中山市小榄镇东升社区资产经营有限公司“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）专项规划和经批复规划条件论证，小榄镇人民政府拟对位于小榄镇万福路32号的中山市小榄镇东升社区资产经营有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市小榄镇东升社区资产经营有限公司自主改造，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

改造地块位于小榄镇万福路32号，北至万昌路，南至万福路，东至裕隆三路，西至华乐路，用地面积2.9578公顷（29578.2平方米，折合约44.3673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44200065401，图斑面积2.9582公顷（29581.6平方米，折合约44.37亩），改造地块已全部纳入“三旧”标图入库。

（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，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0166076号，为土地权利人中山市小榄镇东升社区资产经营有限公司自1998年11月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现现有7栋建筑物，为中山市小榄镇东升社区资产经营有限公司自1998年11月建成开始使用。现有建筑面积25526.49平方米无合法规划报建等手续；现状容积率0.86，作工业厂房所用。目前暂未拆除现状建筑，改造前年产值约为5000万元，年税收为120万元。

改造不涉及历史文化资源要素等情况，抵押给中山农村商业银行有限公司东升支行，已取得抵押权人同意改造。改造地块已依据《中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部联席会议第一次会议纪要》（〔2022〕4号）、《中山市城市更新局关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条解释说明的通知》（中山更新发〔2022〕16号）的规定，由小榄镇人民政府出具的核实意见已明确该用地于2009年12月31日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积1/3及以上并使用至今，符合“三旧”改造要求，未被认定为闲置土地。

（五）规划情况

改造地块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2.9578公顷（29578.2平方米，折合约44.3673亩）。在《中山市小榄镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕305号）中，一类工业用地2.8616公顷（28615.7平方米,折合42.9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；道路用地0.0962公顷（962.5平方米，折合约1.44亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、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小榄镇东升社区资产经营有限公司1个权利主体，小榄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经征询其改造意愿，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。在控制性详细规划中属道路等公益性用地部分，日后小榄镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给小榄镇人民政府使用。

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，由土地权利人中山市小榄镇东升社区资产经营有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后用途为工业生产（将引入五金制品、婴童用品以及印刷包装产业），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.4，新建建筑面积不少于105031.4平方米（含不计容建筑面积4479.19平方米），不保留原有建筑。

项目相关情况符合《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“三线一单”生态环境分区管控方案》及《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》等环保准入条件。改造后年产值将达到约22185万元（约500万元/亩），年税收将达到1331万元（约30万元/亩）。

1. 资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金13311万元，其中自有资金2200万元，银行借贷11111万元。

1. 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4月，拟投入资金约6655万元，拟新建建筑面积约52919.96平方米（含不计容建筑面积约2623.08平方米），主要实施建设工业厂房；二期开发时间为2024年12月，拟投入资金约6656万元，拟新建建筑面积约52111.44平方米（含不计容建筑面积约1856.11平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

改造主体应按规定与小榄镇人民政府签订项目实施监管协议，并按项目实施监管协议约定实施改造。