中山市板芙镇吴文焕“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《中山市板芙镇工业用地规划条件论证》，板芙镇人民政府拟对位于板芙镇湖洲村的吴文焕旧厂房用地进行改造，由广东中山伽和润纺织有限公司作为改造主体实施全面改造。土地权利人吴文焕将土地依法办理预告登记至广东中山伽和润纺织有限公司，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记至广东中山伽和润纺织有限公司，改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造项目地块位于中山市板芙镇滨江三路2号，北至兴业路，南至四顷涌，东至广东中山葆利泰纺织有限公司，西至中山市滨江路，用地面积为0.8666公顷（8666.33平方米，折合13.0亩），全部纳入改造范围。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库，图斑编号44200070022，图斑面积0.8655公顷（8655.46平方米、折合约12.98亩），图斑面积纳入改造范围。改造地块中有0.0011公顷（10.87平方米，折合约0.016 亩）不符合标图入库条件，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内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，土地证号为粤（2022）中山市不动产权第0090448号。

（四）土地利用现状情况

项目用地第二次全国土地调查以及最新土地地类调查建设用地 8655.46平方米，河流水面10.87平方米，不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地。

改造范围内原有2幢建筑物，为土地权利人吴文焕自2008年1月开始使用，建筑面积300.00平方米，现状容积率0.03,作工业厂房所用。改造范围未办理规划报建手续，计划2024年11月完成拆除。改造前年产值为23万元（亩均1.77万元），年税收为2万元（亩均0.15万元）。

改造地块不涉及闲置、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内。

（五）规划情况

改造地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035）》，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，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地面积0.8643公顷（8642.65平方米，折合约13.0亩），非建设用地面积公顷（23.68平方米，折合约0.0355亩）；在《中山市板芙镇中心片区（2003单元）01街区滨江路及01-01-02等地块控制性详细规划局部调整》（中府函〔2024〕178 号）中，一类工业用地0.7633公顷（7632.57平方米，折合约11.45亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米；城市道路用地0.0699公顷（699.79平方米、折合1.05亩）；公园绿地用地 0.0311公顷（310.61平方米，折合0.47亩）；陆地水域 0.0023公顷（23.35平方米，折合0.03亩，包含了无法纳入标图入库的10.87平方米）。

# 改造范围不涉及到永久基本农田、生态保护红线，全部位于城镇开发边界内。

二、改造意愿情况

改造范围涉及吴文焕1个权利主体，中山市板芙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涉及所有权利人改造意愿，经征询其改造意愿，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、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属公益性的城市道路、公园绿地、陆地水域等用地部分，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，由土地权利人吴文焕依法办理预告登记，待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记至广东中山伽和润纺织有限公司，并由广东中山伽和润纺织有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于生产纺织服装，在符合《中山市板芙镇中心片区（2003单元）01街区滨江路及01-01-02等地块控制性详细规划局部调整》（中府函〔2024〕178 号）的基础上，容积率不小于1.94，总建筑面积16845.68平方米（无不计容建筑面积），其中新建建筑面积16845.68平方米。

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》。改造后年产值预计将达到7800万元（约600万元/亩），年税收预计将达到390万元（约30万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本不低于7800万元，由改造主体拟投入资金7800万元，其中自有资金2800万元，银行借贷5000万元，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2年。开工时间为2024年11月，竣工时间为2026年11月，拟建建筑面积16845.68平方米（无不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

具体拟建建筑面积在满足控制性详细规划管控和改造方案的前提下，以最终实际报建方案为准。

六、实施监管

改造主体应当按规定与板芙镇政府签订已拟定的项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造，详见板芙镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。