中山市坦洲镇中山宏诚精密科技有限责任公司“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第三工业区中部的中山宏诚精密科技有限责任公司的1宗旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山宏诚精密科技有限责任公司进行自行改造，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龙塘三路2号，东近新前进琪环二队居住区，南至家普乐科技园，西至龙塘三路，北近小原光学公司厂房，用地面积2.8159公顷（28159.3平方米，折合约42.24亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于2024年5月纳入“三旧”标图入库，图斑编号分别为44200066089，纳入图斑面积2.8159公顷（28159.3平方米，折合约42.24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，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0168138号，土地权利人为中山市宏诚精密科技有限责任公司。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有2栋建筑物，为中山宏城精密科技有限责任公司自2022年4月开始使用，现有建筑面积12418.87平方米，现状容积率为0.44，已按规定办理规划报建等手续，主要作工业厂房所用。该地块拟保留11300.03平方米厂房，其余建筑按实际情况拆除。改造前年产值为约5,672.3万元（约134.29万/亩），年税收为约42.19万元（约1万/亩）。

改造地块不涉及闲置、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）》（中府函〔2022〕414号）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021—2035年）》中，属城镇建设用地2.8159公顷（28159.3平方米，折合约42.24亩）。在《中山市坦洲镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕245号）中，一类工业用地2.8055公顷（28055.05平方米，折合约42.08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；城镇道路用地0.0104公顷（104.25平方米，折合约0.16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

改造范围涉及中山宏城精密科技有限责任公司1个权利主体，坦洲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，经改造主体同意将涉及土地、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，由土地权利人中山宏诚精密科技有限责任公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产（电气设备，文具制造，模具制造，照明器具制造）等产业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，总计容建筑面积不少于56320.03平方米（含保留建筑面积11300.03平方米）。工业配套行政办公及生活服务设施用地面积占比不大于7%，总建筑面积占比不大于20%。项目申请分割销售，其中改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的51%。

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准入管理规定》。改造后年产值将达到25344（折合约600万/亩）万元，年税收将达到739.2（折合约17.5万/亩）万元。

1. 资金筹措

改造项目拟由改造主体投入资金12672（折合约300万/亩）万元，其中自有资金8,000万元，银行借贷4,672万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 开发时序

项目开发周期为六年，开发时限为自改造方案批复之日起122日内开工，自改造方案批复之日起2190日内竣工。项目具体分期建设时限以实际报建为准。

六、实施监管

详见坦洲镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。