三角镇何纯生项目低效工业用地改造方案

三角镇金祥路2号的何纯生工业用地因存在违法建设、未报先建的情况，根据《中山市工业用地综合评价方案》直接纳入低效工业用地整治范围。经研究，认定属于低效工业用地。

根据经批复的规划条件论证，三角镇人民政府拟对位于三角镇金祥路2号的何纯生低效工业用地进行改造，由何纯生进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于三角镇金祥路2号，用地面积3.1178公顷（31177.6平方米，折合约46.77亩）。

（二）标图入库情况

改造地块因项目用地主要部分不符合现行土地利用总体规划和第二次全国土地调查土地利用现状图未认定为建设用地，不能纳入省标图入库范围。

（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2003年开始使用，已经确权、登记，现土地权利人何纯生通过转移登记得到，不动产权证为粤（2016）中山市不动产权第0221970号。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有9栋建筑物，为何纯生自2016年12月开始使用。现有建筑面积43704.37平方米，现状容积率1.4，其中25527.1平方米已按规定办理规划报建等手续，其余18177.27平方米未办理规划报建等手续（其中4672.11平方米为光伏设施），作工业厂房、办公及宿舍楼所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为8250万元（约176万/亩），年税收为230万元（约4.9万/亩）。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素和土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，在土地利用总体规划中，属非建设用地3.1178公顷（31177.6平方米，折合约46.77亩），但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地3.1178公顷（31177.6平方米，折合约46.77亩）；在《中山市三角镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕381号）中，二类工业用地2.9662公顷（29661.93平方米，折合约44.49亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，建筑高度50米；防护绿地0.1298公顷（1298.13平方米，折合约1.95亩），城市道路用地0.0218公顷（217.54平方米，折合约0.33亩）。

改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线，符合城镇开发边界管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及何纯生1个权利主体，三角镇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涉及其改造意愿，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（2020-2035）、规划条件论证要求实施建设。在经批复规划条件论证中属防护绿地和城市道路等公益性用地部分，日后三角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三角镇人民政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由何纯生作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于新型智能电器、自动设备相关制造产业，主要为家电、通信、电子计算机、汽车、机器人等行业生产配套的智能化、自动化电子设备、电子元件、器件、仪器、仪表、五金制品等。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不少于2.9，总建筑面积不小于95900平方米（含不计容建筑面积3411.72平方米），其中新建建筑面积不小于70300平方米（含不计容建筑面积3411.72平方米），保留建筑面积25527.1平方米。（在容积率不小于2.9 的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》《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》。改造后年产值将达到17000万元（约363万/亩），年税收将达到702万元（亩均税收约15万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金10150万元，其中自有资金3000万元，银行借贷7150万元等。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期动工时间为2023年8月，拟投入资金5150万元，拟建建筑面积不小于36100平方米，主要实施工业厂房建设；二期动工时间为2025年6月，拟投入资金5000万元，拟建建筑面积不小于34200平方米（含不计容建筑面积：3411.72平方米），主要实施工业厂房建设。（在容积率不小于2.9的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）

六、实施监管

以三角镇与改造主体签订的项目履约监管协议为准。