古镇镇林健洪、林健伟、林健信“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古镇镇古二村顺成一路17号的旧厂房用地进行改造，由土地权利人林健洪、林健伟、林健信自主改造，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

改造地块位于古镇镇古二村顺成一路17号，东至顺成一路，南至风巷，西至小路，北至风巷，用地面积0.3804公顷（3803.7平方米，折合5.71亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2011年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200027913，纳入图斑面积0.3804公顷（3803.7平方米，折合5.71亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块。

（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，土地证号为中府国用（2009）第易100245号，为土地权利人林健洪、林健伟、林健信自2009年8月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有2栋建筑物，为土地权利人林健洪、林健伟、林健信自2009年8月开始使用。其中已办理房产证建筑面积3942.19平方米，另有建筑面积约4000平方米没办理规划报建、验收手续；现状容积率2.09，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350万元，年税收为15万元。

改地块于2009年12月31日前地上建筑物（构建物）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，改造方案经镇领导班子集体审议通过后，根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》第二十二条规定，视为非闲置土地。

改造主体地块不涉及历史文化资源要素、不涉及土壤环境潜在监管地块，不涉及供地及历史用地处理问题；改造主体地块现状无抵押。

（五）规划情况

改造主体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）》。在古镇镇土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.3804公顷（3803.7平方米，折合5.71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），一类工业用地0.3803公顷（3803.7平方米，折合5.71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。

改造主体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，土地权利人同意将涉及土地、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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由土地权利人林健洪、林健伟、林健信作为改造主体，实施全面改造。改造后主营照明器具制造、电子器件制造行业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积不小于12504.79平方米（含不计容建筑面积1093.69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（2023年版）》《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3426万元（折合600万元/亩），年税收将达到171.3万元（折合30万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金2200万元，其中自有资金1200万元，银行借贷1000万元。

五、开发时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发，开发时间为2023年12月前，拟投入资金2200万元，拟建建筑面积不少于12504.79平方米（含不计容建筑面积1093.69 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。