

古镇镇龙显锋、刘红武、谢颖泉、龙卫平 “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东岸公路的龙显锋、刘红武、谢颖泉、龙卫平旧厂房用地进行改造，由龙显锋、刘红武、谢颖泉、龙卫平自主改造，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东岸公路，北至龙卫平、龙显峰、谢磊、谢颖泉厂房，南至魏结洪、袁志强、袁国泳、梁少英、梁桂琴、欧文立厂房，东至胜利一路，西至胜利二路，证载面积 0.4080 公顷（4079.90 平方米、折合约 6.12 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2025 年 10 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200065557，图斑面积 0.4080 公顷（4079.90 平方米、折合约 6.12 亩），改造地块 0.4080 公顷（4079.90 平方米、折合约 6.12 亩）均纳入“三旧”标图入库，纳入本次改造范围。

（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，土地证号为粤（2015）中山市不动产权第 0008397 号、粤（2015）中山市不动产权第 0008398 号、粤（2015）中山市不动产权第 0008399 号、粤（2015）中山市不动产权第 0008400 号，为土地权利人龙显锋、刘红武、谢颖泉、龙卫平，自 2015 年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，有 5 栋建筑物，其中 2 栋已办理规划报建手续，未办理规划验收手续。其他未办理规划报建手续。现有建筑面积 6100 平方米，现状容积率 1.5，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 170 万元（折合 28 万元/亩），年税收为 6 万元（折合 1 万元/亩）。

改造地块未被认定为闲置，不涉及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。改造地块存在抵押情况，经抵押权人同意申请改造。

（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，国土空间总体规划中，属建设用地 0.4080 公顷（4079.94 平方米、折合约 6.12 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 0.4080 公顷（4079.94 平方米、

折合约 6.12 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≤50 米; 配套设施建筑高度≤100 米。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

改造范围涉及龙显锋、刘红武、谢颖泉、龙卫平 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, 改造主体龙显锋、刘红武、谢颖泉、龙卫平同意将涉及土地、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。

(一) 改造主体情况

该改造项目属“工改工”宗地项目, 土地权利人龙显锋、刘红武、谢颖泉、龙卫平作为改造主体实施改造, 采取全面改造的改造方式。

(二) 拟改造情况

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,

总新建建筑面积不小于 8159.8 平方米（不含不计容建筑面积），不保留原有建筑。

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》及《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后产值将不少于 3060 万元（折合 500 万元/亩），年总税收将不少于 110.16 万元（折合 18 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 1000 万元，其中自有资金 1000 万元。

五、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，拟投入资金不少于 1000 万元，拟建建筑面积 8159.88 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。