南头镇杨芳芳“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，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇穗西村的工业用地进行改造，由杨芳芳自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南头镇穗西村，北至河涌，西至中山市丰云电子有限公司，东至道路，南至道路，用地面积1.4507公顷（14506.6平方米，折合约21.76亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2021年7月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200068117，图斑面积14273.6平方米，纳入本次改造范围；另有233平方米未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地自2002年开始使用，已经确权、登记，现为土地权利人杨芳芳通过转移登记取得，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第178381号。

（四）土地现状情况

改造范围内现有5栋建筑物，自2006年开始使用，已办理不动产权证，现有建筑面积9981.06平方米，容积率0.69，作工业厂房、办公楼和宿舍所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为256.59万元，年税收为27.71万元。

改造主体地块闲置情况已处置(闲置放行文号为：网[2022]南头镇-054号)、已抵押给交通银行股份有限公司中山分行并取得抵押权人同意改造，不涉及查封、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地1.1931公顷（11931.31平方米，折合约17.897亩）,属公路用地0.2342公顷（2342.29平方米，折合约3.5134亩）。在《南头镇升辉南太澳高速西侧用地控制性详细规划调整（2016）》（中府函〔2016〕378号）中，一类工业用地1.4154公顷（14154.63平方米，折合约21.2319亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑高度≤50米；道路用地0.0065公顷（65.05平方米，折合约0.0976亩）；防护绿地0.0054公顷（53.92平方米，折合约0.0808亩）。

改造主体地块未纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入我市在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源和一般更新片区管理，根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）条，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造主体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，改造主体地块涉及到市域蓝线（陆域控制线、现状河涌河口线、规划河涌河口线）。

二、改造意愿情况

改造项目涉及杨芳芳一个权利主体，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其改造意愿，权利人同意将涉及土地、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，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在控制性详细规划中属农林用地部分，按非建设用地进行管控；涉及到压占市域蓝线部分，按照相关市域蓝线规划进行管控，在后续规划建设过程中做好退让，不得在河道管理范围内建设建筑物及妨碍行洪构筑物，确需占用河道管理范围的，需依法依规办理相关水行政许可手续；在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南头镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给南头镇人民政府使用。

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，由土地权利人杨芳芳作为改造主体实施局部改造。改造后将成为以智能家电主导的配套科技产业园区，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于43520平方米（含不计容建筑面积460平方米），其中新建建筑面积不小于37334.08平方米（含不计容建筑面积460平方米），保留已有产权建筑面积6185.92平方米。

改造后引入项目相关情况符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《中华人民共和国环境影响评价法》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等相关要求。改造后年产值将达到8000万元，年税收将达到440万元。

1. 资金筹措

项目改造成本为15000万元，由改造主体拟投入资金15000万元，其中自有资金15000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分一期开发。开发时间为2023年12月，拟投入资金15000万元，拟建建筑面积不小于43520平方米（含不计容建筑面积460平方米），主要实施建设现代化规模厂房。

六、实施监管

结合项目实际情况和经同步审核确认的实施监管协议，明确需落实至改造方案的监管内容。