横栏镇冯坤好项目低效工业用地

改造方案

根据现行控制性详细规划，横栏镇人民政府拟对位于中山市横栏镇长安北路49号的冯坤好低效工业用地进行改造，由冯坤好进行自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市横栏镇长安北路49号，用地面积0.5821公顷（5821.1平方米，折合约8.73亩）。

（二）标图入库情况

改造地块土地利用总体规划为非建设用地，2009年及最新土地利用现状地类为建设用地，2009年上盖物占比约20%，因不符合土地利用总体规划而不能标图入库。

（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，为协议出让方式取得，土地证号为中府国用（2012）第易1701989号，为土地产权人冯坤好自2012年8月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有3栋建筑物，为冯坤好自2012年12月开始使用，现有建筑面积约2600平方米，无合法规划报建手续，现状容积率0.4，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积2600平方米。改造前年产值为100万元（11.5万元/亩），年税收为10万元（1.1万元/亩）。经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块不符合土地利用总体规划，符合国土空间总体规划和控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属非建设用地0.5821公顷（5821.1平方米，折合约8.73亩）；在国土空间总体规划中，属建设用地0.5821公顷（5821.1平方米，折合约8.73亩）；在《中山市横栏镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2023〕57号）中，一类工业用地0.3566公顷（3566.1平方米，折合约5.35亩），规划容积率1.5-3.5，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；防护绿地0.2034公顷（2034平方米，折合约3.05亩）；道路用地0.0221公顷（221平方米，折合约0.33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、改造意愿情况

改造范围涉及冯坤好1个权利主体，横栏镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，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，由冯坤好作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于营养食品加工制造，在符合详细规划的基础上，容积率不小于1.8，总建筑面积不小于10477.98平方米（含不计容建筑面积0平方米）。

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管理规定》。预计固定资产投资将达到2619万元（折合300万元/亩），改造后年产值将达到5238万元(折合600万元/亩），改造后年税收达到87.3万元（折合10万元/亩）。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金2619万元，其中自有资金1000万元，银行借贷1619万元。

1. 开发时序

项目开发周期为1年，拟分1期开发。一期开发时间为2023年8月，拟投入资金2619万元，拟建建筑面积10477.98平方米（含不计容建筑面积0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。