黄圃镇吴桂生、杜燕兰“工改工”宗地项目

“三旧”改造方案（调整）

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和单元规划，黄圃镇拟对位于黄圃镇新地村的吴桂生、杜燕兰旧厂房用地进行改造，采取全面改造方式。项目已于2024年12月8日经市政府批复《黄圃镇吴桂生、杜燕兰“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（中府函（11）〔2024〕1号，下称原改造方案），现因改造主体由原改造方案吴桂生、杜燕兰调整至中山市金盈辉科技有限公司，根据《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）的通知》（中府〔2023〕58号）第二十五条规定，改造方案调整如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于黄圃镇新地村，北至刘礼生、刘政韬用地，南至姚强英用地，东至新丰南路，西至道路，用地面积0.9126公顷（9126平方米，折合约13.689亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2024年6月已标图入库，图斑编号为44200063566，图斑面积9126平方米，本次改造地块位于该图斑内，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，土地使用权证号为中府国用(2000)第010118号，为土地权利人吴桂生、杜燕兰自2000年1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8栋建筑物，自2000年6月开始使用，未办理规划报建手续，现有建筑面积8788.59平方米，现状容积率0.96，作工业厂房和配套用房使用。目前该地块尚未拆除建筑，改造前年产值为1800万元（约131.49万元/亩），年税收为50万元（约3.65万元/亩）。

改造地块不涉及到抵押、历史文化资源要素、森林资源以及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和单元规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。其中，在国土空间总体规划中，均属城镇建设用地；在《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60单元规划）》（中府函〔2023〕122号）中，一类工业用地0.8995公顷（8995平方米，折合约13.49亩)，规划容积率1-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤70米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0131公顷（131平方米，折合约0.20亩)。

改造地块位于“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、森林资源等管控要求。

1. 改造意愿情况

改造范围涉及中山市金盈辉科技有限公司1个权利主体，黄圃镇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，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和单元规划管控要求实施建设。

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，由吴桂生、杜燕兰通过作价入股方式把改造地块转移登记到中山市金盈辉科技有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产，作智能家电及智能制造的研发和生产为主。在符合单元规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于22815平方米，其中新建建筑面积22815平方米（无不计容建筑面积），不保留原有建筑。

项目相关情况符合《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》相关规定。改造项目自约定竣工当年（即2027年）起五个完整自然年度内，须其中一个完整自然年年产值不少于8213.4万元（约600万元/亩）；改造项目自约定竣工当年（即2027年）起五个完整自然年度内，须其中一个完整自然年年税收不少于273.78万元（约20万元/亩）。项目不涉及分割销售。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金5475.6万元，其中自有资金2000万元，银行借贷3475.6万元。（最终以实际投入资金为准）

1. 开发时序

项目开发时间为自改造方案批复之日起182日内动工，自动工之日起365日内竣工。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。