阜沙镇中山欧华彩印包装有限公司“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，阜沙镇人民政府拟对位于阜沙工业园的中山欧华彩印包装有限公司用地进行改造，由土地权利人中山欧华彩印包装有限公司自主改造，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

改造地块位于阜沙镇阜沙工业园，北至中山市长浩合成科技有限公司，东至空地，南至鱼塘，西至纵四路（又名东盛大道）。 项目总用地5.8530公顷（58530.4平方米，折合约87.8亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2021年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号为44200068551，纳入图斑面积5.6311公顷（56311.1平方米，折合约84.47亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.2219公顷（2219.3平方米，折合约3.33亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2012）第0600208号，为土地权利人中山欧华彩印包装有限公司自2005年8月实际开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有4栋建筑物，为中山欧华彩印包装有限公司自2005年8月开始使用，无合法规划报建等手续，原有建筑面积24350平方米，现状容积率0.42，作彩色印刷制品生产所用。该地块目前已拆除约3000平方米。改造前年产值为7186万元，年税收为337.7万元。

改造主体地块不涉及到抵押、闲置、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，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2017-2020）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地5.6311公顷（56311.1平方米，折合约84.47亩）。在《中山市阜沙镇精细化工产业集聚区及淋浴房产业基地（一期）控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕21号）中，一类工业用地5.6023公顷（56022.61平方米，折合约84.03亩），规划容积率1.0-3.5，绿地率10%-15%，建筑密度35%-60%时，建筑高度≤24米，建筑密度35%-45%时，建筑高度≤50米；区域交通设施用地0.0287公顷（287.48平方米，折合约0.43亩）；道路用地0.98平方米；农林用地（非建设用地）0.03平方米。

改造主体地块不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求，位于城镇开发边界范围内。

二、改造意愿情况

改造项目涉及中山欧华彩印包装有限公司1个权利主体，阜沙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。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在控制性详细规划中属道路等公益性用地部分，日后阜沙镇人民政府按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给阜沙镇人民政府使用。

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，拟由中山欧华彩印包装有限公司作为改造主体实施全面改造，将用于引入智能装备制造类企业和中山欧华彩印包装有限公司的上下游企业做生产厂房和配套设施使用。改造后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112622.2平方米，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》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造达产后年产值将达到40000万元，年税收将达到2634万元。

四、资金筹措

项目改造总成本约为11262.2 万元，由中山欧华彩印包装有限公司投入资金，其中自有资金5000万元，银行融资6262.2万元。

五、开发时序

项目开发周期为5年，拟分3期开发。一期开发时间为2022年9月，拟投入资金4000万元，拟建建筑面积40000平方米，；二期开发时间为2024年1月，拟投入资金4000万元，拟建建筑面积40000平方米；三期开发时间为2025年12月，拟投入资金3262.6万元，拟建建筑面积32626.2平方米。

六、实施监管

详见项目《实施监管协议》。