中山市神湾镇曾宪徽、曾昭浩“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（2020—2035年）》《中山市神湾镇神宥片区(2105单元)05街区21050504地块控制性详细规划局部调整（2025）》（中府函〔2025〕58号），中山市神湾镇人民政府拟对位于中山市神湾镇神溪工业园的中山市加宝摄影器材有限公司旧厂房进行立项改造，由曾宪徽、曾昭浩为改造主体进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

# 改造地块基本情况

## （一）总体情况

改造项目位于神湾镇神湾大道中12号之一，东至神湾大道、西至商业北街、南至新卫北街，北至工业西街，用地面积1.6270公顷（16270.10平方米，折合约24.41亩）。

## （二）标图入库情况

改造地块正在办理“三旧”标图建库，拟入库图斑编号为44200071034，图斑面积为1.6271公顷（16271.20平方米，折合约24.41亩），纳入标图入库图斑面积1.6270公顷（16270.10平方米，折合约24.41亩）。

## （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，自2001年开始使用，土地权利人为曾宪徽、曾昭浩，不动产权证号为粤（2021）中山市不动产权证0201949号。

## （四）土地现状情况

改造地块“二调”、最新土地利用现状地类均为建设用地1.6270公顷（16270.10平方米，折合约24.41亩）。改造范围不涉及整体利用的边角地、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、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块现共有10栋建筑物，为曾宪徽、曾昭浩自2022年开始使用，部分已办理规划报建手续，现有建筑面积11321.03平方米（其中权属建筑面积9113.75平方米，临建面积2207.28平方米），现状容积率为0.6958，作工业厂房所用。该地块上盖建筑物目前暂未拆除。该地块改造前年产值为7564.40万元（亩均309.89万元），年税收为92.70万元（亩均3.80万元）。

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。

## （五）规划情况

改造主体地块符合国土空间总体规划、单元规划及现行控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020—2035年）》（中府函〔2022〕414号）。改造主体地块在《中山市国土空间总体规划（2021—2035年）》（粤府函〔2023〕195号）中为城乡建设用地，其面积为用地面积1.6269公顷（16269.65平方米，折合约24.41亩）。改造主体地块在《中山市神湾镇神宥片区(2105单元)05街区21050504地块控制性详细规划局部调整》（中府函〔2025〕58号）中涉及一类工业用地、城镇道路用地、防护绿地。其中一类工业用地面积为1.4670公顷（14669.11平方米，折合约22.00亩），规划指标为容积率1.0-3.5，建筑密度35%～60%，绿地率10%～15%，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；城镇道路用地面积为0.1150公顷（1150.30平方米，折合约1.73亩）；防护绿地面积为0.0450公顷（450.24平方米，折合约0.68亩）。

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。

# 改造意愿及安置补偿情况

改造项目涉及“曾宪徽”、“曾昭浩”共2个权利主体，中山市神湾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，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

# 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规划及控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控。

1. 改造主体

该改造项目属“工改工”宗地项目，采取自主改造方式实施局部改造，由曾宪徽、曾昭浩作为改造主体，改造后将用于工业用途，规划打造一个摄影器材、通讯配件生产销售于一体多元化复合型的现代化产业园区。在符合详细规划的基础上，容积率不小于1.5，总建筑面积不小于22003.67平方米（不含不计容建筑面积）。其中新建建筑面积不小于14812.81平方米，保留其中5栋新建建筑，其产权建筑面积为7190.86平方米，剩余原4130.17平方米建筑物按规定要求按时拆除。最终容积率及拟建面积以规划许可证批复为准。最终规划方案总平面图及单体图以规划许可证及施工许可证批复为准。项目新建工业物业申请分割销售，其中新建工业物业改造主体自持比例不得小于确权登记建筑面积的51%。

项目情况符合国家《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管理规定》。改造后年产值将达到13200万元（约600万元/亩），年税收将达到440万元（约20万元/亩）。

# 四、资金筹措

项目改造总投入预计为8800万元（400万/亩），由改造主体单方全额出资，为固有资产8800万元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

# 五、开发时序

自方案批复之日起365天内动工，自动工之日起730天内竣工。拟投入资金8800万元，新建建筑面积不小于14812.81平方米，主要实施工业厂房建设。

# 六、实施监管

改造主体应当按规定与神湾镇人民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。