小榄镇苏世平“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，小榄镇镇人民政府拟对位于小榄镇永生开发区的苏世平旧厂房用地进行改造，由土地权利人苏世平自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

1. 改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市小榄镇永生开发区，北至兆兴街，南至永俊街，东至中山市立富运动用品有限公司，西至永茂街，用地面积0.7863公顷（7863.3平方米，折合约11.8亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年9月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200065143、44200065144，图斑面积0.7864公顷（7864.2平方米，折合约11.8亩），改造地块已全部纳入本次改造范围。

（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，不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第0004467号，为土地权利人苏世平自2019年10月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有6栋建筑物，为黄焯添自2004年6月开始使用，苏世平于2019年10月通过买卖取得土地使用权及房屋所有权。现有建筑面积9031.2平方米，其中4栋建筑物、建筑面积6531.2平方米已按规定办理规划报建等手续；2栋建筑物、建筑面积2500平方米无合法规划报建等手续;现状容积率1.15，作工业厂房、宿舍和办公楼所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为2464.38万元，年税收为74.25万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（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《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.7863公顷（7863.3平方米，折合约11.8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0.7618公顷（7617.7平方米，折合约11.4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0.0245公顷（折合245.6平方米，约0.4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、改造意愿及安置补偿情况

改造范围涉及苏世平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，由苏世平作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业用途，引入汽车零配件产业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.8，总建筑面积不小于29238.47平方米（含不计容建筑面积7250.21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“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管理规定》。改造后年产值将达到5895万元（约500万元/亩）， 年税收将达到295万元（25万元/亩）。

四、资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金5600万元，其中自有资金2500万元，银行借贷3100万元。

五、开发时序

项目开发周期为1.5年，拟分一期开发。开发时间为2023年9月，拟投入资金5600万元，拟建建筑面积29238.47平方米（含不计容建筑面积7250.21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中山市小榄镇人民政府签订项目实施监管协议，对投资强度、产值、纳税强度等要求作出相应监管措施。