中山市阜沙镇工业开发有限公司（大湾区智能家居产业园）“工改工”宗地项目

“三旧”改造方案

（享受我市政策优惠）

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镇上南村锦绣路西侧的中山市阜沙镇工业开发有限公司的旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市阜沙镇工业开发有限公司自主改造，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

改造地块位于阜沙镇上南村锦绣路西侧，南面相邻中山市嘉兴工贸有限公司，北面相邻中山市阜沙镇工业开发有限公司用地，东面相邻广东恒德检测有限公司，西面相邻中山市百德电热电器有限公司上南分公司，用地面积2.4325公顷（24325.1平方米，折合约36.49亩）。

（二）符合我市相关政策情况

改造地块在现行土地利用总体规划中为非建设用地，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模，符合《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“对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠”要求。经核查，用地面积2.4325公顷（24325.1平方米，折合约36.49亩）符合享受我市政策优惠要求。

（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，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0087017号，为土地权利人中山市阜沙镇工业开发有限公司自2002年5月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块内现有3栋建筑物，为中山市阜沙镇工业开发有限公司自2002年5月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积16186.06平方米，现状容积率0.67，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积5300平方米，改造前年产值为3500万元，年税收为280万元。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素等情况。改造地块抵押给中国工商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2.4325公顷（24325.1平方米，折合约36.49亩），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，对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠。

改造地块未纳入现行《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）》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。

改造地块符合控制性详细规划，在《中山市阜沙镇阜沙工业园控制性详细规划调整(2020)》（中府函〔2020〕331号）中，一类工业用地2.3128公顷（23127.89平方米，折合34.69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，配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.1197公顷（1197.21平方米，折合1.80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阜沙镇工业开发有限公司1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道路等公益性用地部分，待阜沙镇人民政府按规划开发建设时，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，由中山市阜沙镇工业开发有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于生产精密模具、智能家居、五金智造等制造产业项目。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52351平方米（含不计容建筑面积3700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29200万元，年税收将达到1095万元。

四、资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金19700万元，其中国家专项债券资金19700万元。

五、开发时序

项目开发周期为2年，拟分二期开发。一期开发时间为2022年12月，拟投入资金9700万元，拟建建筑面积不小于20000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；二期开发时间为2023年8月，拟投入资金10000万元，拟建建筑面积不小于32351平方米（含不计容建筑面积2700平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。