# 中山市神湾镇中山恒韵达服饰有限公司

# “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）专项规划和现行控制性详细规划，中山市神湾镇人民政府拟对位于神湾大道中的雷汉彬、雷丽碧旧厂房用地进行改造，由土地权利人雷汉彬、雷丽碧通过办理国有用地转让预告登记方式将该用地转移登记至中山恒韵达服饰有限公司名下，由中山恒韵达服饰有限公司作为改造主体实施改造，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

改造地块位于中山市神湾镇神湾大道中，北至彩虹路，东至神湾大道，南至公安分局地块、西至兴华纸品印刷公司，用地面积0.7574公顷（7573.60平方米，折合约11.36亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在申请办理“三旧”标图建库，图斑编号44200071036，图斑面积为0.7574顷（7574.24平方米，折合约11.36亩），纳入改造范围面积0.7574公顷（7573.60平方米，折合约11.36亩），最终以实际标图入库面积为准。

（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，自2001年开始使用，土地权利人为雷汉彬、雷丽碧，不动产权证号为中府国有（2007）第易320402号。

（四）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0.7574公顷（7573.60平方米，折合约11.36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。

改造范围内现有1栋建筑物，由土地权利人雷汉彬、雷丽碧自2007年12月开始陆续建成使用，现状总建筑面积1097.38‬平方米，其中0平方米已办理规划报建手续，1097.38平方米未办理规划报建手续，现状容积率0.14，作工业厂房仓库所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为110万元（折合约10万元/亩），年税收为3万元（折合约0.26万元/亩）。

改造地块因政府原因（规划不符）涉及闲置，处置方案为市自然资源局与土地使用权人签订补充协议，从政府原因消除之日起延长动工开发期限一年，竣工期一年，并由神湾镇监管用地按期开发建设。目前闲置工作已完成调查工作并递交自然资源局科室审查。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。

（五）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）。在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中属城镇建设用地，其面积为0.7574公顷（7573.60平方米，折合约11.36亩）。在拟调整的《中山市神湾镇神宥片区（2105单元）04街区E1-01地块控制性详细规划局部调整》（控制性详细规划调整方案已通过规委会审查），地块在该控规方案中为一类工业用地，其面积为0.7574公顷（7573.60平方米，折合约11.36亩），规划指标为容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高≤100米。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合在编的工业用地保护线管控要求，且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、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及“雷汉彬”“雷丽碧”2个权利主体，“中山恒韵达服饰有限公司”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涉及所有权利人改造意愿，经征询其改造意愿，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，由土地权利人雷汉彬、雷丽碧通过办理国有用地转让预告登记方式将该用地转移登记至中山恒韵达服饰有限公司名下，并由中山恒韵达服饰有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于发展规划打造一个服饰制造行业的现代化产业园区。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.0，新建建筑面积不小于15147.2‬平方米，不保留原有建筑，原有建筑按规定要求按时拆除。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》。改造投资强度不低于4544万元（折合约400万元/亩），年产值不低于5680‬万元（折合约500万元/亩），年税收不低于170.4‬‬万元（折合约15万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为4544万元（折合约400万元/亩），由改造主体单方全额出资。其中自有资金1364万元，银行借贷3180万元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

五、开发时序

项目按一期开发，从政府原因消除之日起延长动工开发期限一年，竣工期一年。

六、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。