阜沙镇欧阳林添、梁常坤“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阜港西路的欧阳林添、梁常坤旧厂房用地进行改造，由土地权利人欧阳林添、梁常坤自主改造，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阜港西路，北至中山市康嘉塑料包装制品厂，南至中山市富门木制品厂，东至农田，西至阜港西路，用地面积1.3448公顷（13447.60平方米，折合约20.17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44200068568，图斑面积1.3448公顷（13447.60平方米，折合约20.17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（2016）中山市不动产权第0121688 号、粤（2016）中山市不动产权第0121689号，为原土地权利人袁仲胜自2006年开始使用，并于2016年08月欧阳林添、梁常坤通过司法拍卖取得。

（四）土地利用现状情况

改造地块土地利用现状为建设用地1.3279公顷（13279.20平方米，折合约19.92亩） 平方米，农用地0.0004公顷（4.33平方米，折合约0.01亩）平方米，未利用地0.0164公顷（164.07平方米，折合约0.24亩）平方米。改造地块“二调”土地利用现状为建设用地1.3448公顷（13447.60平方米，折合约20.17亩）。改造范围不涉及整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块内现有3栋建筑物，为产权人欧阳林添、梁常坤自2016年08月开始使用，未办理规划报建等手续，原有建筑面积约10730平方米（不含不计容面积），容积率0.80，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积约3652平方米，改造前年产值为5000万元（约247.89万元/亩），年税收为100万元（约4.96万元/亩）。

改造地块未被认定为闲置。改造地块不涉及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1.3443公顷（13443.26平方米，折合约20.16亩），属区域基础设施用地0.0004公顷（4.34平方米，折合约0.01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1.1173公顷（11172.50平方米，折合约16.76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；无控规覆盖0.2275公顷（2275.10平方米，折合约3.41亩）。

改造地块1.1219公顷（11218.94平方米，折合约16.83亩）位于“三区三线”城镇开发边界内，0.2229公顷（2228.66平方米，折合约3.34亩）位于“三区三线”城镇开发边界外。项目拟改造的建筑设计方案已按城镇开发边界规定进行布局，项目所有建筑物均位于城镇开发边界内。

改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及欧阳林添、梁常坤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。

改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由欧阳林添、梁常坤作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于其他日用化学产品制造、橡胶及塑料制品业等产业，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26895.2平方米（不含不计容建筑面积），项目不申请分割销售，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》、《中山市环保共性产业园规划》。改造后年产值将达到12102万元（折合600万/亩），年税收将达到352.98万元（折合17.5万/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金4710万元，其中自有资金4710万元。

1. 开发时序

取得改造方案批复之日起90日开工，自开工之日起1095日内竣工，主要实施建设工业厂房和配套设施。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。