东区街道中山市奥体乐康体商务服务有限公司“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，东区街道办事处拟对位于东区广珠公路42号的中山市奥体乐康体商务服务有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市奥体乐康体商务服务有限公司自主改造，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

改造地块位于中山市东区广珠公路42号，北至广珠公路，南至城南变电站，东至幸福天地，西至融昊创意园，用地面积1.3010公顷（13010.4平方米，折合约19.52亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已全部纳入“三旧”标图入库，图斑编号为44200060528、44200040501。

（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，土地证号为中府国用（2009）第210311号，为土地权利人李正强、李正和、李正治、李正权、李霭妍自2000年11月开始使用，土地权利人拟将土地转让给中山市奥体乐康体商务服务有限公司实施改造。

（四）土地利用现状情况

改造地块现有3栋建筑物，为土地权利人李正强、李正和、李正治、李正权、李霭妍自2000年11月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积5160.44平方米，现状容积率0.4，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值约300万元，年税收约15万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、控制性详细规划，已纳入现行《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地1.3010公顷（13010.4平方米，折合约19.5156亩）。在《《中山市沙岗片区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕259号）中，一类工业用地1.1516公顷（11516.3平方米，折合约17.27亩），规划容积率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），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0847公顷（846.7平方米，折合约1.27亩）；防护绿地0.0647公顷（647.36平方米，折合约0.97亩）。改造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。

二、改造意愿情况

改造范围涉及李正强、李正和、李正治、李正权、李霭妍五个权利主体，东区街道办事处已按照法律法规，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、需办理的用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、《中山市沙岗片区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕259号）中管控要求实施建设。

（一）改造主体

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市奥体乐康体商务服务有限公司作为改造主体，实施全面改造。

（二）需办理的用地手续

1.收回国有土地使用权

东区街道办事处按本项目范围收回0.0847公顷（846.7平方米，折合约1.27亩）国有土地使用权，收回部分用地的测量图纸编号为D21XUB20230167，并按市场评估价进行补偿，土地权利人需拆除该部分用地上的建筑物。

2.不动产注销登记

上述地块办理部分收回手续后，剩余1.2164公顷（12163.7平方米，折合约18.25亩）土地，土地办理变更登记在原权利人名下。东区街道办事处收回的0.0847公顷（846.7平方米，折合约1.27亩）国有土地使用权，依据《中山市沙岗片区控制性详细规划调整（2022）》（中府函〔2022〕259号），规划为0.0847公顷（846.7平方米，折合约1.27亩）的道路用地拟采用划拨方式供地到东区街道办事处名下（具体供地面积以供地时的测量图纸确定的土地面积为准）。凭经批准的改造方案及批复等材料办理不动产注销登记手续。

3.不动产转移登记

改造地块权利人为李正强、李正和、李正治、李正权、李霭妍，拟将土地转让给中山市奥体乐康体商务服务有限公司，凭经批准的改造方案及批复办理不动产转移登记至中山市奥体乐康体商务服务有限公司名下，由中山市奥体乐康体商务服务有限公司作为改造主体实施改造，根据经批准的改造方案，允许按法定最高使用年限变更出让终止日期，按规定补缴土地出让价款，其土地出让价款按照所延长年限对应的市场评估价的40%计收。

（三）拟改造情况

改造后将用于打造中山市奥体乐康体产业园项目，集包括不限于体育运动用品制造，体育场地设施工程施工与安装，文化体育用品及器材销售，互联网数字体育服务，体育场地租赁，体育场地设施管理，体育用品设备租赁，体育会展服务，体育培训，体育竞赛活动组织，其他体育服务等集产学研用及新一代信息技术研发应用等于一体的多元化复合型的体育产业园区。在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于46963.1平方米（含不计容建筑面积10472平方米），不保留原有建筑。

改造主体最低自持比例为确权登记总建筑面积的70%，最高销售比例为确权登记总建筑面积的30%；销售部分的厂房应当符合独立使用和消防安全等要求，以幢或层为基本单元，且幢、层的单元面积分别不小于2000平方米、500平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将达到14956.4万元，年税收将达到182.45万元。

四、资金筹措

改造项目由改造主体拟投入资金10947.3万元，其中自有资金3000万元，银行借贷7947.3万元。

五、开发时序

项目开发周期为3.25年，拟分2期开发。一期开发时间为2024年12月至2026年12月，拟投入资金6000万元，拟建建筑面积21956.62平方米（含不计容建筑面积564平方米），主要实施建设工业厂房；二期开发时间为2026年1月至2028年3月，拟投入资金4947.3万元，拟建建筑面积14534.48平方米（含不计容建筑面积9908平方米），主要实施建设工业厂房及配套用房，最终各期建筑面积以规划许可批复为准。

六、实施监管

改造主体应当按规定与东区街道办事处签订项目实施监管协议，并按合作协议、监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、公共设施/代建及移交、补偿安置、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施，以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。改造主体未依约依规实施改造的，按合作协议、监管协议约定承担相应责任。