# 沙溪镇刘启光“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，沙溪镇人民政府拟对位于中山市沙溪镇岗背村的刘启光的工业用地进行改造，由权利人刘启光自主改造，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

1. 总体情况

改造地块位于中山市沙溪镇岗背村，北至隆兴布碎城，南至衡隆乐器木器制品厂，东至现状厂房，西至旗峰路，用地面积0.4公顷（4000平方米，折合约6.0亩）。

1. 标图入库情况

改造地块暂未纳入“三旧”标图入库，改造方案经我镇党政领导班子集体审议通过后，出具核实意见认定为非闲置土地后，计划于2023年7月通过纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200071550，全部纳入本次改造范围。

1. 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，已按规定办理用地报批手续。改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2003）第240595号，为土地权利人刘启光自2003年2月开始使用。

1. 土地现状情况

改造地块原有1栋建筑物，为刘启光自2005年开始使用，未办理规划报建等手续，建筑面积4500平方米，容积率1.12，作工业用途所用。该地块于2023年已拆除建筑面积4500平方米，改造前年产值为20万元（3.33万元/亩），年税收为1万元（0.17万元/亩）。

改造地块2009 年12 月31 日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上，依据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》第二十二条，改造地块在改造方案经我镇党政领导班子集体审议通过后，出具核实意见认定为非闲置土地后，办理闲置放行手续。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（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）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.4公顷（4000平方米，折合约6.0亩）。在《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕230 号）中，一类工业用地0.4公顷（4000平方米，折合约6.0亩），容积率为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。

改造地块位于城镇开发边界内，位于工业用地保护红线内，面积为0.4公顷（4000平方米，折合约6.0亩），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

改造范围涉及刘启光一个权利主体，沙溪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权利人改造意愿，经征询原权利人，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。

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，拟实施全面改造。

由刘启光作为改造主体，改造后将用于引进LED照明行业，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.5，新建建筑面积不小于10000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》。应避免引进对周围环境影响较大的生产项目，并对项目内各功能区布局进行合理规划，生产厂房等产生污染物和噪声的功能区域应尽量远离居住用地等环境敏感区。

改造后预计年产值将达到4800万元（800万元/亩），年税收将达到105万元（17.5万元/亩）。

## 四、资金筹措

项目改造成本为3000万元，由改造主体拟投入资金3000万元，其中自有资金3000万元。

## 五、开发时序

项目开发周期为2年，拟分一期开发。开发时间为2023年12月前，拟投入资金3000万元，拟建建筑面积不少于10000平方米。

## 六、实施监管

详细见沙溪镇与改造主体签订的项目实施监管协议。