阜沙镇陈均显“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，阜沙镇人民政府拟对位于阜沙工业园锦绣路东侧的陈均显旧厂房用地进行改造，由土地权利人陈均显自主改造，采取全面改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于阜沙镇阜沙工业园锦绣路东侧，北至新创联电器制品有限公司，南至广东兴达鸿业电子有限公司，东至上南村，西至锦绣路，用地面积2.5333公顷（25333.3平方米，折合约38亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2021年11月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200068552，图斑面积2.5179公顷（25178.9平方米，折合约37.77亩）纳入本次改造范围，为改造主体地块，另有0.0154公顷（154.4平方米，折合约0.23亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造项目范围内全部属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证书号为中府国用（2006）第060137号，为土地权利人陈均显自2006年6月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，为土地权利人陈均显自2007年2月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积13193.6平方米，现状容积率为0.52，作工业厂房或辅助用房所用。该地块目前未进行建筑拆除，改造前年产值为2800万元，年税收为100万元。

改造主体地块不涉及闲置情况、历史文化资源要素等情况，抵押给中国农业银行股份有限公司中山黄圃支行，已取得抵押权人同意改造。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地2.5179公顷（25178.9平方米，折合约37.77亩）。在《〈中山市阜沙镇阜沙工业园控制性详细规划（2020）〉南部9米支路局部线位调整》（中府函〔2022〕19号）中，一类工业用地2.4391公顷（24390.85平方米，折合约36.59亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，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0.0462公顷（461.63平方米，折合约0.69亩）；防护绿地0.0326公顷（326.42平方米，折合约0.49亩）。

改造主体地块未纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入我市在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源和一般更新片区管理，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）条，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造主体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

改造项目涉及陈均显一个权利主体，阜沙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其改造意愿，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，改造项目严格按照土地利用总体规划、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道路和绿地等公益性用地部分，日后阜沙镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给阜沙镇人民政府使用。

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，由土地权利人陈均显作为改造主体实施全面改造。改造后将用于生产加工家电产业类、家居智能产业、高新电子产业、家电配件、电子元件、塑料包装制品、五金配件。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.0，新建建筑面积不小于50360平方米，不保留原有建筑。

改造后引入项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录(2019年本)》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《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13220万元，年税收将达到665万元。

1. 资金筹措

项目改造成本为不少于8813万元，由改造主体拟投入资金为不少于8813万元，其中自有资金不少于4413万元，银行借贷不少于4400万元。

1. 开发时序

项目开发周期为5年，拟分3期开发。其中，第一期开发时间为2022年12月，拟投入资金2756万元，拟建建筑面积不少于15748平方米，主要实施厂房一、二；第二期开发时间为2025年1月，拟投入资金3109万元，拟建建筑面积不少于17768平方米，主要实施厂房三；第三期开发时间为2025年12月，拟投入资金2948万元，拟建建筑面积不少于16844平方米，主要实施厂房四。

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，明确需落实至改造方案的监管内容。