黄圃镇吴桂生、杜燕兰“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）专项规划和单元规划，黄圃镇政府拟对位于黄圃镇新地村的吴桂生、杜燕兰旧厂房用地进行改造，由吴桂生、杜燕兰自行改造，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

改造地块位于黄圃镇新地村，北至刘礼生、刘政韬用地，南至姚强英用地，东至新丰南路，西至道路，用地面积0.9126公顷（9126平方米，折合约13.689亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2024年4月已标图入库，图斑编号为44200043505，图斑面积9126平方米，本次改造地块位于该图斑内，纳入本次改造范围。

（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，土地使用权证号为中府国用(2000)第010118号，为土地权利人吴桂生、杜燕兰自2000年1月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，有8栋建筑物，自2000年6月开始使用，未办理规划报建手续，现有建筑面积8788.59平方米，现状容积率0.96，作工业厂房和配套用房使用。目前该地块尚未拆除建筑，改造前年产值为1800万元（约131.49万元/亩），年税收为50万元（约3.65万元/亩）。

改造地块不涉及到抵押、历史文化资源要素、森林资源以及土壤环境潜在监管地块等情况。

改造地块通过《中山市旧厂房升级改造实施细则（修订）》第二十二条规定：“经中山市黄圃镇人民政府核实，该宗地于2009年12月31日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一及以上并使用至今，符合“三旧”改造要求，未被认定为闲置土地，现申请实施改造，根据《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》第二十二条规定，视为非闲置土地”，由市自然资源局出具审查意见。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划和单元规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。其中，在国土空间总体规划中，均属城镇建设用地；在《中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60单元规划）》（中府函〔2023〕122号）中，一类工业用地0.8995公顷（8995平方米，折合约13.49亩)，规划容积率1-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤70米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.0131公顷（131平方米，折合约0.20亩)。

改造地块位于“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。

1. 改造意愿情况

改造范围涉及吴桂生、杜燕兰1个权利主体，黄圃镇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所有权利人改造意愿，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，改造项目严格按照国土空间总体规划和单元规划管控要求实施建设。

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，由吴桂生、杜燕兰作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产，作智能家电及智能制造的研发和生产为主。在符合单元规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于22815平方米，其中新建建筑面积22815平方米（无不计容建筑面积），不保留原有建筑。项目不涉及分割销售。

项目相关情况符合《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》相关规定。改造项目自约定竣工当年（即2027年）起五个完整自然年度内，须其中一个完整自然年年产值不少于5475.6万元（约400万元/亩）；改造项目自约定竣工当年（即2027年）起五个完整自然年度内，须其中一个完整自然年年税收不少于273.78万元（约20万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金8213.4万元，其中自有资金3000万元，银行借贷5213.4万元。（最终以实际投入资金为准）

1. 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8月1日，竣工时间为2026年7月31日。拟建建筑面积22815平方米（无不计容建筑面积），主要实施工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。