南区街道雷仲平项目“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渡头村“佛仔庙”的雷仲平旧厂房用地进行改造，由雷仲平作为改造主体，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渡头村“佛仔庙”，北至石歧河，南至西环一路，东至中山市桂晟包装材料有限公司，西至中山市财政局地块，用地面积1.686公顷（16860平方米，折合约25.29亩）。

1. 标图入库情况

改造地块于2024年8月已纳入省“三旧”改造标图入库，图斑编号分别为44200061560、44200061561，纳入图斑面积1.6838公顷（16837.84平方米，折合约25.26亩）。改造地块纳入本次改造范围1.6838公顷（16837.84平方米，折合约25.26亩），另有22.16平方米因压占西侧邻地证载面积不纳入改造范围。

（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，国有土地使用证分别为：

地块一，中府国用（2003）第260921号，为土地权利人雷仲平自2003年12月开始使用；

地块二，中府国用（2007）第易262089号，为土地权利人雷仲平自2008年1月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块现有15栋建筑物，为土地权利人雷仲平自2003年12月开始使用。现有建筑面积约11318.16平方米，现状容积率0.67，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（亩均产值约7.92万元），年税收为16万元（亩均税收约0.63万元）。

经城市更新一张图分析，该用地2009年12月31日前建筑物（附着物）基底面积10370.35平方米，土地登记面积16860平方米，上盖建筑物占比61.51%并使用至今，且未被认定为闲置土地，符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第二十二条规定视为非闲置土地。

改造地块不涉及抵押、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）》和控制性详细规划,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）》中属城乡建设用地1.6838公顷（16837.84平方米，折合约25.26亩）。在《中山市南区街道良都西片区（1703单元）控制性详细规划一般修改（2024）》（中府函〔2024〕69号）中，一类工业用地1.4438公顷（14438.24平方米，折合约21.66亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，产业用房建筑高度≤70米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.24公顷（2399.6平方米，折合约3.6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、森林资源等管控要求。

二、改造意愿

改造范围涉及雷仲平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，拟采取土地产权人自主改造方式，由雷仲平作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业（先进制造、新能源、医疗器械），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.66，新建计容建筑面积不小于44000平方米，不保留原有建筑。改造项目不申请分割销售。

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15156万元（折合600万元/亩），年税收将达到378.9万元（折合15万元/亩）。

四、需办理的用地手续

改造地块需办理合并土地使用权手续后实施改造。地块一（中府国用〔2003〕第260921号）和地块二（中府国用〔2007〕第易262089号）办理合并土地使用权手续后约定开工、竣工时间。

五、资金筹措

由改造主体拟投入资金12630万元（折合500万元/亩），其中自有资金12630万元，合作单位投入0万元，银行借贷0万元，市场融资0万元等。

六、开发时序

项目开发周期自土地合并签订的出让合同变更协议之日起六个月为动工期，自动工之日起一年为竣工期，拟投入资金12630万元，拟新建计容建筑面积不小于44000平方米，主要实施建设2幢生产厂房。

七、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。