

# 三乡镇中山广星鞋业有限公司“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，中山市三乡镇人民政府拟对位于白石村文华西路的中山广星鞋业有限公司旧厂房用地进行改造，由中山广星鞋业有限公司作为改造主体自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

### （一）总体情况

改造项目位于白石村文华西路，北至未建设工业用地，南至105国道，东至广星路，西至广星智能科技产业园（一期），用地面积5.3333公顷（53333.33平方米，折合约80.00亩）。

### （二）标图入库情况

改造项目用地于2012年4月纳入“三旧”标图入库，2018年12月调整标图入库范围，图斑编号为44200069503-1，纳入图斑面积为5.3260公顷（53260.30平方米，折合约79.89亩），纳入本次改造范围。另有0.0073公顷（73.03平方米，折合约0.11亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

### （三）权属情况

改造范围内涉及中山广星鞋业有限公司名下一宗国有建设用地，已办理国有建设用地使用权证，土地证号为：中府国用(2002)

第 313642 号，证载用途为工业，为土地权利人中山广星鞋业有限公司自 2002 年 8 月开始使用，作工业用途。

#### （四）土地现状情况

改造地块在“二调”中全部为建设用地，在最新土地利用现状中 5.1917 公顷（51916.63 平方米，折合约 77.87 亩）为建设用地，0.1343 公顷（1343.66 平方米，折合约 2.02 亩）为农用地。不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、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。

改造范围内现有 20 栋建构筑物，为中山广星鞋业有限公司自 2002 年开始使用，已按规定办理规划报建等手续。现有建筑面积约 54994.97 平方米，现状容积率 1.03，作工业厂房、配套宿舍楼所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 180 万，年税收为 24 万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

#### （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“三旧”改造（城市更新）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地 5.3260 公顷（53260.30 平方米，折合约 79.89 亩）。在《中山市三乡镇平埔片区等 16 个片区工业用地指标专项调整规划（2017）》（中府函〔2018〕43 号）中，一类工业用地面积 5.2315 公顷（52314.56

平方米，折合约 78.47 亩），规划容积率 2.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑限高≤9 层建筑高度≤50 米；道路用地面积 0.0946 公顷（945.74 平方米，折合约 1.42 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

改造范围涉及中山广星鞋业有限公司 1 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权利人改造意愿，权利人同意将涉及土地、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总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。

### （一）改造主体

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山广星鞋业有限公司作为改造主体，实施局部改造。

### （二）拟改造情况

5.2315 公顷（52314.56 平方米，折合约 78.47 亩）规划工业用地改造后将用于智能家居、精密仪器、智能机器人、生物医药器材、新一代信息技术和先进装备制造等产业，在符合控制性详细规划的基础上，整体容积率不低于 2.0，改造后总建筑面积不少于 104629.12 平方米，其中，新建建筑面积不小于 74308.06 平方

米（不含不计容建筑面积），保留已有产权证建筑面积 30321.06 平方米（粤房地证字第 C1263210 号、房地证字 C1263024 号）。项目申请分割销售，其中新建部分改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的 20%。

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准入管理规定》。项目改造后投资强度不低于 20000 万元（约 254.87 万元/亩），年产值不低于 30000 万元（约 382.31 万元/亩），年税收不低于 1250 万元（约 15.92 万元/亩）。

#### **四、资金筹措**

改造项目拟由改造主体拟投入资金为 19500 万元，其中自有资金 5850 万元，银行贷款 13650 万元。

#### **五、开发时序**

项目按一期开发，动工开发时间为取得改造方案批复之日起 182 日内动工，自动工之日起 730 日内竣工，拟投入资金 13650 万元，新建建筑面积不小于 74308.06 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房、配套宿舍、辅助用房及门卫室。

#### **六、实施监管**

以三乡镇人民政府与改造主体签订的监管协议为准。