中山市坦洲镇中山市堃隆智造产业有限公司（原关芬庭地块）“工改工”宗地项目

低效工业用地改造方案

根据经批复规划条件论证，坦洲镇人民政府拟对位于坦洲镇新前进村琪环沙坦南路27号的关芬庭地块的低效工业用地进行改造，由土地权利人关芬庭将该用地转至其成立的个人全资公司中山市堃隆智造产业有限公司名下，并由中山市堃隆智造产业有限公司自行改造，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新前进村琪环沙坦南路27号，西至坦洲快线，南至产业平台二期规划路，东近茅湾涌，北至中山市曙光铝业有限公司，用地面积2.6141公顷（26141.2平方米，折合约39.21亩）。

（二）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（2004）第330641号，为土地权利人关芬庭自2004年10月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有10栋建筑物，为土地权利人关芬庭自2004年10月开始使用，现有建筑面积11900平方米，现状容积率为0.5，其中，已按规定办理规划报建等手续建筑面积6600平方米，未办理报建手续建筑面积5300平方米，主要作工业厂房及辅助用房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为100万元，年税收为1.95万元。经研究，坦洲镇人民政府认定该用地属于低效工业用地。

改造地块已抵押给珠海农村商业银行股份有限公司拱北支行，已征得抵押权人同意改造。

改造地块不涉及历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。改造地块涉嫌闲置，已完成处置并出具放行意见，业务号分别为网〔2023〕坦洲镇-021号。

（四）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，无法纳入省标图入库范围，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地2.6141公顷（26141.2平方米，折合约39.21亩）。

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2.4014公顷（24014.37平方米，折合约36.02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；城市道路用地0.2127公顷（2126.83平方米，折合约3.19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

改造范围涉及关芬庭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，经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，由土地权利人关芬庭将土地转移登记至其个人全资的中山市堃隆智造产业有限公司名下，由中山市堃隆智造产业有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于工业生产（集聚智能家居产品制造、加工及销售、智能家电制造、五金机械），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65353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管理规定》。改造后年产值将达到23526万元（600 万元/亩），年税收将达到1176.3万元（30 万元/亩）。

1. 资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金20000万元（510万元/亩），其中自有资金6000万元，银行借贷14000万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 开发时序

项目开发周期为四年，拟分两期开发。一期开发时间为2023年10月，拟投入资金6500万元，拟建建筑面积26000平方米，主要实施建设一栋9层工业厂房（厂房1）；二期开发时间为2025年10月，拟投入资金13500万元，拟建建筑面积39353平方米，主要实施建设一栋10层工业配套（研发楼）、两栋9层工业厂房（厂房2、3）。

六、实施监管

改造主体应当按规定与坦洲镇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。