

东凤镇何允纯、何铭纯项目低效工业用地改造方案

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，东凤镇人民政府拟对位于中山市东凤镇安乐村何允纯、何铭纯的低效工业用地进行改造，由土地产权人何允纯、何铭纯自主改造，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

改造地块位于片区安乐村内，用地面积 0.3622 公顷（3622.1 平方米，折合约 5.433 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块在土地利用总体规划中属非建设用地 0.3622 公顷（3622.1 平方米，折合约 5.433 亩）；在“二调”及最新土地利用现状中均属建设用地 0.3622 公顷（3622.1 平方米，折合约 5.433 亩）；2009 年 12 月 31 日前已建设，上盖物基地面积占比大于 30%。改造地块因土地利用总体规划为园地不符合标图入库条件。

（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，为协议出让方式取得，土地证号为中府国用（2006）第 030306 号，为土地产权人何允纯、何铭纯自 2003 年 10 月开始使用。



（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 3 栋建筑物，为土地产权人何允纯、何铭纯自 2003 年 10 月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积 2853.3 平方米，现状容积率 0.79，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 400 万元（折合约 73.62 万元/亩），年税收为 50 万元（折合约 9.20 万元/亩）。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，基本符合国土空间总体规划、控制性详细规划。在土地利用总体规划中，属非建设用地 0.3622 公顷（3622.1 平方米，折合约 5.433 亩）。在国土空间总体规划中，属工业用地 0.3572 公顷（3571.72 平方米，折合约 5.358 亩）、城镇道路用地 0.0050 公顷（50.38 平方米，折合约 0.075 亩）。在《东凤镇同乐工业园片区控制性详细规划》（2012〕93 号）、《中山市东凤镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕290 号）中，属一类工业用地 0.3619 公顷（3619.27 平方米，折合约 5.429 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，生产性建筑建筑高度 ≤ 50 米（配套设施建筑高度 ≤ 100 米）属防护绿地 0.0003 公顷（2.83 平方米，折合约 0.004 亩）。

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

改造地块涉及何允纯、何铭纯 1 个权利主体，东风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，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

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。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属绿地等公益性用地部分，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，由土地产权人何允纯、何铭纯作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于设计、安装、生产、加工、销售：五金制品、家用电器；配件制造等的现代化工业厂房，助推企业产业升级，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.2，新建总建筑面积不小于 13589.34 平方米（含不计容建筑面积 1998.62 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“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管理规定》。改造后年产值将达到 2173.2 万元（折合约 400 万元/亩），年税收将达到 108.66 万元（折合约 20 万元/亩）。

四、资金筹措



改造主体拟投入资金 2500 万元，其中自有资金 1500 万元，银行融资 1000 万元。

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 9 月，拟投入资金 2500 万元，拟建建筑面积 13589.34 平方米（含不计容面积建筑面积 1998.62 平方米），主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。