中山市大涌镇许贵禄旧厂房改造项目

低效用地改造方案

根据《中山市大涌镇青岗东片区控制性详细规划(2018)》，许贵禄拟对位于青岗“白蕉围”的许贵禄低效工业用地进行再开发，由许贵禄进行自主改造，采取局部改造的改造方式。再开发方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市大涌镇青岗村“白蕉围”，用地面积1.2606公顷（12606.0775平方米，折合约18.9亩）。

（二）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，不动产权证为粤（2020）中山市不动产第0020183号，为土地权利人许贵禄自2020年 1月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有3栋建筑物，为许贵禄自2020年 1 月开始使用。其中1栋已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积14294.27平方米，现状容积率0.88，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3600万元，年税收为8万元。

（四）规划情况

改造地块符合符合土地利用总体规划（或国土空间总体规划）、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划（或国土空间总体规划）中，属城镇建设用地1.2606公顷（12606.0775平方米，折合约18.9亩），属非建设用地0公顷；在《大涌镇青岗东片区控制性详细规划（2018）》（批复文号中府函〔2018〕891号）中，一类工业用地1.2606公顷（12606.0775平方米，折合约18.9亩），规划容积率1-3.5，绿地率10%-15%，建筑密度35%-60%，建筑限高：生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。

二、改造意愿情况

改造范围涉及许贵禄1个权利主体，大涌镇镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，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，改造项目严格按照土地利用总体规划（或国土空间总体规划）、控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和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。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由许贵禄作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于服装制造、智能制造、化妆品制造等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于39000平方米（含不计容建筑面积200平方米），其中新建建筑面积不少于24384平方米，保留建筑面积14294.3平方米。

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11340万元，年税收将达到425万元。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金7000万元，其中自有资金4000万元，合作单位投入0万元，银行借贷3000万元，市场融资0万元等。

开发主体确保有满足施工需要的资金安排，在建设工程开工前提供建设资金已经落实承诺书。

1. 开发时序

项目开发周期为两年，拟分一期开发。一期开发时间为2024年2月，拟投入资金7000万元，拟建建筑面积24500平方米（含不计容建筑面积100平方米），保留建筑面积14500平方米。

六、实施监管

结合项目实际情况和经同步审核确认的实施监管协议，明确需落实至再开发方案的监管内容。