中山市大涌镇许贵禄“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《中山市大涌镇青岗东片区控制性详细规划(2018)》（中府函〔2018〕891号），大涌镇人民政府拟对位于大涌镇青岗社区“白蕉围”的许贵禄的旧厂房用地进行改造，由许贵禄进行自主改造，采取局部改造的改造方式。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大涌镇青岗社区“白蕉围”，北至青业街，南至青泰巷，东至中山市卓铸金属制品有限公司，西至青仁巷，用地面积1.2606公顷（12606.1平方米，折合约18.91亩）。

（二）标图入库情况

改造范围未纳入省“三旧”改造地块数据库，正在办理标图入库手续。

（三）权属情况

改造地块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，不动产权证为粤（2020）中山市不动产第0020183号，为土地权利人许贵禄自2004年 12 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有3栋建筑物，为许贵禄自2020年1月开始使用。其中1栋已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积17004.27平方米，现状容积率1.35，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3600万元，年税收为240万元。

经核查相关情况，改造地块不涉及闲置、森林资源、历史文化资源要素等情况，已抵押给中山农村商业银行股份有限公司大涌支行及中山中盈盛达科技融资担保投资有限公司。

（五）规划情况

改造地块符合符合国土空间总体规划、控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地1.2606公顷（12606.1平方米，折合约18.91亩），属非建设用地0公顷；在《大涌镇青岗东片区控制性详细规划（2018）》（中府函〔2018〕891号）中，一类工业用地1.2606公顷（12606.1平方米，折合约18.91亩），规划容积率1-3.5，绿地率10%-15%，建筑密度35%-60%，建筑限高：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。

项目主体地块位于“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。

二、改造意愿情况

改造范围涉及许贵禄1个权利主体，大涌镇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征询涉及所有产权人改造意愿，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、控制性详细规划管控要求实施建设。改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由许贵禄作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于服装制造、智能制造、化妆品制造等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于38018.3平方米（含不计容建筑面积200平方米），其中新建建筑面积不少于23724.03平方米，保留建筑面积14294.27平方米，保留建筑已办理房产登记。

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11346万元，年税收将达到425.48万元。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金7000万元，其中自有资金4000万元，合作单位投入0万元，银行借贷3000万元，市场融资0万元等。

开发主体确保有满足施工需要的资金安排，在建设工程开工前提供建设资金已经落实承诺书。

1. 开发时序

项目开发周期为两年，一期开发。开发时间为2024年4月，竣工时间为2026年4月。拟投入资金7000万元，拟建建筑面积23724.03平方米（含不计容建筑面积200平方米），保留建筑面积14294.27平方米。

六、实施监管

结合项目实际情况和经同步审核确认的实施监管协议，明确需落实至再开发方案的监管内容。