中山海之马游艇制造有限公司项目

低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，坦洲镇人民政府拟对位于坦洲镇坦群二路96号的中山海之马游艇制造有限公司低效工业用地进行改造升级，由中山海之马游艇制造有限公司进行自主改造，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

改造地块位于坦洲镇坦群二路96号，东近农田用地，南至规划村路，西至三沾涌，北至坦群二路，用地面积1.2153公顷（12153.1平方米，折合约18.23亩）。

#### （二）标图入库情况

#### 改造地块因2009年及2022年土地利用现状地类中部分地块为非建设用地，且2009年上盖建筑物占比约16.46%，不符合省“三旧”改造标图入库要求，不符合“三旧”改造标图建库要求。

（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（2023）中山市不动产权第0513844号，土地产权人为中山海之马游艇制造有限公司。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，已办理规划报建手续，未取得房产证，现有建筑面积2594.61平方米，现状容积率为0.21，作工业厂房所用。改造前年产值为23.4万元（折合约1.28万/亩），年税收为2.64万元（折合0.14万/亩）。经研究，认定该用地属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、行政处罚、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块内容等情况。

（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，改造地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020—2035）》（中府函〔2022〕414号），位于城市更新改造潜力片区。在《中山市国土空间总体规划（2021—2035年）》中，属城乡建设用地1.2153公顷（12153.06平方米，折合约18.23亩），属非建设用地0.04平方米；在《中山市人民政府关于中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东凤镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村村庄规划成果的批复》（中府函〔2024〕78号）中，一类工业用地1.1529公顷（11528.9平方米，折合约17.29亩），规划容积率1.0—1.5，绿地率10%—15%，建筑密度≤60%，建筑高度≤70米；乡村道路用地0.0543公顷（543.31平方米，折合约0.81亩）；其他草地0.0081公顷（80.85平方米，折合约0.12亩）。

改造地块位于城镇开发边界外，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

改造范围涉及中山海之马游艇制造有限公司1个权利主体，坦洲镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询土地产权人改造意愿，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、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道路和绿地等公益性用地部分，日后坦洲镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给坦洲镇人民政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山海之马游艇制造有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产（游艇制造、游艇工业相关配件、帆系、浮泊组件等），在符合控制性详细规划基础上，容积率不少于1.5，新建计容建筑面积不少于18229.65平方米。项目申请分割销售，其中改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的51%。

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》。改造后年产值不低于10,938万元（折合约600万/亩），年税收不低于319万元（折合约17.5万/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入自有资金不低于5,469万元（折合约300万/亩）进行改。具体以资金筹措的实际情况为准。

五、改造时序

项目开发周期为三年，开发时限为自改造方案批复之日起92日内开工，自改造方案批复之日起1095日内竣工。项目具体分期建设时限以实际报建为准。

六、实施监管

详见坦洲镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。