火炬开发区中山市石化石油气有限公司

低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，火炬高技术产业开发区管委会拟对位于中山市火炬开发区光丰路50号的中山市石化石油气有限公司低效工业用地进行开发改造，由中山市石化石油气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、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造项目地块位于火炬开发区光丰路50号，北至喜威(中山)液化石油气有限公司用地，南至规划路，东至空地，西至光丰路，用地总面积1.9801公顷（19800.70平方米，折合约29.70亩）。

（二）标图入库情况

改造地块因现状地类部分为非建设用地且2009年上盖建筑物基底面积占比不足30%，不符合省标图入库要求，不能纳入省标图入库范围。

（三）权属情况

改造项目属国有建设用地，土地用途为仓储用地，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0486107号，为土地权利人中山市石化石油气有限公司自2001年1月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，为中山市石化石油气有限公司自2003年7月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积为1167.11平方米，现状容积率约为0.06，作仓储、石油气库及配套设施所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，该地块改造前年产值为8000万元（折合约269.36万元/亩），年税收为40万元（折合约1.35万元/亩）。经火炬开发区管委会研究，认定地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置，不涉及抵押、查封、历史文化资源要素和土壤污染潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造地块均符合国土空间总体规划和控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地1.717公顷（17170.0平方米，折合约25.75亩）,区域基础设施用地（2630.7平方米，折合约3.95亩）；在《中山火炬开发区陵岗-宫花片区（1516单元）04街区C2-02地块控制性详细规划局部调整（2024）》（中开函〔2024〕901号）中，一类工业用地1.9773公顷（19772.7平方米，折合约29.66亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，产业用房高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；城镇道路用地0.0028公顷（28平方米，折合0.04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、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市石化石油气有限公司一个权利主体，火炬开发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，改造主体同意将涉及土地、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。在控制性详细规划属道路等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取土地权利人自主改造方式，由土地权利人中山市石化石油气有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于总部经济、高端电子信息产业、新材料产业、生产性服务业等产业。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68903 平方米（含不计容建筑面积9500平方米，具体以实际规划报建为准），不保留原有建筑。项目自持比例不少于20%。

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准入管理规定》等要求。改造后年产值将达到17821万元(折合600万元/亩），改造后年税收将达到892万元（折合30万元/亩）。

四、需办理的用地手续

改造地块需办理国有划拨用地补办出让手续及按照控制性详细规划改变土地用途为工业后再实施改造。具体为中山市石化石油气有限公司的土地（粤（2023）中山市不动产权第0486107号），申请办理国有划拨用地补办出让手续，并申请由仓储用地改变土地用途为工业用地。上述用地手续需在改造方案批复后一年内完成。

五、资金筹措

改造主体拟投入资金15000万元，其中自有资金5000万元，银行借贷10000万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

六、开发时序

项目开发时间为自改变土地用途为工业用地并签订出让合同之日起 365日内开工，自开工之日起730日内竣工。具体开发时间以出让合同约定为准。

七、实施监管

以火炬开发区与改造主体签订的项目履约监管协议为准。