东凤镇梁明祥“工改工”宗地项目“三旧”改造方案（草案）

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和经批复的规划条件论证，东凤镇人民政府拟对位于中山市东凤镇小沥村永乐路华安街8号梁明祥旧厂房用地进行改造，由土地权利人梁明祥自主改造，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

改造地块位于小沥村辖区，北至内部路，南至沿江路，东至平安街，西至内部路，用地面积0.4062公顷（4061.5平方米，折合约6.09亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已标图入库，图斑编号44200026818，图斑面积0.4062公顷（4061.5平方米，折合约6.09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（2004）第易030414号，为土地权利人梁明祥自2004年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块现有3栋建筑物，为梁明祥自2004年12月开始使用。现有建筑面积5109.89平方米，现状容积率1.26，其中有一栋已按规定办理登记手续,房地产权证号为粤房地证字第C2993440号，建筑面积1018.89平方米；其余2栋属临时建筑无合法规划报建手续，均作工业厂房所用。改造前年产值为100万元(折合16.42万元/亩)，年税收为25万元(折合4.11万元/亩)

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。改造地块待镇街党政领导班子集体审议通过后，按《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58号）第二十二条规定办理闲置放行业务。改造地块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、国土空间总体规划、经批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.4062公顷（4061.5平方米，折合约6.09亩）；在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，属建设用地0.4062公顷（4061.5平方米，折合约6.09亩）；在《中山市东凤镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕290号）、《东凤镇沙口大桥西侧（居委）片区控制性详细规划（中府办复〔2008〕238号）中，属一类工业用地0.3208公顷（3207.63平方米，折合约4.81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；属二类居住用地0.0174公顷（174.47平方米，折合0.26亩）；属道路用地0.0679公顷（679.4平方米，折合约1.02亩）。

改造地块不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求，其中有0.0219公顷（219.34平方米，折合约0.33亩）在城镇开发边界范围外。

二、改造意愿情况

改造地块涉及梁明祥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。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。

该改造项目属于“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由梁明祥作为改造主体，实施全面改造。改造后权利人主要用于生产贴合海绵布料、鞋材、捆条及配件等现代化工业厂房，助推企业产业升级。在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.3，新建总建筑面积不小于9341.45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2436万元(折合400万元/亩)，年税收将达到121.8万元（折合20万元/亩）

四、资金筹措

改造主体拟投入资金1500万元，其中自有资金1500万元。

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2024年3月，拟投入资金1500万元，拟建建筑面积9341.45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。