

东风镇李文兴、胡银心、李富康、李裕康“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）专项规划和控制性详细规划，东风镇人民政府拟对位于中山市东风镇同安村的李文兴、胡银心、李富康、李裕康旧厂房用地进行改造，由土地权利人李文兴、胡银心、李富康、李裕康自主改造，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

改造地块位于同安村辖区，北至内部路，南至内部路，东至内部路，西至同实一巷，用地面积 0.4673 公顷（4672.90 平方米，折合约 7.01 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已标图入库，图斑编号 44200064559，图斑面积 0.4674 公顷（4673.5 平方米，折合约 7.01 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块。

（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，土地证号为中府国用（2003）第 031857 号，为土地权利人李文兴、胡银心、李富康、李裕康自 2005 年 1 月开始使用。

（四）土地利用现状情况



改造主体地块现有 1 栋建筑物，为李文兴、胡银心、李富康、李裕康自 2005 年 1 月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积 4672.90 平方米，现状容积率 1.0，属临时建筑，均作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 700 万元(折合 99.86 万元/亩)，年税收为 50 万元(折合 7.13 万元/亩)。

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

改造主体地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 0.4673 公顷（4672.9 平方米，折合约 7.01 亩）；在《中山市东凤镇同安片区 02 街区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2020〕293 号）中，属一类工业用地 0.4673 公顷（4672.9 平方米，折合约 7.01 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，

改造地块不涉及到永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控要求。

二、改造意愿情况

改造地块涉及李文兴、胡银心、李富康、李裕康 1 个权利主体，东凤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、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、东凤镇工业用地规划条件论证管控要求实施建设。

该改造项目属于工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由李文兴、胡银心、李富康、李裕康作为改造主体，实施全面改造。改造后权利人将用于制造、销售：电子元器件、家用电器配件、货物或技术进出口，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 2.2，新建总建筑面积不小于 10280.38 平方米（含不计容建筑面积 0 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 2804.74 万元（400 万元/亩），年税收将达到 140.19 万元（20 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 3000 万元，其中自有资金 3000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发。一期开发时间为 2023 年 9 月，拟投入资金 3000 万元，拟建建筑面积 10280.38 平方米（含不计容建筑面积 0 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。



