黄圃镇廖景云“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，黄圃镇人民政府拟对位于黄圃镇兴圃大道中的廖景云的旧厂房用地进行改造，由土地权利人廖景云自主改造，拟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黄圃镇兴圃大道中，北至兴圃大道，南至马安村小路，东至太昌汽车维修厂，西至丰洋五金电器厂，用地面积1.11998公顷（11199.8平方米，折合约16.7997亩）。

（二）标图入库情况

改造项目已于2023年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200063562，图斑面积1.11987公顷（11198.7平方米，折合约16.7981亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.00011公顷（1.1平方米，折合约0.0017亩）由于在现行土地利用总体规划中为非建设用地，不符合“三旧”标图入库要求，不纳入本次改造范围。

（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（2022）中山市不动产权第0327949号，为土地权利人廖景云自2000年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现有14栋建筑物，为原产权人罗锡梅、廖景云自2000年12月建设并开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积约9454平方米，现状容积率0.84，作工业厂房用途所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为3487万元（亩均产值约208万元/亩），年税收为50万元（亩均税收约3万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素等情况；地块不存在抵押，不涉及土壤环境潜在监管地块情况。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》(中府函[2022]275号），已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地1.1116公顷（11161.32平方米，折合约16.7420亩），属公路用地0.00303公顷（30.3平方米，折合约0.0454亩）。在现行控制性详细规划《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕275号）中，一类工业用地1.119987公顷（11166.6平方米，折合约16.7499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0.0025公顷（25.02平方米，折合约0.0375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

改造范围涉及廖景云1个权利主体，黄圃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，权利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，日后黄圃镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给黄圃镇人民政府使用。

该改造项目属于工改工宗地项目，改造项目拟采取权利人自主改造方式，由廖景云作为改造主体，实施全面改造。改造后将引入五金塑料、家用电器、包装制品等产业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积约39000平方米（含不计容建筑面积 4200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》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《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10067万元（亩均产值约600万元/亩），年税收将达到503.36万元（亩均税收约30万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金1亿元，其中自有资金5000万元，银行借贷5000万元。

五、开发时序

项目开发周期为2年，不分期开发。开发时间为2023年8月，2025年7月30日之前竣工。拟投入资金10000万元，拟建建筑面积39000平方米（含不计容建筑面积4200平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见黄圃镇政府与改造主体签订的项目实施监管协议。