古镇镇袁家声“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中山市古镇镇东岸公路的袁家声旧厂房用地进行改造，由袁家声自主改造，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

改造地块位于中山市古镇镇东岸公路，北至区锦垣、张丽珊，南至谢磊、谢颖泉、龙卫平、龙显锋，东至胜利一路，西至胜利二路，用地面积0.4246公顷（4246.1平方米、折合约6.37亩）。

（二）标图入库情况（以后续实际入库面积为准）

改造地块正在进行标图建库，标图建库面积0.4246公顷（4246.1平方米、折合约6.37亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有，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（2010）第易100081号，为土地权利人袁家声自1993年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，有1栋建筑物，无合法规划报建手续，现有建筑面积4066.44平方米，现状容积率0.96，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85万元，年税收为12万元。

改造地块正在办理闲置处置及放行业务，已经古镇镇第十五次闲置土地处置联席会议审议同意。不涉及历史文化资源要素、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；改造地块不存在抵押情况。

（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，改造地块已纳入《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0.4246公顷（4246.1平方米、折合约6.37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）中，一类工业用地0.4246公顷（4246.1平方米、折合约6.37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。

改造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。

二、改造意愿情况

改造范围涉及袁家声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，改造主体袁家声同意将涉及土地、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。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属非工业用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由袁家声作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于灯饰制造、环保新材料，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于14235.46平方米（含不计容面积1497.46平方米），其中新建建筑面积不少于14235.46平方米（含不计容面积1497.46平方米），不保留原有建筑。该改造项目不涉及分割或分割销售，自持比例为100%。

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》、《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3822万元（折合600万元/亩），年税收将达到191.1万元（折合30万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金2000万元，其中自有资金1850万元，银行借贷80万元，市场融资70万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发。一期开发时间为2023年8月前，拟投入资金2000万元，拟建建筑面积不少于14235.46平方米（含不计容面积1497.46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。