坦洲镇陈秀丽地块“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，坦洲镇人民政府拟对位于坦洲镇永二村七队的陈秀丽旧厂房用地进行改造，由土地权利人陈秀丽自主改造，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

改造地块位于坦洲镇永二村七队，西至祯祥新街，南至旧理龙横路，东至永珠路，北近中山铭鹏机械设备有限公司厂房，用地面积0.6632公顷（6632.34平方米，折合约9.95亩）。

（二）符合我市政策优惠情况

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，项目用地面积0.6632公顷（6632.34平方米，折合约9.95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，不动产权证号为中府国用（2002）字第330879号，为土地权利陈秀丽自2002年10月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，为土地权利人陈秀丽自2002年10月开始使用，现有建筑面积4837.96平方米，现状容积率为0.73。其中，已按规定办理规划报建等手续建筑面积0平方米，无合法报建手续建筑面积4837.96平方米，主要作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为930万元，年税收为30万元。

改造地块涉嫌闲置问题，拟通过《中山市旧厂房升级改造实施细则（修订）》第二十二条规定进行放行。中山市坦洲镇人民政府出具的核实意见明确了该宗地于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三分之一及以上并使用至今，符合“三旧”改造要求，未被认定为闲置土地，现申请实施改造，根据《中山市旧厂房升级改造实施细则（修订）》第二十二条规定，视为非闲置土地。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源的等要素等情况。

（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0.6632公顷（6632.34平方米，折合约9.95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。

改造地块符合《中山市城市更新（“三旧”）改造专项规划（2020-2035）》（中府函〔2022〕414号）。

改造地块符合经批复规划条件论证，在《中山市人民政府关于中山市坦洲镇工业用地规划条件论证报告的批复》（中府函〔2022〕245号）中，二类工业用地0.6559公顷（6559.04平方米，折合约9.84亩），规划容积率1.0—3.5，建筑密度35%—60%，绿地率10%—15%,生产性建筑建筑高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；城镇道路用地0.0073公顷（73.3平方米，折合约0.11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

改造范围涉及陈秀丽1个权利主体，坦洲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，改造项目严格按照国土空间总体规划、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等公益性用地部分，日后坦洲镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给坦洲镇人民政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由土地权利人陈秀丽作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产（集聚人工智能应用软件开发、人工智能基础资源与技术平台、智能家具生产、加工及销售、智能家电制造、3D打印基础材料销售），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.5，新建建筑面积不少于16518.80平方米（含不计容建筑面积0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》《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6,000万元（约600万/亩），年税收将达到175万元（约17.5万/亩）。

1. 资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金3,300万元，其中自有资金3,300万元，银行借贷0万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟不分期建设。建设动工时间为2023年8月，拟投入资金3,300万元，拟建建筑面积16518.80平方米，主要实施建设1栋5层工业厂房。

六、实施监管

改造主体应当按规定与坦洲镇人民政府签订已拟定的项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。