古镇镇张景秋“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，古镇镇人民政府拟对位于中山市古镇镇东岸北路263号之二的张景秋旧厂房用地进行改造，由张景秋自主改造，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

改造地块位于中山市古镇镇东岸北路263号之二，北至张景明用地，南至邓根旋、邓根钜用地，东至横琴海，西至东岸北路，用地面积0.4747公顷（4746.82平方米、折合约7.12亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在开展“三旧”标图入库，图斑编号44200065549，拟纳入库面积0.4747公顷（4746.82平方米、折合约7.12亩），地块符合标图入库条件。上述以实际审批情况为准。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证粤（2023）中山市不动产权第0399492号，为土地权利人张景秋自2003年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地，现用途为工业，现有2栋建筑物，总建筑面积6858.34平方米，现状容积率1.44，作工业厂房所用。其中3330平方米建筑无合法规划报建手续，另3528.34平方米建筑已办理不动产权登记手续，不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第0399492号。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为1000万元（折合140.45万元/亩），年税收为50万元（折合7.02万元/亩）。

改造地块不涉及到抵押、闲置、历史文化资源要素等情况，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、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）》。其中，在国土空间总体规划中，城乡建设用地0.4566公顷（4565.59平方米、折合约6.85亩），区域基础设施用地0.0181公顷（181.23平方米、折合约0.27亩）；在《中山市古镇镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕306号）中，一类工业用地0.4014公顷（4014.04平方米、折合约6.02亩），规划容积率1.0-3.0，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；公园绿地0.0164公顷（164.38平方米，折合约0.25亩）；道路用地0.0568公顷（568.4平方米，折合约0.85亩）。

改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，且不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合工业用地保护线管控要求、《中山市市域蓝线规划（2020）》和河道管理等有关开发建设要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及张景秋1个权利主体，古镇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，改造主体张景秋同意将涉及土地、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。在详细规划中属道路、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“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由张景秋作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于照明器具制造，高效照明产品及系统、节能环保产业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于11867.05平方米（不含不计容面积），其中新建建筑面积不少于8338.71平方米（不含不计容面积），保留已办理不动产权登记手续的原有建筑3528.34平方米。项目不申请分割销售。

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4272万元（折合600万元/亩），年税收将达到213.6万元（折合30万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金1300万元，其中自有资金1300万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，不分期。开发时间为自获改造方案批复起一年内动工，自动工之日起一年内竣工，拟投入资金1300万元，拟新建建筑面积不少于8338.71平方米（不含不计容面积）,主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。