板芙镇杨才委“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）专项规划和经批复的《中山市板芙镇工业用地规划条件论证》，板芙镇人民政府拟对位于板芙镇深湾村的杨才委旧厂房用地进行改造，由土地权利人杨才委将该用地转移登记至其成立的广东鑫思科技投资有限公司名下，并由广东鑫思科技投资有限公司进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于板芙镇镇深湾村，北至羊出山一街，南至相邻厂区，东至G105国道，西至羊出山三街，用地面积1.0403公顷（10402.71平方米、折合约15.60亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已完成标图入库，图斑编号44200070014，图斑面积1.0401公顷（10401.29平方米、折合约15.60亩），图斑面积纳入改造范围，改造地块中的1.52平方米因不符合土地利用总体规划，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，土地证号为中府国用（2014）第易3000089号，自2003年1月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围现用途为工业，有3栋建筑物，自2003年1月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积8126.49平方米，现状容积率0.78，作工业厂房及配套设施所用。该地块目前已拆除建筑面积650平方米，改造前年产值为3500万元，年税收为92.75万元。

改造地块已抵押给中国银行股份有限公司中山分行，已征得抵押权人同意改造。

改造地块不涉及闲置、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

改造地块符合国土空间总体规划、符合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）》（中府函〔2022〕414号），改造地块符合生态控制线、农田保护区、蓝线、绿线、工业区块线等管控要求。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地1.04公顷（10401.29平方米、折合约15.60亩），属非建设用地0平方米；在已批复《中山市板芙镇工业用地规划条件论证》（批复文号中府函〔2022〕237号）中，一类工业用地1.01公顷（10053.42平方米、折合15.08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；城市道路用地0.03公顷（349.31平方米、折合0.52亩）。

# 改造范围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

改造范围涉及杨才委与广东鑫思科技投资有限公司2个权利主体，中山市板芙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涉及所有权利人改造意愿，经征询其改造意愿，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，改造项目严格按照国土空间总体规划、已批复《中山市板芙镇工业用地规划条件论证》管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路公益性用地部分，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。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由土地权利人杨才委将土地转移登记至其成立的广东鑫思科技投资有限公司名下，并由广东鑫思科技投资有限公司作为改造主体实施局部改造。改造后将用于智能机器、安全应急产品、研发和生产销售，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积34201.77（含不计容建筑面积3010.94平方米），其中新建建筑面积29799.62平方米（含不计容建筑面积3010.94平方米），保留建筑面积4402.15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》。改造后年产值预计将达到1.6亿元（1025.64万元/亩），年税收预计将达到600万元（38.46万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本为2.5亿元，由改造主体拟投入资金2.5亿元，其中自有资金1亿元，银行借贷1.5亿元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 开发时序

项目开发周期为两年六个月，拟分两期开发。一期开发时间为2023年12月，拟投入资金1.5亿元，拟建建筑面积22994.62平方米（含不计容建筑面积3394.11平方米），主要实施建设工业厂房、设备房等；二期开发时间为2025年6月，拟投入资金5000万元，另拟投入5000万元作为设备投入和流动资金，拟建建筑面积11207.15平方米，主要实施建设工业厂房。因项目第一、二期用地上原有建（构）筑物及其附属设施在银行已产权抵押，抵押权人出具的同意函详见附件材料。

各期具体拟建建筑面积在满足经批复规划条件论证管控和改造方案的前提下，以最终实际报建方案为准。

七、实施监管

改造主体应当按规定与板芙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，详见板芙镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。