

港口镇周炎明旧厂房“工改工”宗地项目 “三旧”改造方案

(享受我市政策优惠)

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,港口镇人民政府拟对位于港口镇沙港西路1号之一的周炎明旧厂房用地进行改造,由周炎明自主改造,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。

改造地块位于港口镇沙港西路1号之一,北至沙港西路,南至石特涌,东至华算工业园,西至中山市家坊橱柜衣柜加工厂,用地面积0.9456公顷(9456.1平方米,折合约14.18亩)。

(二) 符合我市政策优惠情况。

改造地块在现行土地利用总体规划中为非建设用地,但在我国国土空间总体规划(2020-2035)安排建设用地规模,符合《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“对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划(2020-2035)安排建设用地规模的项目,改造方案经市土地管理委员会审议同意的,享受我市政策优惠”要求。经核查,项目用地面积0.9456公顷(9456.1平方米,折合约14.18亩)符合享受我市政策优惠要求。

（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，不动产权证号为粤（2016）中山市不动产权第 0014041 号，为土地权利人周炎明自 1999 年 12 月开始使用。

（四）土地利用现状情况。

改造地块现有 3 栋建筑物，为周炎明自 1999 年 12 月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积 6778.3 平方米，现状容积率 0.72，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 1200 万元，年税收为 120 万元。

改造地块已办理闲置放行手续（中闲置函[2022]876 号）；抵押给中国建设银行股份有限公司中山市分行及其授权代理人范俊，已取得抵押权人同意改造；不涉及历史文化资源要素。

（五）规划情况。

改造范围内用地不符合现行土地利用总体规划，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地 0.9456 公顷（9456.1 平方米，折合约 14.18 亩），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，对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠。

改造地块已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》。

改造地块符合经批复规划条件论证，在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222号）中，一类工业用地0.8855公顷（8854.93平方米，折合约13.28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0.0597公顷（597平方米，折合约0.90亩）；防护绿地3.78平方米；二类居住用地0.39平方米。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及周炎明1个权利主体，港口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。在经批复规划条件论证中属道路和绿地等公益性用地部分，日后港口镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给港口镇人民政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由周炎明作为改造主

体，实施全面改造。改造后将用于智能制造和新一代信息技术等产业方向，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.3，新建建筑面积不小于 32005 平方米（含不计容建筑面积 800 平方米）。

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》。改造后年产值将达到 8500 万元，年税收将达到 426 万元。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 9500 万元，其中自有资金 2800 万元，银行借贷 6700 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟分 1 期开发，开发时间为 2023 年 6 月，拟投入资金 9500 万元，拟建建筑面积 32005 平方米（含不计容建筑面积 800 平方米），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。