古镇镇欧新见“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北海砖窑凼的欧新见旧厂房用地进行改造，由欧新见自主改造，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北海砖窑凼，北至巷，南至路，东至巷，西至翠苑东横路，用地面积1.1724公顷（11723.7平方米、折合约17.59亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200065556，完成后改造地块0.4080公顷（4079.94平方米、折合约6.12亩）全部纳入标图入库范围。上述以实际审批情况为准。

（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，土地证号为中府国用（2002）字第100585号，为土地权利人欧新见自2002年6月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块用途为工业， 现有1栋建筑物，建筑面积11277.12平方米，未办理相关合法手续。现状容积率0.96，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米,项目报建后完成全面拆除工作，改造前年产值为5000万元（折合295.51万元/亩），年税收为150万元（折合8.87万元/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，在国土空间总体规划中，城乡建设用地1.1724公顷（11723.7平方米、折合约17.59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，一类工业用地1.1208公顷（11208.05平方米、折合约16.81亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0516公顷（515.67平方米，折合约0.77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

改造范围涉及欧新见1个权利主体，古镇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，改造主体欧新见同意将涉及土地、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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在详细规划中属道路等公益性用地部分，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。

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，由欧新见作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于重点发展电子器件制造产业，适当布局灯饰照明产业上下游配套产业，如灯饰制造、灯饰配件制造等。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于23447.4平方米（不含不计容面积），其中新建建筑面积不少于23447.4平方米（不含不计容面积）。

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8795万元（折合500万元/亩），年税收将达到316.62万元（折合18万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金2800万元，其中自有资金2800万元。

1. 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730日内竣工，拟投入资金2800万元，拟新建建筑面积不少于23447.4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。