东凤镇吴顺和“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，东凤镇人民政府拟对位于中山市东凤镇和泰村的吴顺和的旧厂房用地进行改造，由土地权利人吴顺和自主改造，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

改造地块位于和泰村辖区内，北至厂房，南至厂房，东至置业路，西至厂房，用地面积0.3870公顷（3870.1平方米，折合约5.805亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库，图斑编号44200064565，图斑面积0.3871公顷（3870.6平方米，折合约5.805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，土地证号为中府国用（1999）字第030063号，为土地权利人吴顺和自1999年6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，为吴顺和自1999年6月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积3650.25平方米，现状容积率0.94，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100万元（折合17.23万元/亩），年税收为28万元（折合4.82万元/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内。

（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，土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.3870公顷（3870.1平方米，折合约5.805亩）。在《中山市东凤镇穗成片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕43号）中，属一类工业用地0.3481公顷（3481.05平方米，折合约5.222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；属城市道路用地0.0389公顷（389.05平方米，折合约0.583亩）。

改造项目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

改造地块涉及吴顺和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、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划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。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由吴顺和作为改造主体，实施全面改造。改造后主要用于研发、生产、销售：燃气热水器、家用燃气灶具、灯具、五金及塑料配件、小家电安装及售后服务配件等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.4，总建筑面积不小于11629.7平方米（含不计容建筑面积2341.46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2322万元(折合400万元/亩)，年税收将达到116.1万元（折合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2500万元。

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11月，拟投入资金2500万元，拟建建筑面积11629.7平方米（含不计容建筑面积2341.46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。