

古镇镇海洲村螺沙工业区 LS001-B “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显龙村“螺沙”的中山市古镇镇海洲村股份合作经济联合社（下称“海洲经联社”）用地进行改造，由海洲经联社自主改造，采取全面改造的改造方式。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螺沙工业大道，北至螺沙工业大道东三路，南至海洲村用地，东至海洲村用地，西至螺沙工业大道，用地面积 0.5913 公顷（5913.3 平方米、折合约 8.87 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2024 年 7 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200065553，图斑面积 0.3706 公顷（37063.4 平方米，折合 55.60 亩）。改造地块 0.5913 公顷（5913.3 平方米、折合约 8.87 亩），均已纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

（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，不动产权证号为粤（2025）中山市不动产权第 0391512 号，为土地权利人海洲经联社自 1999 年 3 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，有 4 栋建筑物，无合法规划报建手续，现有建筑面积 4350.32 平方米，现状容积率 0.74，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 266.1 万元（折合 30 万元/亩），年税收为 22.18 万元（折合 2.5 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。

（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，国土空间总体规划中，属建设用地 0.5913 公顷（5913.3 平方米、折合约 8.87 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，二类工业用地 0.5875 公顷（5874.82 平方米、折合约 8.81 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 ≤50 米；配套设施建筑高度 ≤100 米。道路用地 0.0038 公顷（38.48 平方米、折合约 0.06 亩）。以实际审批为准。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合在编的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、改造意愿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及海洲经联社1个权利主体。古镇镇人民政府拟按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项等事项征询改造主体意愿，经海洲经联社的股东代表会议三分之二以上股东代表同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造项目不涉及补偿安置。

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。在详细规划中属非工业用地部分，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。

（一）改造主体情况

该改造项目属“工改工”宗地项目，土地权利人海洲经联社作为改造主体实施改造，采取全面改造的改造方式。

（二）拟改造情况

改造后将用于智慧灯杆产业、灯饰配件、新型储能和其他电子设备制造业等，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.0，总新建建筑面积不小于 11826.6 平方米（不含不计容建筑面积），不保留原有建筑。

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》及《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后产值将不少于 2661 万元（折合 300 万元/亩），年总税收将不少于 133.05 万元（折合 15 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 1774 万元，其中自有资金 1774 万元。

五、开发时序

开发时间为自改造方案批复之日起 365 日内动工，自动工之日起 913 日内竣工，拟投入资金不少于 1774 万元，拟建建筑面积 11826.6 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。