

中山市三乡镇中山南亚海棉工艺制品厂有限公司“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三乡镇新圩村工业区的中山南亚海棉工艺制品厂有限公司用地进行改造，由中山南亚海棉工艺制品厂有限公司作为改造主体自主改造，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

改造项目位于三乡镇新圩村工业区，北至鸿胜玻璃公司，南至现状农田，东至银冲路，西至珠海市喜事多家具有限公司，用地面积 1.0030 公顷（10029.53 平方米，折合约 15.04 亩）。

（二）标图入库情况

改造项目用地目前正在办理标图入库，图斑号 44200069747、44200069748，纳入图斑面积为 1.0030 公顷（10029.53 平方米，折合约 15.04 亩），全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内涉及中山南亚海棉工艺制品厂有限公司名下两宗国有建设用地，其中：

地块一用地面积 0.3000 公顷（3000 平方米，折合约 4.50 亩），土地用途为工业，已确权、登记，土地证号为中府国用（2003）字

第易 311974 号，为土地权利人中山南亚海棉工艺制品厂有限公司自 2003 年开始使用。

地块二用地面积 0.7030 公顷（7029.50 平方米，折合约 10.54 亩），土地用途为工业，已确权、登记，土地证号为粤（2024）中山市不动产权第 0644963 号，为土地权利人中山南亚海棉工艺制品厂有限公司自 1992 年开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块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。

改造主体地块现状为建设用地 1.0027 公顷（10026.93 平方米，折合约 15.04 亩）、未利用地面积 0.0003 公顷（2.60 平方米，折合约 0.004 亩）

改造范围内现有 7 栋建构筑物，为中山南亚海棉工艺制品厂有限公司自 2003 年开始使用，无合法规划报建等手续。现有建筑面积约 5748.11 平方米，现状容积率 0.57，作工业厂房、办公楼所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 3500 万（折合约 232.71 万元/亩），年税收为 150 万元（折合约 9.97 万元/亩）。

改造地块不涉及违法用地，不涉及抵押、查封、历史文化资源要素及土壤环境潜在监管地块等情况。

改造地块未被认定为闲置土地，中山市自然资源局第四分局

已对地块出具非闲置土地的意见。

（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 1.0030 公顷（10029.53 平方米，折合约 15.04 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，一类工业用地面积 0.9833 公顷（9832.92 平方米，折合约 14.75 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑限高≤9 层，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；道路用地面积 0.0197 公顷（196.61 平方米，折合约 0.29 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、林地和自然保护地等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山南亚海棉工艺制品厂有限公司 1 个权利主体，中山市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、需办理用地手续

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。在控制性详细规划中属于道路用地的，按照规划道路功能进行管控。

（一）改造主体

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由中山南亚海棉工艺制品厂有限公司作为改造主体，实施全面改造。

（二）拟改造情况

改造后将用于塑料加工等产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不低于 2.0，改造后总建筑面积不少于 20060 平方米（不含不计容建筑面积），其中新建建筑面积 20060 平方米，不保留原建筑面积。

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 4212 万元（约 280 万元/亩），年产值不低于 6317 万元（约 420 万元/亩），年税收不低于 226 万元（约 15 万元/亩）。该项目自持比例为 100%。

五、资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金为 4212 万元，其中自有资金 3500 万元，银行贷款 712 万元，最终以项目实际运营为准。

四、开发时序

项目需办理地块一和地块二合并登记手续，自办理土地合并

手续并签订出让合同变更协议之日起 365 日（一年）内开工，自开工之日起 365 日（一年）内竣工。

五、实施监管

以中山市三乡镇人民政府与改造主体签订的监管协议为准。