

港口镇张艳旧厂房“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，港口镇人民政府拟对位于福田二路3号的张艳旧厂房用地进行改造，由张艳自主改造，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。

改造地块位于中山市港口镇福田二路3号，北至荣佳电子厂，南至福田二路，东至格丽地板厂，西至中山市华鑫游乐设备有限公司，用地面积0.7333公顷（7333.4平方米，折合约11.00亩）。

（二）标图入库情况。

改造地块已于2022年11月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200066533，图斑面积0.7333公顷（7333.4平方米，折合约11亩），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，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0189971号，为土地权利人张艳自2001年5月开始使用。

（四）土地利用现状情况。

改造地块现有 1 栋建筑物，为张艳自 2002 年 10 月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积 2355.37 平方米，现状容积率 0.32，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 8053 万元，年税收为 103 万元。

改造地块已办理闲置放行手续（中闲置函〔2022〕913 号）；抵押给广发银行股份有限公司中山分行，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。

改造地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）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 0.7333 公顷（7333.4 平方米，折合约 11.00 亩）；在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号）中，二类工业用地 0.6930 公顷（6929.67 平方米，折合约 10.39 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 0.0404 公顷（403.73 平方米，折合约 0.61 亩）。

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

改造范围涉及张艳 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，改造项目严格按照土地利用总体规划、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在经批复规划条件中属道路等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由张艳作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于医药、医疗器械生产工业厂房，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.3，总建筑面积不小于 27380 平方米（含不计容建筑面积 3180 平方米），其中新建建筑面积 25024.63 平方米（含不计容建筑面积 3180 平方米），保留已有产权建筑面积 2355.37 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 25000 万元，年税收将达到 330 万元。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 6000 万元，其中自有资金 1800 万元，银行借贷 4200 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发，开发时间为 2023 年 6

月，拟投入资金 6000 万元，拟建建筑面积 25024.63 平方米（含不计容建筑面积 3180 平方米），保留建筑面积 2355.37 平方米，主要实施建设生产工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。