南头镇潘彩兰“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）专项规划和现行控制性详细规划，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇民安村的工业用地进行改造，由潘彩兰自主改造，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

改造地块位于中山市南头镇民安村，北至厂房，西至小巷，东至道路，南至道路，用地面积0.3160公顷（3160平方米，折合约4.74亩）。

（二）标图入库情况

根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地。该用地可以按规定办理标图入库......”规定，改造地块拟于改造方案经南头镇政府党政领导班子集体审议通过后按程序依次办理闲置放行手续、标图入库。

（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（2004）第020763号，为土地权利人潘彩兰自2004年4月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有1栋建筑物，自2006年开始使用。未办理不动产权证，现有建筑面积2051平方米，现状容积率0.64，作工业厂房所用。该地块目前未拆除原建筑物，改造前年产值为450万元（亩均产值约94.93万元/亩），年税收为15.75万元（亩均税收约3.32万元/亩）。

改造主体地块闲置情况：经核查，地块符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地......”规定，改造地块拟于改造方案经南头镇政府党政领导班子集体审议通过后办理闲置放行手续。

改造主体地块不涉及查封、抵押、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

改造主体地块符合国土空间总体规划，土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，属建设用地0.3160公顷（3160平方米，折合约4.74亩）。在土地利用总体规划中，0.3160公顷（3160平方米，折合约4.74亩）。在《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地0.1883公顷（1883.2平方米，折合约2.83亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑高度≤50米；道路用地0.0176公顷（175.5平方米，折合约0.26亩）；防护绿地0.1101公顷（1101.3平方米，折合约1.65亩）。

改造主体地块已纳入《中山市城市更新（‘三旧’改造）专项规划（2020-2035）》。

改造主体地块位于三区三线城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求，改造主体地块不涉及市域蓝线（陆域控制线、现状河涌河口线、规划河涌河口线）。

二、改造意愿情况

改造项目涉及潘彩兰一个权利主体，南头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，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，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南头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南头镇人民政府使用。

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，由土地权利人潘彩兰作为改造主体实施全面改造。改造后主要用作工业生产（小家电类），在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于8200平方米（含不计容建筑面积300平方米），其中新建建筑面积不小于8200平方米（含不计容建筑面积300平方米），不保留原建筑物。

改造后引入项目相关情况符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《中华人民共和国环境影响评价法》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等相关要求。改造后年产值将达到960万元（亩均产值约202.53万元/亩），年税收将达到34万元（亩均税收约7.17万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本为1400万元，由改造主体拟投入资金1400万元，其中自有资金1400万元。

1. 开发时序

项目开发周期为1年，拟分一期开发。开发时间为2024年8月31日前，竣工时间为2025年8月31日前，拟投入资金1400万元，拟建建筑面积不小于8200平方米（含不计容建筑面积300平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见南头镇与改造主体签订的项目实施监管协议。