南区街道中山市智德实业投资有限公司

“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（2020-2035）》和现行控制性详细规划，南区街道办事处拟对位于中山市南区上塘村土名“蛇地”的李焕清旧厂房用地进行改造，由李焕清名下一宗土地通过作价入股到中山市智德实业投资有限公司名下后，由中山市智德实业投资有限公司作为改造主体，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

改造项目位于中山市南区上塘村土名“蛇地”，北至南源路，南至雷绮游地块，东至永安三路，西至中山市公路工程有限公司，用地面积0.8597公顷（8597.61平方米，折合约12.9亩）。

1. 标图入库情况

改造范围在国土空间总体规划（2021-2035年）中属建设用地0.8597公顷（8597.61平方米，折合约12.9亩）；在“二调”及最新土地利用现状中均属建设用地0.8597公顷（8597.61平方米，折合约12.9亩）；2009年12月31日前已建设，上盖物基地面积占比大于30%。经核实符合省“三旧”标图入库相关要求。

（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，国有土地使用证为中府国用（2002）字第260770号，为土地权利人李焕清自2002年10月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现有6栋建筑物，为李焕清自2002年10月开始使用。现有建筑面积约5179.73平方米，现状容积率0.6，全部建筑物均无合法规划报建等手续，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200万元，年税收为30万元。

改造地块不涉及抵押、闲置、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》、《中山市南区街道工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕125号）、已纳入《中山市城市更新（“三旧”）改造专项规划（2020-2035）》（中府函〔2022〕414号）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》中属城镇建设用地0.8597公顷（8597.61平方米，折合约12.9亩）。在《中山市南区街道工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕125号）中，一类工业用地0.7172公顷（7171.76平方米，折合约10.76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，配套建筑高度≤100米；防护绿地0.0259公顷（259.18平方米，折合约0.39亩）；商业用地0.0000004公顷（0.04平方米，折合约0.00006亩）；水域用地0.0148公顷（148.27平方米，折合约0.22亩）；道路用地0.1018公顷（1018.36平方米，折合约1.53亩）。

改造主体地块位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿

改造范围涉及李焕清1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、改造主体及拟改造情况等事项征询其改造意愿，经全部原权利人同意将涉及土地、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（2021-2035）、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属公益公建用地部分，日后政府需按规划开发建设时，具体补偿标准参照届时相关文件规定执行。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取合作改造方式，由李焕清名下一宗用地通过作价入股到中山市智德实业投资有限公司名下后，由中山市智德实业投资有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于智能制造及科技制造产业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.85，新建计容建筑面积不小于24516.6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7740万元（折合600万元/亩），年税收将达到258万元（折合20万元/亩）。

1. 资金筹措

由改造主体拟投入资金6450万元（折合500万元/亩），其中自有资金6450万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，不分期开发。动工时间为2024年11月，竣工时间为2026年11月30日，拟投入资金6450万元，拟新建计容建筑面积为24516.6平方米，主要实施建设2幢生产厂房。

六、实施监管

在项目实施监管协议中明确落实监管内容和责任。