东凤镇伯公社区股份合作经济联合社工业厂房

地块A低效工业用地改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划，东凤镇人民政府拟对位于中山市东凤镇同吉路的中山市东凤镇伯公社区股份合作经济联合社（以下简称“伯公社区”）地块A低效工业用地进行改造，由土地权利人伯公社区自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市东凤镇民乐村、和泰村，改造地块位于和泰村辖区内，北至内部路，南至卓越街，东至内部路，西至同吉路，用地面积1.7333公顷（17333.3平方米，折合约26亩）。

（二）标图入库情况

该项目地块2009年地类为坑塘水面及村庄等，2022年地类为建制镇，2009年地上无建筑。改造地块在2009年12月31日前未建设，上盖物基地面积占比小于30%，不符合标图入库条件。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，权利性质为协议出让，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证为粤（2022）中山市不动产权第0003852号，为土地权利人伯公社区自2010年10月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有7栋建筑物，为伯公社区自2010年10月开始使用，无合法规划报建手续，现有建筑面积18007.78平方米，现状容积率1.04，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1500万元（57.7万元/亩），年税收为17.5万元（0.67万元/亩）。

经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤污染潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，符合国土空间总体规划、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》。其中，在国土空间总体规划中，属建设用地1.7333公顷（17333.33平方米，折合约26亩）。在《中山市东凤镇民乐片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕29号）中，属一类工业用地1.5354公顷（15353.88平方米，折合约23.03亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米；属城市道路用地0.07公顷（700.09平方米，折合约1.05亩）；属防护绿地0.1279公顷（1279.36平方米，折合约1.92亩）。

改造项目地块位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及伯公社区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、开发主体及拟改造情况等事项经征询农村集体经济组织股东代表会议三分之二以上股东代表表决，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、现行控制性详细规划管控要求实施建设。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和绿地等公益性用地部分，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。

该改造项目属于低效工业用地改造项目，拟采取权利人自主改造方式，由伯公社区作为改造主体，实施全面改造。改造后主要用于研发、生产、销售五金制品，家用电器等现代化工业厂房，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2.73，总建筑面积不小于51862.8平方米（含不计容建筑面积4542.8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10400万元（折合400万/亩），年税收将达到520万元（折合20万/亩）。

1. 资金筹措

改造项目开发主体拟投入改造资金1.02亿元，其中，拟投入自有资金2500万元，银行借贷7700万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分两期开发。一期开发时间为2024年1月，拟投入资金4200万元，拟建建筑面积21000平方米（含不计容建筑面积0平方米）；二期开发时间为2026年1月，拟投入资金6000万元，拟建建筑面积30862.8平方米（含不计容建筑面积4542.8平方米）。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。