

中山市神湾镇李立青地块（中山市宇盛塑胶制品有限公司）“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，神湾镇人民政府拟对位于神湾镇神湾大道北侧的李立青的旧厂房用地进行改造，由土地权利人李立青将该用地转移登记至中山市宇盛塑胶制品有限公司，并由中山市宇盛塑胶制品有限公司自行改造，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

改造项目涉及 1 宗土地，位于神湾镇神湾大道北侧，东至百缘食店，西至中山市正桦塑胶制品有限公司厂房，南至金凤路，北至东官路，用地面积 0.3532 公顷（3532.00 平方米，折合约 5.30 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库手续，图斑编号为 44200071030，图斑面积 0.3494 公顷（3494.40 平方米，折合约 5.24 亩）另有 0.0038 公顷（37.60 平方米，折合约 0.06 亩）用地未纳入“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，不动产权证号为中府国用(2001)字第 320669

号，为土地权利人李立青自 2001 年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状为建设用地 0.3494 公顷（3494.40 平方米，折合约 5.24 亩），不涉及农用地、未利用地。

改造主体地块现有 6 小栋建筑物，为土地权利人李立青自 1998 年开始使用，现有建筑面积 2004.93 平方米，现状容积率为 0.57，已按规定办理规划报建等手续建筑面积 362.98 平方米（粤房地证字第 C1287186 号），未完善报建手续建筑面积 1641.95 平方米，主要作工业厂房及辅助用房所用。该地块目前已拆除建筑面积 356.52 平方米，改造前年产值为 100 万元，年税收为 5 万元。

经神湾镇人民政府核实，该用地 2009 年 12 月 31 日前已实施建设，且未被认定为闲置土地，建筑物（附着物）基底面积 1423.83 平方米，土地登记面积 3532.00 平方米，上盖建筑物基底面积占比 40.31%，目前仍在使用的。该用地符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定，待改造方案通过镇街党政领导班子集体审议（镇街审批权限）通过后，视为非闲置土地。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合《中山市国土空间总体规划

(2021-2035)》、《神湾镇中心区控制性详细规划调整》(中府办复〔2010〕206号),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,在国土空间总体规划中,中为城镇建设用,其面积为0.3494公顷(3494.40平方米,折合约5.24亩)。在《神湾镇中心区控制性详细规划调整》(中府办复〔2011〕206号)中涉及一类工业用地及防护绿地。其中一类工业用地面积为0.3168公顷(3167.96平方米,折合约4.75亩),规划指标为容积率0.8-2.5,建筑密度 $\geq 35\%$,绿地率15%-20%,生产性建筑建筑高度 ≤ 24 米),需设置(新增)规划10KV开关站;防护绿地面积为0.0326公顷(326.44平方米,折合约0.49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宇盛塑胶制品有限公司1个权利主体,神湾镇人民政府已按照法律法规及中山市城市更新政策规定,就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征求中山市宇盛塑胶制品有限公司的改造意愿。经中山市宇盛塑胶制品有限公司同意自愿将涉及土地、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。在详细规划中属道路和绿地

等公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

（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，由土地权利人李立青将土地转移登记至中山市宇盛塑胶制品有限公司，由中山市宇盛塑胶制品有限公司作为改造主体实施全面改造。

（二）拟改造情况

改造后将用于工业生产（精密智能制造、高端制造业），在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.00，新建建筑面积不少于 7,064.00 平方米，不保留原有建筑，原有建筑计划于改造主体通过转移登记获建设用地使用权及房屋所有权后 90 日内拆除。

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 3180.00 万元(约 600 万/亩)，年税收将达到 132.50 万元(25 万/亩)。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 2120.00 万元(约 400 万/亩)进行改造，其中自有资金 2120.00 万元，银行借贷 0 万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

五、改造时序

项目开发周期为 2 年，不分期开发。自改造主体通过转移登

记获建设用地使用权 90 日内开工建设，自开工之日起 730 日内竣工，拟投入资金 2120.00 万元，拟建建筑面积不少于 7,064.00 平方米。

六、实施监管

改造主体应当按规定与神湾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，详见神湾镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。