东凤镇吴锦辉“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）专项规划和控制性详细规划,东凤镇人民政府拟对位于中山市东凤镇置业路8号的吴锦辉旧厂房用地进行改造，由土地权利人吴锦辉自主改造，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

改造地块位于和泰村置业路8号，北至内部路，南至内部路，东至置业路，西至内部路，用地面积0.3870公顷（3870.1平方米，折合约5.805亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已办理标图入库，图斑编号44200064560，图斑面积0.3866公顷（3865.9平方米，折合约5.799亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.0004公顷（4.2平方米，折合约0.006亩）不符合“三旧”标图入库条件，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（2019）中山市不动产权第0193423号，为土地权利人吴锦辉自1998年5月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块现有1栋建筑物，为吴锦辉自1998年5月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积3564.69平方米，现状容积率0.92，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500万元（折合约86.13万元/亩），年税收为80万元（折合约13.78万元/亩）。

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内。

（五）规划情况

改造主体地块基本符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.3866公顷（3865.9平方米，折合约5.799亩）；属坑塘水面用地0.0004公顷（4.2平方米，折合约0.006亩）；在《中山市东凤镇穗成片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕43号）中，属一类工业用地0.3476公顷（3476.17平方米，折合约5.214亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度≤50米；属城市道路用地0.0389公顷（389.39平方米，折合约0.584亩）；属农林用地0.0005公顷（4.54平方米，折合约0.007亩）

改造地块不涉及到永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控要求。

二、改造意愿情况

改造地块涉及吴锦辉1个权利主体，东凤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，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、东凤镇工业用地规划条件论证管控要求实施建设。在详细规划中属道路等公益性用地部分，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。

该改造项目属于工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由吴锦辉作为改造主体，实施全面改造。改造后将由权利人用于生产、加工、研发；家用厨房电器及配件；家用通风电器具及配件；五金模具、配件；塑料制品等的现代化工业厂房，助推企业产业升级。在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.2，总建筑面积不小于10705.12平方米（含不计容建筑面积2193.9平方米），不保留原有建筑。

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2322万元(折合约400万元/亩)，年税收将达到116.1万元（折合约20万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金2500万元，其中自有资金2500万元。

五、开发时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发。一期开发时间为2023年10月，拟投入资金2500万元，拟建建筑面积10705.12平方米（含不计容建筑面积2193.9平方米），主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。