

三乡镇中山市裕辉智能包装有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案

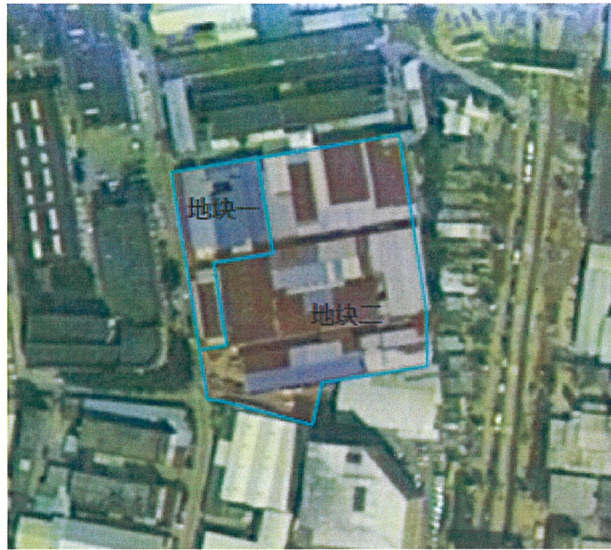
根据《中山市城市更新(“三旧”改造)专项规划(2020-2035年)》和《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》，三乡镇人民政府拟对位于中山市三乡镇茅湾村工业区的两宗分别登记在郑子骐个人和中山市耀辉智能包装有限公司名下的工业用地进行改造，拟采用单一主体归宗方式，由中山市裕辉智能包装有限公司作为改造主体，对归宗后土地实施全面改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况

改造地块位于中山市三乡镇茅湾村工业区，北至生辉工业区，南至胜利大厦，东至坦洲快线，西至沿湾街，总用地面积1.4390公顷(14390.3平方米，折合约21.58亩)。

地块一，用地面积0.2789公顷(2788.9平方米，折合约4.18亩)，不动产权证号：粤(2023)中山市第0422388号，土地权利人为中山市耀辉智能包装有限公司；地块二，用地面积1.1601公顷(11601.4平方米，折合约17.40亩)，土地证号：中府国用(2014)第易3103357号，土地权利人为郑子骐。



地块示意图

（二）标图入库情况

改造地块已于 2011 年 6 月纳入“三旧”改造标图建库图斑，图斑编号 44200031151-2，地块纳入图斑面积 1.4390 公顷（14390.3 平方米，折合约 21.58 亩），均纳入改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途均为工业，改造涉及的土地已经确权、登记。其中，地块一不动产权证号粤（2023）中山市第 0422388 号，为土地权利人中山市耀辉智能包装有限公司自 2023 年 9 月开始使用；地块二土地证号为中府国用（2014）第易 3103357 号，为土地权利人郑子骐自 2014 年 6 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状均为建设用地 1.4390 公顷，不涉及现状农用地和未利用地。

改造范围现有 3 栋建筑物，自 2004 年建成后开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积约 11000 平方米，现状容积率

0.76，作工业厂房用途所用。该地块改造前年产值约为1800万元，年税收约为80万元。

改造地块不涉及到抵押、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

改造地块涉及闲置，经三乡镇人民政府核实，上述用地2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今，属于“工改工”用地，未被认定为闲置土地，现申请实施改造。上述情形符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》第二十二规定，改造方案经市级会议集体审议通过后，上述用地视为非闲置土地。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、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，属城镇建设用地1.4390公顷（14390.3平方米，折合约21.58亩）。在《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕223号）中，一类工业用地1.3494公顷（13493.9平方米，折合约20.24亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，建筑高度小于50米；道路用地0.0896公顷（896.4平方米，折合约1.34亩）。

项目用地不涉及到永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控要求，未占用林地和自然山体。

二、改造意愿情况及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及土地权利人郑子骐和中山市耀辉智能包装有限公司 2 个权利主体，三乡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，上述 2 个权利主体均同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造主体中山市裕辉智能包装有限公司已制定补偿安置方案，明确采取产权置换方式对全部原权利人进行补偿安置，具体补偿协议内容如下：

地块一根据补偿协议，中山市裕辉智能包装有限公司与中山市耀辉智能包装有限公司明确采取产权置换的方式对原权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。双方协商确定补偿物业面积为 1520 平方米。双方确认该物业置换已包括了原权利人因本次搬（拆）迁应得的全部补偿、赔偿、补助等一切费用，改造主体不再就此次搬（拆）迁向原权利人支付其他任何费用。

地块二根据补偿协议，中山市裕辉智能包装有限公司与郑子骐明确采取产权置换的方式对原权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。双方协商确定补偿物业面积为 9480 平方米。双方确认该物业置换已包括了原权利人因本次搬（拆）迁应得的全部补偿、赔偿、补助等一切费用，改造主体不再就此次搬（拆）迁向原权利人支付其他任何费用。

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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，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。

改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取单一主体归宗的改造方式，由中山市裕辉智能包装有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于新型合成材料包装及印刷，纸制品包装及印刷生产，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 43171.0 平方米(含不计容建筑面积 2355.35 平方米)，其中新建建筑面积不小于 43171.0 平方米，不保留原有建筑。

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 9257 万元（亩均 428.96 万元），年税收将达到 324 万元（亩均 15.01 万元）。

四、需办理的用地手续

（一）不动产注销登记

该两宗土地凭经批准的改造方案及批复等材料办理不动产注销登记手续。

（二）土地供应

办理不动产注销登记手续后，依据《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕223号），1.3494公顷（13493.9平方米，折合约20.24亩）一类工业用地拟采用协议出让方式供地给中山市裕辉智能包装有限公司，0.0896公顷（896.4平方米，折合约1.34亩）道路用地拟采用划拨方式供地给三乡镇人民政府。

土地出让价款缴纳标准以《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则（修订）》中的相关规定为准。

上述用地手续符合《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号）有关办理要求。

五、资金筹措

改造主体拟投入资金17500万元，其中自有资金0万元，合作单位投入7500万元，银行借贷10000万元，市场融资0万元等。

六、开发时序

项目开发周期为3年。自土地交付之日起180日内开工建设，自开工之日起1095日内竣工。拟投入资金17500万元，拟建建筑面积不少于43171.0平方米（含不计容建筑面积2355.35平方米）。

七、实施监管

改造主体应当按规定与三乡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。