# 中山市徕图商业投资有限公司“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）专项规划和现行控制性详细规划，中山市三乡镇人民政府拟对位于三乡镇平岚东村的王玉儿、王惠信旧厂房用地进行改造，由土地权利人王玉儿、王惠信将该用地转移登记至中山市徕图商业投资有限公司名下（已办理转让预告登记），由中山市徕图商业投资有限公司作为改造主体实施改造，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三乡镇平岚东村，北至中山信多机械有限公司，东至东成路、南至伟业路、西至东兴路，用地面积0.67254公顷（6725.4平方米，折合约10.09亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于2025年8月办理“三旧”标图建库，图斑编号44200069737，图斑面积为0.67239公顷（6725.39平方米，折合约10.09亩），改造地块全部纳入改造范围。

（三）权属情况

项目涉及1宗用地，已办理国有建设用地使用权证，证载用途为工业，土地使用权证号为中府国用（2007）第易314439号，为土地权利人王玉儿、王惠信自2007年10月开始陆续建成使用，现作工业用途。

（四）土地现状情况

改造地块在二调及最新土地利用现状地类均为建设用地。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、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造范围内现有2栋建筑物，为权利人王玉儿、王惠信自2007年开始陆续建成使用，现有2100平方米，现状容积率0.03，作工业厂房所用。改造前年产值为100万元（折合约10万元/亩），年税收为15万元（折合约0.1万元/亩）。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，已完成闲置处置。

（五）规划情况

改造主地块符合国土空间总体规划、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）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》 中，属城镇建设用地0.67254公顷（6725.4平方米，折合约10.09亩），在《三乡镇金涌南片区控制性详细规划（2016）》（中府函〔2016〕800号）中，一类工业用地面积为0.65626公顷（ 6562.60 平方米，折合约9.84亩），规划指标为规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，限高24米(建筑密度35-60%，建筑限高:≤3层且≤24m;建筑密度35-45%，建筑限高:≤9层且≤50m)；城市道路用地0.01628公顷（162.79平方米，折合约0.2442亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

改造范围涉及王玉儿、王惠信及中山市徕图商业投资有限公司2个权利主体，中山市三乡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及控制性详细规划管控要求实施建设。

该改造项目属“工改工”宗地项目，由土地权利人王玉儿、王惠信将该土地转移登记至中山市徕图商业技投资有限公司名下（已办理转让预告登记），并由中山市徕图商业投资有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于发展规划打造一个高端影像产业园区。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.0，新建建筑面积不小于13450.8平方米（不含不计容建筑），不保留原有建筑。本项目不涉及分割销售，自持比例100%。

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》。改造后投资强度不低于6000万元（折合约600万元/亩），年产值不低于6000万元（折合约600万元/亩），年税收不低于150‬万元（折合15万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为6000万元，由改造主体单方全额出资。其中自有资金1800万元，银行借贷4200万元。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

项目自改造方案批复之日起365日内动工，自开工之日起730日内竣工，拟投入资金6000万元。

六、实施监管

改造主体应当按规定与中山市三乡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。