

三角镇中山市科立泰电器有限公司项目低效工业用地再开发方案

三角镇结民村金祥路 6 号的中山市科立泰电器有限公司工业用地因存在违法建设、未报先建的情况，根据《中山市工业用地综合评价方案》直接纳入低效工业用地整治范围，经研究，认定属于低效工业用地。

根据经批复的规划条件论证，三角镇人民政府拟对位于三角镇结民村金祥路 6 号的中山市科立泰电器有限公司低效工业用地进行再开发，由中山市科立泰电器有限公司进行自主改造，采取局部改造的改造方式。再开发方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于三角镇结民村金祥路 6 号，用地面积 3.5489 公顷（35489.3 平方米，折合约 53.23 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：粤（2019）中山市不动产权第 0333630 号，为土地权利人中山市科立泰电器有限公司自 2014 年 6 月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 13 栋建筑物，为中山市科立泰电器有限公司自 2019 年 9 月开始使用。现有建筑面积 41542.31 平方米，现状容积率 1.17，其中 19581.07 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 21961.24 平方米无合法规划报建等手续，作工业厂房、办公及宿舍楼所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 26740 万元，年税收为 395 万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（四）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地 3.5489 公顷（35489.3 平方米，折合约 53.23 亩）；在《中山市三角镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕381 号）中，二类工业用地 3.5489 公顷（35489.3 平方米，折合约 53.23 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 50 米。

改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线，符合城镇开发边界管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市科立泰电器有限公司 1 个权利主体，三角镇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其改造意愿，改造主体同意将涉及土地、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，改造项目严格按照国土空间总体规划（2020-2035）、规划条件论证要求实施建设。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市科立泰电器有限公司作为开发主体，实施局部改造。改造后该宗土地将用于家电制造及上下游配套企业入驻、美容美妆产业入驻。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.4，总建筑面积不小于 136000 平方米（含不计容建筑面积 12372.03 平方米），其中，新建建筑面积 119555.22 平方米（含不计容建筑面积 12372.03 平方米），保留建筑面积 15226.04 平方米，在保留的建筑物上加建建筑面积 1649.08 平方米。（在容积率不小于 3.4 的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）

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》。改造后年产值将达到 65000 万元，年税收将达到 1065 万元（亩均年税收约 20 万元）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 28000 万元，其中自有资金 8400 万元，银行借贷 19600 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2023 年 6 月，拟投入资金 12000 万元，新建建筑面积 39880.01 平方米（含不计容建筑面积 1959.64 平方米），保留建筑面积 15226.04

平方米，在保留的建筑物上加建建筑面积 1649.08 平方米，主要实施工业厂房建设；二期开发时间为 2025 年 1 月，拟投入资金 16000 万元，拟建建筑面积 79675.21 平方米（含不计容建筑面积 10412.39 平方米），主要实施工业厂房建设。（在容积率不小于 3.4 的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）

六、实施监管

结合项目实际情况和经同步审核确认的实施监管协议，明确需落实至再开发方案的监管内容。