南头镇叶洪枫“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将军村的工业用地进行改造，由叶洪枫自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市南头镇将军村，北至厂房，西至厂房，东至厂房，南至道路，项目用地面积1.0076公顷（10076.4平方米，折合约15.11亩），其中局部改造面积0.6902公顷（6901.81平方米，折合约10.35亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理“三旧”标图入库手续，图斑编号44200068127，图斑面积10077.5平方米，其中10076.4平方米纳入本次改造范围。

（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（2008）第易020215号，自2008年5月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有3栋建筑物，自2008年开始使用。已办理房产证，现有建筑面积11210.8平方米，现状容积率1.11，作工业厂房所用。该地块目前未拆除原建筑物，改造前年产值为3500万元（亩均产值约230万元/亩），年税收为150万元（亩均税收约10万元/亩）。

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

（五）规划情况

改造主体地块符合国土空间总体规划、控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，属建设用地1.0076公顷（10076.4平方米，折合约15.11亩）。在《南头镇升辉北路以东用地控制性详细规划调整》（中府函〔2014〕330号）中，一类工业用地0.9039公顷（9038.66平方米，折合约13.56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0.0084公顷（83.86平方米，折合约0.13亩）；防护绿地0.0954公顷（953.88平方米，折合约1.42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“三区三线”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

改造项目涉及叶洪枫一个权利主体，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，由土地权利人叶洪枫作为改造主体实施局部改造。改造后主要用作板金制造、加工，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.24，总计容建筑面积不小于22531.42平方米，其中新建建筑面积不小于14160.12平方米，保留原建筑物8371.3平方米。

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8000万元（亩均产值约530万元/亩），年税收将达到350万元（亩均税收约25万元/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1500万元，银行借款1000万元。

1. 开发时序

项目开发周期为1年，拟分一期开发。开发时间为2024年9月，竣工时间为2025年9月，拟投入资金2500万元，拟新建计容建筑面积不小于14160.12平方米，主要实施建设工业厂房。

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。