

三乡镇陆华溢“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，三乡镇人民政府拟对位于三乡镇鸦岗村“三洲”工业区二巷1号的陆华溢旧厂房用地进行改造，由土地权利人陆华溢自主改造，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

改造地块位于三乡镇鸦岗村“三洲”工业区二巷1号，北至西阜街，南至鸦岗大街，西至鸦岗大街，东至现状工业厂区，用地面积0.8776公顷（8776平方米，折合13.16亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年5月纳入“三旧”标图建库，图斑编号44200069691，图斑面积为0.8776公顷（8776平方米，折合13.16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，土地证号中府国用（2005）第310971号，为土地权利人陆华溢自2005年8月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现有 5 栋建筑物，为产权人陆华溢自 2005 年开始使用。现有建筑面积 7275 平方米，现状容积率 0.83，其中 898.64 平方米建筑面积已按规定办理规划报建等手续，6376.36 平方米无合法规划报建等手续，作工业厂房及配套所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 1000 万，年税收为 60 万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造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 0.8776 公顷（8776 平方米，折合 13.16 亩）。在《中山市三乡镇金涌南片区控制性详细规划(2016)》（中府函〔2016〕800 号）中，一类工业用地 0.8250 公顷（8250.35 平方米，折合 12.38 亩），容积率 1.0-3.5，绿地率 10%-15%，建筑密度 35%-60%时，建筑≤3 层且建筑限高≤24 米，建筑密度 35%-45%，建筑≤9 层且建筑限高≤50 米；道路用地 0.0526 公顷（525.65 平方米，折合 0.79 亩）。

改造地块未纳入现行《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）》旧厂房潜力资源和镇级重点更新片区管理，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。

二、改造意愿情况

改造范围涉及陆华溢 1 个权利主体，三乡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

根据有关规划安排，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道路等公益性用地部分，日后三乡镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给三乡镇人民政府使用。

改造方案拟采取权利人自主改造方式，由土地权利人陆华溢作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业用途，用于智能设备及高新产业，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.49，新建建筑面积不小于 21864 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 6585 万元（约 500 万元/亩），年税收将达到 329.25 万元（约 25 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 3500 万元，其中自有资金 2000 万元，

银行借贷 1500 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 1 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2022 年 12 月，拟投入资金 1750 万元，拟建建筑面积 10707 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设一栋六层工业厂房；二期开发时间为 2024 年 5 月，拟投入资金 1750 万元，拟建建筑面积 11157 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设一栋六层工业厂房。

六、实施监管

（一）实施实质性改造义务

1. 项目实施期限：改造主体在每期动工前完成当期改造地块的拆除工作，项目整体在 2022 年 12 月 31 日之前开工，在 2025 年 12 月 31 日之前竣工，其中，一期动工时间 2022 年 11 月 30 日之前，竣工时间 2023 年 12 月 31 日之前；二期动工时间 2024 年 5 月 31 日之前，竣工时间 2025 年 12 月 31 日之前。

（二）改造后投产经营要求

1. 投资产业类别：优先引入符合《中山市优先发展产业目录（2019 年版）》的项目；不得引入现行的《产业结构调整指导目录》中淘汰类项目、《外商投资准入特别管理措施（负面清单）》（2020 年版）中禁止类项目，以及《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》所列项目；

2. 环保准入条件：符合《中山市差别化环保准入促进区域发

展实施细则》、《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》要求，建设项目在拆除设施、设备或者建筑物、构筑物过程中，须按《中华人民共和国土壤污染防治法》的规定落实相应土壤污染防治措施；

3. 能耗准入条件：符合国家《产业结构调整指导目录》要求；

4. 投资强度：2025年12月31日前达到人民币3500万元；

5. 改造后年产值：2028年12月31日前达到人民币6585万元；

6. 改造后年税收：2028年12月31日前达到人民币329.25万元；

（三）股权转让限制

改造主体须持有项目公司51%以上股份，未经镇街政府审查并报市政府批准，不得申请以任何直接或间接方式转让股权、变更股东。