布家威、布家成“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，小榄镇人民政府拟对位于小榄镇广丰北路20号的布家威、布家成（以下简称“产权人”）的旧厂房用地进行改造，由产权人自主改造，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

改造项目涉及一宗地块，位于小榄镇广丰北路20号，东至在镇广丰北路，西至超领五金工业厂房，南至威雄路，北至埒西一社区村民住宅，用地面积0.3028公顷（3028.88平方米，折合约4.54亩）。

（二）标图入库情况

改造地块涉及1个图斑范围，计划7月份完成标图入库工作，预编图斑编号为44200001635，图斑面积0.3028公顷（3028.88平方米，折合约4.54亩）。改造地块0.3028公顷（3028.88平方米，折合约4.54亩）在上述图斑范围内，全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块范围内全部属国有建设用地，土地现状用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，原土地所有权人布荣华于1998年10月开始使用，已于2023年2月交易至布家威、布家成名下（两人产权比例各占50%）并使用至今，不动产权证证号为粤（2023）中山市不动产权第0019536号、粤（2023）中山市不动产权第0019537号。

（四）土地现状情况

改造范围内有2栋建筑物，总计建筑面积5575.27平方米，其中1栋建筑物、建筑面积4100.8平方米已按规定办理规划报建等手续；1栋建筑物、建筑面积1474.47平方米未办理规划报建等手续；现状容积率约1.84，作工业用途所用。该地块目前未拆除，改造前年产值约为1250万元（折合275万元/亩），年税收约为36.3万元（折合8万元/亩）。

改造地块未被认定为闲置，不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市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和控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地用地面积0.3028公顷（3028.88平方米，折合约4.54亩）；在《中山市小榄镇埒西一片区（0209单元）02街区X-06-1地块控制性详细规划局部调整（2024）》（中山自然资规划〔2024〕60号）中，一类工业用地0.3016公顷（3015.71平方米，折合约4.52亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，产业用房建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0013公顷（13.17平方米，折合约0.02亩）。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合工业用地保护线管控要求，且不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及布家威、布家成1个权利主体，小榄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产权人改造意愿，产权人同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

改造项目不涉及征收土地，属权利人自主改造，不涉及补偿安置情况。

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、控制性详细规划要求实施建设。在控制性详细规划中属道路等公益性用地部分，日后小榄镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给小榄镇人民政府使用。

（一）改造主体

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，由产权人作为改造主体实施局部改造。

（二）拟改造情况

改造后将用于工业用途，拟引入制衣、电子、五金等轻工业为主的产业企业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.1，新建建筑面积不小于5310平方米（不含不计容面积），保留现有合法建筑物1栋，建筑面积4100.8平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》及《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2726万元（折合约600万元/亩），年税收将达到79.5万元（折合约17.5万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造拟由改造主体投入1000万元进行改造，其中自有资金300万元，银行借贷700万元。

1. 开发时序

项目开发周期为两年，自改造方案批复之日起180日内开工建设，拟建建筑面积约5310平方米，实施建设1幢工业厂房，计划投入资金1000万元，自开工之日起730日内竣工。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。