中山市神湾镇中山美得盛休闲家具有限

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年）》及现行控制性详细规划，中山市神湾镇人民政府拟对位于中山市神湾镇神溪工业园的谢震山用地进行改造，由土地权利人谢震山将该用地转移登记至中山美得盛休闲家具有限公司名下，由中山美得盛休闲家具有限公司作为改造主体进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

# 改造地块基本情况

## 总体情况

改造项目位于神湾镇神溪工业园，东至绿捷特电动车辆制造有限公司、西至神浩泉塑胶制品有限公司、南至定溪工业路，北至高晋不锈钢制品有限公司，用地面积0.8630公顷（8630.00平方米，折合约12.95亩）。

## 标图入库情况

改造地块已于2024年7月办理“三旧”标图建库，图斑编号为44200071029，图斑面积为0.8631公顷（8630.90平方米，折合约12.95亩），纳入标图入库图斑面积0.8630公顷（8630.00平方米，折合约12.95亩）。

## 权属情况

改造范围内涉及1宗国有建设用地，已办理国有建设用地使用权证，证载用途为工业，不动产权证号为粤（2025）字第0416500号，土地权利人为谢震山，现作工业用途。

## 土地现状情况

改造地块“二调”、最新土地利用现状地类均为建设用地0.8630公顷（8630.00平方米，折合约12.95亩）。

改造范围不涉及整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块现有6栋建筑物,为谢震山自2006年12月已开始使用。现有建筑面积18443.93‬平方米，现状容积率2.14。其中，10319.30平方米建筑物已按规定办理规划报建等手续；8124.63平方米建筑物暂无规划报建等手续。该地块目前暂未拆除建筑，改造前年产值为3000万元（亩均231.66万元），年税收为120万元（亩均9.27万元）。

改造地块未被认定为闲置土地，不涉及查封、历史文化资源要素及土壤环境潜在监管地块等情况。改造地块目前在中山农村商业银行股份有限公司板芙支行办理了抵押手续，抵押文号为中农商银（板芙）授字[2022]第00001号，已征得抵押权人同意改造。

## 规划情况

改造主地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》（中府函〔2022〕414号）。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0.8630公顷（8630.00平方米，折合约12.95亩）。在《中山市神湾镇神溪工业园片区（2106单元）03街区A-7-2(01)地块控制性详细规划局部调整（2024）》（中府函〔2024〕32号）中一类工业用地面积为0.8384公顷（8384.22平方米，折合约12.58亩），规划指标为容积率1.0-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，产业用房高度≤70米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0246公顷（245.78平方米，折合约0.37亩）。

改造地块全部位于城镇开发边界内，有8274.98平方米位于工业用地保护线范围内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

# 改造意愿

改造项目涉及“谢震山”共1个权利主体及“中山美得盛休闲家具有限公司”1个改造主体。中山市神湾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其改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

# 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规划及控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控。

该改造项目属“工改工”宗地项目，由土地权利人谢震山将该用地转移登记至中山美得盛休闲家具有限公司名下，由中山美得盛休闲家具有限公司作为改造主体进行自主改造，采取局部改造的改造方式，改造后将用于工业用途，规划打造一个金属家具、园艺用品开发、生产、销售于一体多元化复合型的现代化产业园区。在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.73，总建筑面积不小于23580.44平方米（不含不计容建筑面积），其中新建建筑面积不小于16768.44平方米，保留其中一栋新建建筑，其产权建筑面积为6830.48平方米，剩余原11613.45‬平方米建筑物按规定要求按时拆除。最终容积率及拟建面积以规划许可证批复为准。最终规划方案总平面图及单体图以规划许可证及施工许可证批复为准。项目新建工业物业申请分割销售，其中新建工业物业改造主体自持比例不得小于确权登记建筑面积的51%。

项目情况符合国家《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7122.00万元（约550万元/亩），年税收将达到194.25万元（约15万元/亩）。

# 资金筹措

项目改造总投入预计为6000.00‬万元，由改造主体单方全额出资。其中自有资金1500万元，银行借贷约4500.00万元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

# 开发时序

项目自方案批复之日起365天内动工，自动工之日起730天内竣工拟投入资金6000.00万元，新建建筑面积不小于16768.44平方米，主要实施工业厂房建设。

# 实施监管

改造主体应当按规定与中山市神湾镇人民政府签订已拟定的项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。