南头镇梁铭勤“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怡福路2号梁铭勤的低效工业用地进行改造，由产权人梁铭勤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怡福路2号，总用地面积0.7786公顷（7785.9平方米，折合约11.68亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在同步办理标图入库手续,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，不动产权证号为：粤（2017）中山市不动产权第0102451号，为土地产权人梁铭勤自2017年开始使用。

（四）土地利用现状情况

项目范围内现有3栋建筑物，自2017年开始使用。现有建筑面积14112.87平方米，其中10347.97平方米2022年12月已通过“放管服”办理报建手续，目前已建成，正在办理竣工验收手续，不纳入本次改造范围；剩余3764.9平方米未办理规划报建等手续，纳入本次改造范围。项目现状容积率1.81，建筑物作工业用途，目前未拆除现状建筑物。改造前年产值约为2000万元（折合约171.23万元/亩），年税收约为80万元（折合约6.85万元/亩）。

已抵押给中国银行股份有限公司中山分行，并取得上述抵押权人同意改造。

改造主体地块不涉及闲置、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，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地0.7786公顷（7785.9平方米，折合约11.68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0.7556公顷（7556.03平方米，折合约11.33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;道路用地0.0230公顷（229.87平方米，折合0.35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

改造范围涉及梁铭勤1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。

改造项目拟采取自主改造方式，由产权人梁铭勤作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于生产铁管、五金配件等产品，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15571.8平方米，其中新建建筑面积不小于5223.83平方米，保留建筑面积10347.97平方米。项目建成后不申请分割销售。

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2500万元（折合约214.04万元/亩），年税收将达到100万元（折合约8.56万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造成本约为2800万元，由改造主体拟投入资金2800万元，其中自有资金1150万元，银行借贷1650万元。

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。