南区街道中山市良都水务有限公司

“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）》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城南五路21号的中山市良都水务有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市良都水务有限公司作为改造主体，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市南区城南五路21号，北至城南五路，南至丘陵与绿地，东至中山力高家具有限公司，西至中山市皓德装饰工程有限公司，用地面积0.45224公顷（4522.4平方米，折合约6.7836亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理省“三旧”改造标图入库，拟入库图斑编号44200061575，拟纳入图斑面积0.45224公顷（4522.4平方米，折合约6.7836亩），改造地块拟全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为粤（2025）中山市不动产权第0344953号，为土地产权人中山市良都水务有限公司自1998年6月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现有8栋建筑物，为土地产权人中山市良都水务有限公司自1998年6月开始使用，现有建筑面积约5736.97平方米，现状容积率1.27，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60万元（亩均产值约8.85万元），年税收为4.8万元（亩均税收约0.7万元）。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素和抵押情况。

（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0.45224公顷（4522.4平方米，折合约6.7836亩）。在《中山市南区北溪片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕101号）中，一类工业用地0.452239公顷（4522.39平方米，折合约6.783585亩），规划容积率上限3.5，建筑密度35%-45%，绿地率下限15%，建筑高度为生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。另有农林用地0.000001公顷（0.01平方米，折合约0.000015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、改造意愿情况

改造范围涉及中山市良都水务有限公司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产权人改造意愿，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《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南区街道办事处按规划开发建设时，应无偿将用地交给南区街道办事处使用。

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，由中山市良都水务有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业（新材料、新能源、新一代信息技术），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.35，新建计容建筑面积不小于15133.19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4070.16万元（折合600万元/亩），年税收将达到101.754万元（折合15万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金3391.8万元（折合500万元/亩），其中自有资金3391.8万元，合作单位投入0万元，银行借贷0万元，市场融资0万元等。

五、开发时序

项目开发周期为1.5年，不分期开发。开发时间拟为2026年10月30日前，竣工时间拟为2028年4月30日前，拟投入资金3391.8万元，拟建计容建筑面积15133.19平方米，主要实施1幢生产建设厂房。

六、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。