

港口镇谷盛环保家居产业园低效工业用地 “工改工”项目改造方案

根据现行控制性详细规划，港口镇人民政府拟对位于港口镇沙港东路2号之三的中山市美盈家具有限公司低效工业用地进行改造，由中山市美盈家具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、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于港口镇沙港东路2号之三，北至沙港东路，南至群乐社区民居，东至余庆二路，西至中山市盛丰工艺家具有限公司，用地面积2.2512公顷（22511.64平方米，折合约33.77亩）。

（二）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，不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第0094933号，为土地产权人中山市美盈家具有限公司自2006年12月开始使用。改造地块2015年因沙港公路改建征用195.9平方米的用地，正在办理收回部分国有土地使用权手续，实际改造面积2.2316公顷（22315.74平方米，折合约33.47亩）。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有2栋建筑物，为中山市美盈家具有限公司自

2007年6月开始使用。现有临时厂房建筑面积5525平方米，现状容积率0.25，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为1000万元（29.88万元/亩），年税收为30万元（0.90万元/亩）。根据《关于印发中山市工业用地综合评价方案的通知》（中山工改办发〔2023〕7号）及《关于促进2010年后实施建设等情形的低效工业用地改造支持政策的补充通知》（中山自然资函〔2023〕792号），该项目因最新的土地利用现状图部分用地认定为非建设用地且2009年上盖物基底面积占地块面积比例不足30%，不能纳入省标图入库范围，经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及土壤环境潜在监管地块、闲置及历史文化资源要素等情况。已抵押给交通银行股份有限公司中山分行，待办理用地分割手续后取得抵押权人同意改造。

（四）规划情况

改造地块符合国土空间规划（土地利用总体规划）和控制性详细规划。其中，在国土空间规划（土地利用总体规划）中，属城镇建设用地2.2316公顷（22315.74平方米，折合约33.47亩）；在《中山市港口镇大丰工业区京珠高速以西片区控制性详细规划（2018）沙港路细化维护成果》（中府函〔2022〕338号）中，一类工业用地2.1872公顷（21872.14平方米，折合约32.81亩），规划容积率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），配套设施建筑高度≤100

米;防护绿地 0.0211 公顷 (211.13 平方米,折合约 0.32 亩);道路用地 0.0232 公顷 (232.47 平方米,折合约 0.35 亩)。

改造地块位于城镇开发边界内,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美盈家具有限公司 1 个权利主体,港口镇人民政府已按照法律法规,就改造范围、土地现状、开发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。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求,改造项目严格按照土地利用总体规划和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,日后港口镇政府需按规划开发建设时,应无偿将用地交给港口镇政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式,由中山市美盈家具有限公司作为开发主体,实施全面改造。改造后将用于智能家居、智能家电配套生产、五金制造等,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 66947.22 平方米,不保留原有建筑物。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案(2023 版)》《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 15061.5

万元（450 万元/亩），年税收将达到 334.7 万元（10 万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 21000 万元，其中自有资金 6300 万元，银行借贷 14700 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 4 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2023 年 12 月至 2025 年 12 月，拟投入资金 11000 万元，拟建建筑面积 34500 平方米；二期开发时间为 2026 年 1 月至 2027 年 12 月，拟投入资金 10000 万元，拟建建筑面积 32447.22 平方米。

六、实施监管

详见港口镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。