中山市坦洲镇中山德福文化传播有限公司“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，坦洲镇人民政府拟对位于坦洲镇腾云路9号的中山德福文化传播有限公司地块的旧厂房用地进行改造升级，由土地权利人中山德福文化传播有限公司自行改造，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

改造地块位于坦洲镇腾云路9号，东至腾云路，南至嘉联路，西近灏大医药(中山)有限公司，北至嘉碧路，用地面积1.0095公顷（10095平方米，折合约15.14亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2023年9月纳入“三旧”标图入库，图斑编号为44200066085，纳入图斑面积为1.0095公顷（10095平方米，折合约15.14亩）。

（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，不动产权证号为中府国用（2014）第3316922号，为土地权利人中山德福文化传播有限公司自2014年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有1栋建筑物，为中山德福文化传播有限公司自2014年12月开始使用，现有建筑面积20753.09平方米，现状容积率为2.06，均已按规定办理规划报建等手续，主要作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为260.5万元，年税收为28.5万元。

改造地块已抵押给中国工商银行股份有限公司中山坦洲支行，已征得抵押权人同意改造。

改造地块不涉及闲置、行政处罚、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块内容等情况。

（五）规划情况

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）。

在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，属城乡建设用地1.0095公顷（10095平方米，折合约15.14亩）；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0.8742公顷（8742.70平方米，折合约13.11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；防护绿地0.1224公顷（1223.9平方米，折合约1.84亩）；城镇道路用地0.0128公顷（128.4平方米，折合约0.19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

改造范围涉及中山德福文化传播有限公司1个权利主体，坦洲镇人民政府已按照法律法规及中山市城市更新政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询所有权人改造意愿，经征询全部原权利人，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和绿地等公益性用地部分，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，由中山德福文化传播有限公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于工业生产（新一代信息技术产业、高端装备制造产业、新材料产业），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于3.0，新建建筑面积不少于9532平方米，保留20753.09平方米建筑。

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9084万元(不低于600万/亩)，年税收将达到265万元(不低于17.5万/亩)。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金4600万元（300万/亩）进行改造，其中自有资金3000万元，银行借贷1600万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 改造时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发。计划开发时间为2024年6月，2026年6月竣工，拟投入资金4600万元，拟建建筑面积不少于9532平方米，保留建筑面积20753.09平方米，主要实施原建筑物上部加建一层，新增建设1栋10层工业厂房及相关配套建筑。

六、实施监管

详与坦洲镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。