翠亨新区（南朗街道）沛达（中山）鞋业有限公司改造升级项目“三旧”改造方案（草案）

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和经批复的单元规划，中山翠亨新区管理委员会（以下称“新区管委会”）拟对位于南朗街道南朗工业园的39.82亩旧厂房用地进行改造，由沛达（中山）鞋业有限公司自主改造，采取局部改造的改造方式。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街道南朗工业园,东至番塔山南路，南至迎海三路，西至中山日秀工艺有限公司在用厂房，北至如山路，用地面积2.6545公顷（26544.78平方米，折合约39.82亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于2024年1月纳入“三旧”标图入库。图斑编号44200030412，图斑面积为2.6545公顷（26544.78平方米，折合约39.82亩）。

（三）权属情况

改造地块范围已完成集体土地确权，已办理土地所有权登记，所有权证号为粤(2024)中山市不动产权第0547905号，权利人为中山市南朗镇泮沙股份合作经济联合社农民集体。

改造地块于1992年2月10日由原南朗街道全资下属企业中山市南朗镇建设发展公司（现中山市南朗建设发展有限公司，以下简称：“南朗建发”）与南朗镇泮沙经济联社签订征地协议，2002年至2003年间已全额支付兑现征地补偿款。2003年12月14日，受外资公司AMBOCI ENTERPRISES LIMITED授权委托，陈志鸿与南朗建发签订《土地使用有偿转让合同书》，有偿承接改造地块土地使用权。

2004年1月12日,AMBOCI ENTERPRISES LIMITED全资设立沛达（中山）鞋业有限公司(商外资粤中外资证字[2004]0011号)，同年1月20日，其股东会决议明确，确认投资人 AMBOCI ENTERPRISES LIMITED授权委托陈志鸿于2003年12月14日与南朗建发签订《土地使用权有偿转让合同书》的权利与义务由沛达(中山)鞋业有限公司承继，即由沛达（中山）鞋业有限公司承接改造地块的土地使用权。因历史原因，地块未完善用地手续。

（四）土地利用现状情况

改造地块在“二调”及最新土地利用现状均为建设用地。现有9幢建筑物，历史曾办理规划报建等手续，建筑面积约19938.26平方米，现状容积率0.75，为沛达（中山）鞋业有限公司自2003年开始作工业用途使用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值约为1551万元（38.95万元/亩），年税收约为80万元（2万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围内。改造地块已按用地发生时的土地管理法律法规落实处理，对违法用地行为进行了处罚。

（五）规划情况

改造地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》、经批复的单元规划，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，属城镇建设用地2.6545公顷（26544.78平方米，折合约39.82亩），符合国土空间总体规划。在《南朗工业区片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕53号）中，一类工业用地2.3220公顷（23220.33平方米，折合约34.83亩），规划容积率2.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度：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；公园绿地0.0963公顷（963.05平方米，折合约1.44亩）；城镇道路用地0.2362公顷（2361.40平方米，折合约3.55亩）。

改造地块位于“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、自然保护地以及林业资源等管控要求。

## 二、改造意愿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及目前实际权利人沛达（中山）鞋业有限公司一个权利主体，翠亨新区管委会已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询其改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

1992年2月10日，南朗建发与南朗镇泮沙经济联社签订了征地协议，改造地块用地位于征地范围内，面积为2.6545公顷（26544.78平方米，折合约39.82亩）。南朗建发已全额兑现征地补偿款给南朗镇泮沙经济联社。截至目前，地块的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块需办理集体土地完善转用、征收手续，涉及土地2.6545公顷（26544.78平方米，折合约39.82亩），已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，评估结果为低风险，由翠亨新区南朗街道办事处、沛达（中山）鞋业有限公司负责落实风险防范及化解措施。

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和经批复的单元规划管控要求实施建设。

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由沛达（中山）鞋业有限公司作为改造主体，实施局部改造。2.3220公顷（23220.33平方米，折合约34.83亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式供地。改造后将用于工业生产、研发办公，产业类别主要包括智能制造、新型材料、电子信息技术产业等优质产业链（产业上下游企业）。在符合单元规划的基础上，容积率不小于2.52，总建筑面积不少于58687平方米，其中新建建筑面积不少于40950平方米，保留需完善产权手续的建筑面积17737平方米（以最终测量面积为准），其余现状2201.26平方米的建筑物将在办理供地手续前拆除。项目申请分割销售，改造主体自持比例不得低于20%。

需完善产权手续的17737平方米保留建筑物，已取得建设工程报建批复书（编号：04-263、05-001）、建筑工程消防设计审核意见书（编号：中公消（建）审[2004]第1656号）等历史规划报建材料。根据《中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部第二十次联席会议纪要》（〔2024〕3号），支持建筑物补办完善产权手续。保留建筑物经市直相关职能部门以及属地职能部门根据相关规范要求进行核查，满足规划报建、施工报建、办理房产手续等要求后，根据《中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善产权手续操作指引》（中山工改发〔2022〕14号）的要求完善产权手续，预计在用地取得不动产权证后12个月内完成补办产权手续。具体如下表:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑名称** | **建设****时间** | **报建****建筑****面积****（㎡）** | **目前已有相关手续** | **备注** |
| **工程报建****（编号：04-263、05-001）** | **消防验收（编号：中公消（建）审[2004]第1656号）** | **竣工****备案** |
| **1** | **厂房（一）** | 2004年 | 4450.7 | 有 | 有 | 无 | 需完善产权手续的建筑 |
| **2** | **厂房（二）** | 8306.3 |
| **3** | **宿舍楼** | 4980 |
| **4** | **合计** |  | 17737 |  |

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（2023年版）》《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20898万元（600万元/亩），年税收1393.2万元（40万元/亩）。

## 四、需办理的用地手续

1.集体土地完善转用、征收手续

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第 279 号）、《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》（粤自然资函〔2021〕935 号），改造地块于2003年开始由沛达（中山）鞋业有限公司作工业用途使用，符合办理集体土地完善转用、征收手续的要求。

2.土地供应

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（粤府令第279号），“三旧”用地、“三地”和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议出让方式给符合条件的改造主体。改造地块2.6545公顷（26544.78平方米，折合约39.82亩）符合上述协议出让的条件，在完善集体土地转用、征收手续后，依据《南朗工业区片区城市更新片区策划（单元规划）》（中府函〔2023〕53号），其中，2.3220公顷（23220.33平方米，折合约34.83亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式供地给改造主体，0.0963公顷（963.05平方米，折合约1.44亩）公园绿地和0.2362公顷（2361.40平方米，折合约3.55亩）城市道路用地采用划拨方式移交给翠亨新区管理委员会（具体供地面积以供地时的测量图纸确定的土地面积为准）。

根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第十七条（四），对新建建筑面积达到地块可建建筑面积50%以上的“工改工”局部改造项目，可以按照“三旧”改造政策完善用地手续。 保留的上盖建筑物与土地使用权一并协议出让给原权利人，上盖建筑物残值按市场评估价计入土地出让价款。待用地完成供地手续并缴清土地出让价款后，由属地政府将保留的上盖建筑物残值部分价款补助该项目改造升级。

五、资金筹措

改造主体拟投入资金6142.5万元，其中自有资金6142.5万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

## 六、开发时序

## 根据《中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部第二十次联席会议纪要》（〔2024〕3号），自土地交付之日起365日内开工，自开工之日起1460日内竣工（土地交付时间以签订合同之日起30日内，具体开发时间以出让时设定的出让方案为准）。

## 七、实施监管

改造主体应当按规定与翠亨新区签订项目实施监管协议（详见附件），并按监管协议约定实施改造。改造主体未依协议实施改造的，按监管协议约定承担相应责任。