东凤镇中山市固创科技有限公司“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，东凤镇人民政府拟对位于中山市东凤镇和泰村置业路10号的中山市固创科技有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市固创科技有限公司自主改造，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

改造地块位于东凤镇和泰村置业路10号，北至内部道路，南侧和东侧为置业路工业园区，西至内部道路，用地面积1.3890公顷（13889.7平方米，折合20.83亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已标图入库，图斑编号44200064557，图斑面积1.3890公顷（13889.7平方米，20.83亩），改造地块13889.7平方米均纳入标图入库范围。

（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，为协议出让取得。原土地权利人为钟建勋，自2001年开始使用。2024年土地权利人变更为中山市固创科技有限公司，不动产权证号为粤（2024）中山市不动产权第0470795号。

（四）土地利用现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为城乡建设用地1.3890公顷（13889.7平方米，折合20.83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。

改造主体地块原有4栋建筑物，为原权利人钟建勋自2001年8月开始使用。原有建筑面积7140.41平方米，容积率0.51。该地块目前已拆除建筑面积7140.41平方米，改造前年产值为2000万元（折合96万元/亩），年税收125万元（折合6万元/亩）。

改造地块不涉及闲置，不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。

（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，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1.3890公顷（13889.7平方米，折合约20.83亩）；在《中山市东凤镇穗成片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕43号）中，属一类工业用地1.2307公顷（12306.87平方米，折合约18.46亩），规划容积率为1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10-15%，建筑高度≤50米；属城市道路用地0.1583公顷（1582.83平方米，折合约2.37亩）。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合在编的工业用地保护线管控要求，且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

改造范围涉及中山市固创科技有限公司1个权利主体，东凤镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状及拟改造情况等事项征询涉及权利人改造意愿，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、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。

该改造项目属于“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由中山市固创科技有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于电机制造、五金制品、家用电器生产的工业厂房，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于3.2，总建筑面积不小于51395.7平方米(其中含不计容面积6948.66平方米)，不保留原有建筑。项目申请分割销售，自持比例不小于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8332万元（折合约400万元/亩），年税收将达到312.45（折合约15万元/亩）万元。

四、资金筹措

改造项目拟投入改造资金为10000万元，其中自有资金4000万元，银行借贷6000万元。

五、开发时序

项目开发周期为2年，在2024年9月12日之前达到动工开发标准，自开工之日起730日内竣工。拟投入资金约10000万元,拟建建筑面积不小于51395.7平方米（其中含不计容面积6948.66平方米），主要实施工业厂房建设。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。