |
| 政府停车场 | 2023/9/15 | 2024/2/28 | 166 |
| 供销社方案/施工 | 2023/9/20 | 2023/12/30 | 101 |
| 公共卫生间 | 2024/3/1 | 2024/3/30 | 29 |
| 装置观景类设备 | 2023/8/1 | 2024/5/30 | 303 |

## **七、项目经营内容**

## 项目建造运营后，主要商家业态为：

## （一）餐饮类：例如[饭店](https://baike.baidu.com/item/%E6%97%85%E6%B8%B8%E9%A5%AD%E5%BA%97/3927409?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%A4%90%E9%A5%AE%E4%B8%9A/_blank)、餐厅( 中餐、西餐) 、自助餐和[盒饭](https://baike.baidu.com/item/%E7%9B%92%E9%A5%AD/49029?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%A4%90%E9%A5%AE%E4%B8%9A/_blank)业、冷饮业和[摊贩](https://baike.baidu.com/item/%E6%91%8A%E8%B4%A9/3625469?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%A4%90%E9%A5%AE%E4%B8%9A/_blank)五大类。具体又分为三种类型: 便利型大众[餐饮市场](https://baike.baidu.com/item/%E9%A4%90%E9%A5%AE%E5%B8%82%E5%9C%BA/12750136?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%A4%90%E9%A5%AE%E4%B8%9A/_blank)、高档型餐饮市场、气氛型餐饮市场。便利型大众餐饮市场都是[大众消费](https://baike.baidu.com/item/%E5%A4%A7%E4%BC%97%E6%B6%88%E8%B4%B9/10435398?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%A4%90%E9%A5%AE%E4%B8%9A/_blank);气氛型餐饮市场是夹在高档和低档之间的档次，主要是一些[主题餐厅](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%BB%E9%A2%98%E9%A4%90%E5%8E%85/1540024?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E9%A4%90%E9%A5%AE%E4%B8%9A/_blank)、气氛餐厅，咖啡厅等，总比例的占60%。

## （二）民宿类：提供风格多样，性价比高，能更深度的感受当地人文风情，能满足不同人数的入住需求的民宿，占10%。

## (三）办公类：办公室出租、写字楼租赁、商务中心、联合办公、共享办公、服务式办公室等占20%。

## （四）运动类：运动健身、户外体育的占5%。

## （五）其他：15%。

1. **项目效益**

改造项目将在结合南头当地特色文化的基础上，以艺术创意、产业重塑、商业激活等形式，由工业记忆转向文化创意，由旧空间转向新地标，集观光旅游、文化创意、网红打卡、民宿集群、饮食娱乐和社区化办公等功能于一体的城市名片，成为新晋热门旅游目的地。预计第一年试运营可带动周边及省内外游客量达15万人次/月，预计随着商业的推广及商圈逐渐成熟，游客量将于第二年可递增至30万人次/月，预计前三年带来的营业额平均约8000万元/年左右，税收平均新增300万元/年，可为南头镇创造过百就业岗位和可观的税收。

中山罐头文化旅游开发有限公司

2023年10月23日