南头镇梁昌盛“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，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇民安村的工业用地进行改造，由梁昌盛自主改造，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

改造地块位于南头镇民安村，北至道路，西至厂房，东至道路，南至厂房，用地面积0.4667公顷（4666.7平方米，折合约7亩）。

（二）标图入库情况

根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地。该用地可以按规定办理标图入库......”规定，改造地块拟于改造方案经南头镇政府党政领导班子集体审议通过后按程序依次办理闲置放行手续、标图入库。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2004）第020762号，为土地权利人梁昌盛自2004年4月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有4栋建筑物，自2005年开始使用，未办理不动产权证，现有建筑面积约4680平方米，容积率1，作工业厂房和办公楼所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值约为770万元（亩均产值约110万元/亩），年税收为49万元（亩均税收约7万元/亩）。

改造主体地块闲置情况：经核查，地块符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定“对2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今的“工改工”、“工改公服”用地，申请实施改造的，改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地......”规定，改造地块拟于改造方案经南头镇政府党政领导班子集体审议通过后办理闲置放行手续。

改造主体地块不涉及查封、抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（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。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.4381公顷（4381.05平方米，折合约6.57亩）,属公路用地0.0286公顷（285.65平方米，折合约0.43亩）。在《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地0.3614公顷（3614平方米，折合约5.42亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑高度≤50米；道路用地0.0545公顷（545.17平方米，折合约0.82亩）；防护绿地0.0508公顷（507.53平方米，折合约0.76亩）。

改造主体地块已纳入《中山市城市更新（‘三旧’改造）专项规划（2020-2035）》。

改造主体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，改造主体地块不涉及市域蓝线（陆域控制线、现状河涌河口线、规划河涌河口线）。

二、改造意愿情况

改造项目涉及梁昌盛一个权利主体，南头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。在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南头镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给南头镇人民政府使用。

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，由土地权利人梁昌盛作为改造主体实施全面改造。改造后主要用作生产电暖器智能家电，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于14000平方米，其中新建建筑面积不小于14000平方米，不保留原建筑物。

改造后引入项目相关情况符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《中华人民共和国环境影响评价法》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等相关要求。改造后年产值将达到1600万元（亩均产值约228.57万元/亩），年税收将达到100万元（亩均税收约14.28万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本为2500万元，由改造主体拟投入资金2500万元，其中自有资金1000万元，银行贷款1500万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分一期开发。开发时间为2024年4月，拟投入资金2500万元，拟建建筑面积不小于14000平方米，主要实施建设现代化规模厂房。

六、实施监管

详见南头镇与改造主体签订的项目实施监管协议。