阜沙镇李文豪“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）专项规划和经批复的规划条件论证，阜沙镇人民政府拟对位于中山市阜沙镇祥华路5号的李文豪旧厂房用地进行改造，由土地权利人李文豪自主改造，采取全面改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位中山市阜沙镇祥华路5号，北至广东擎烽电气科技有限公司二分厂，南至高德厨卫，东至中山市盛景纸箱包装有限公司，西至中山市屋必用五金有限公司，用地面积1.5184公顷（15184.00平方米，折合约22.78亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理“三旧”标图入库，拟入库图斑编号44200068567，图斑面积1.5184公顷（15184.00平方米，折合约22.78亩）纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造项目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，不动产权证号为粤（2024）中山市不动产权第0355736号，为许华凤、许平、许超自1992年8月开始使用，并于2021年2月李文豪通过司法拍卖取得。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有2栋建筑物，许华凤、许平、许超自1992年7月开始使用，并于2021年2月李文豪通过司法拍卖取得，无合法规划报建等手续，原有建筑面积10535平方米（不含不计容面积），现状容积率0.69。改造前年产值为300万元（约13万元/亩），年税收为50万元（约1.5万元/亩），该地块目前未进行拆除。

改造地块不涉及闲置情况、历史文化资源要素和抵押等情况,不属于土地环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块基本符合国土空间总体规划、经批复的规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地1.5184公顷（15184.00平方米，折合约22.78亩）；在《中山市阜沙镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕325号）中，一类工业用地1.4723公顷（14723.47平方米，折合约22.08亩），规划容积率2.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米；城市道路用地0.0461公顷（460.53平方米，折合约0.69亩）。

改造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。

二、改造意愿情况

改造范围涉及李文豪1个权利主体，阜沙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涉及权利主体改造意愿，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，改造项目严格按照或国土空间总体规划、经批复的规划条件论证管控要求实施建设。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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由李文豪作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于五金、建材、塑料制品制造等产业，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于30368平方米（不含不计容建筑面积），其中新建建筑面积不少于30368平方米（不含不计容建筑面积），不保留原有建筑。改造项目自持比例为不少于51%。

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10000万元（折合438.98万/亩），年税收将达到398.65万元（折合17.5万/亩）。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金8500万元，其中自有资金1500万元，银行借贷7000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间为2024年9月，拟投入资金5000万元，拟建建筑面积不少于20368.00平方米（不含不计容建筑面积），竣工时间为2026年4月；二期开发时间为2026年5月，拟投入资金3500万元，拟建建筑面积不少于10000.00平方米（不含不计容建筑面积），竣工时间为2027年9月。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。