古镇镇区锦洪“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）专项规划和经批复规划条件论证，古镇镇人民政府拟对位于古镇镇曹二村东岸公路399号的区锦洪旧厂房用地进行改造，由土地权利人区锦洪自主改造，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

改造地块位于古镇镇曹二村东岸北路399号，北至东岸北路397号，南至东岸北路401号，东至拱北河，西至古神公路，用地面积0.9089公顷（9089.1平方米，折合约13.63亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2015年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200028045，纳入图斑面积0.9065公顷（9065.42平方米，折合约13.60亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.0024公顷（23.68平方米，折合约0.04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，土地证号为中府国用（2003）第101365号，为土地权利人区锦洪自1997年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有3栋建筑物，为土地权利人区锦洪自1997年开始使用。有合法规划报建、验收手续，无房产证，现有建筑面积4379.2平方米，现状容积率1.0，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为800万元，年税收为40万元。

改造主体地块不涉及闲置、历史文化资源要素、不涉及土壤环境潜在监管地块、属自行改造，不涉及供地及历史用地处理问题；改造主体地块抵押给中山市农村商业银行股份有限公司古镇支行营业部，抵押权人同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（五）规划情况

改造主体地块基本符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.9065公顷（9065.42平方米，折合约13.60亩）；在《中山市古镇镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕306号），一类工业用地0.6575公顷（6574.5平方米，折合约9.86亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，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；公园绿地0.1475公顷（1475平方米，折合约2.21亩）；道路用地0.1016公顷（1015.92平方米，折合约1.52亩）

改造主体地块位于城镇开发边界内，属于一级工业用地保护性范围；不涉及永久基本农田及补划地块、生态保护红线等管控要求，将按照《中山市市域蓝线规划（2020）》和河道管理有关要求开发建设。

二、改造意愿情况

改造范围涉及区锦洪1个权利主体，古镇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，改造主体同意将涉及土地、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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在经批复规划条件论证中属道路和绿地等公益性用地部分，日后古镇镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给古镇镇人民政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由土地权利人区锦洪作为改造主体，实施全面改造。改造后主营照明器具制造、电子器件制造等行业，包括但不限于生产制造户外太阳能照明灯具及户外装饰灯饰、OLED节能环保产品、智能室内灯饰及办公照明灯饰灯具等产品。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积不小于28270平方米（含不计容建筑面积1000平方米），不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《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准入管理规定》。改造后年产值将达到10000万元，年税收将达到545.2万元。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金3200万元，其中自有资金2000万元，银行借贷1200万元等。

五、开发时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发，开发时间为2023年5月，拟投入资金3200万元，拟建建筑面积不少于28270平方米（含不计容建筑面积1000平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

古镇镇人民政府对区锦洪“工改工”宗地项目实施监管。区锦洪权利人需按照监管协议在2023年5月10日前完成建（构）筑物及其附属设施清理拆除工作，在2023年5月25日前进行施工报建、于两年内完成厂房建设、验收手续。如因不可抗力导致项目进度滞后的，需向镇、市相关部门汇报情况，申请适当延期。如未能按期完成施工报建、厂房建设，古镇镇人民政府将按照监管协议进行处罚。