南头镇陈万全、温汉雄“工改工”宗地

“三旧”改造项目改造方案

根据现行控制性详细规划，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇金海路16号陈万全、温汉雄的低效工业用地进行改造，由产权人陈万全、温汉雄作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:

一、地块基本情况

（一）总体情况

项目地块位于中山市南头镇金海路16号，总用地面积1.9577公顷（19577.30平方米，折合约29.37亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库手续,图斑号为44200068143。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，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：中府国用（2002）字第020896号，为土地产权人陈万全、温汉雄自2002年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，自2002年开始使用。现有建筑面积约25192.6平方米，其中8939.05平方米已办理不动产登记手续，剩余约16253.55平方米未办理规划报建等手续，现状容积率1.29，作工业用途。目前未拆除现状建筑物。改造前年产值约为15000万元（折合约510.7万元/亩），年税收约为300万元（折合约10.2万元/亩）。

已抵押给中山农村商业银行股份有限公司南头支行，并取得上述抵押权人同意改造。

改造主体地块未被认定为闲置土地，不涉及查封、历史文化资源要素、森林资源、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造地块已纳入《中山市城市更新（‘三旧’改造）专项规划（2020-2035）》，符合国土空间总体规划及控制性详细规划。其中，2009年土地利用现状地类为建设用地1.9577公顷（19577.30平方米，折合约29.37亩），最新土地利用现状地类为建设用地1.9561公顷（ 19561.37 平方米，折合约29.34亩），未利用地0.0016公顷（15.93平方米，折合约0.03）；在国土空间总体规划中，属城乡建设用地1.9577公顷（19577.30平方米，折合约29.37亩）；在《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地1.7749公顷（17748.75平方米，折合约26.63亩），规划容积率1-3.5,建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度50米;防护绿地0.0681公顷（681.03平方米，折合1.02亩）；城市道路用地0.0311公顷（1122.25平方米，折合1.68亩）；水域用地0.0025公顷（22.27平方米，折合约0.04亩）。

改造主体地块位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及陈万全、温汉雄2个权利主体，南头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产权人改造意愿，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、控制性详细规划管控要求实施建设。

根据《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（中府办〔2018〕47 号）要求，单体建筑面积大于（含）3000 平方米的新建工业建筑（含厂房及配套办公楼和宿舍）宜采用装配式建筑。

根据《中山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》、《住房和城乡建设部国家发展改革委关于印发城乡建设领域碳达峰实施方案的通知》（建标〔2022〕53 号）、《广东省人民政府关于印发广东省碳达峰实施方案的通知》（粤府〔2022〕56 号）、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）要求，项目新建建筑应按《中山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》要求的绿色建筑等级进行建设，新建建筑安装太阳能系统，应符合《中山市住房和城乡建设局关于印发推进新建建筑可再生能源应用实施意见的通知》（中建通〔2024〕15 号）要求。

改造项目拟采取自主改造方式，由产权人陈万全、温汉雄作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于生产置物架、塑料加工、纸箱加工等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于39154.6平方米，其中新建建筑面积不小于30215.55平方米，保留建筑面积8939.05平方米。项目建成后拟申请分割销售，自持销售比例为：自持不少于20%，销售不大于80%。

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》、《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30000万元（折合约1021.5万元/亩），年税收将达到800万元（折合约27.2万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本约为6000万元，由改造主体拟投入资金6000万元，其中自有资金1200万元，银行借贷4800万元。

五、开发时序

项目自改造方案批复之日起365日内动工，自动工之日起730日内竣工。

六、实施监管

详见南头镇与改造主体签订的项目实施监管协议。