阜沙镇中山柯鲁冠光电子器件制造有限公司“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埠港西路47号的中山柯鲁冠光电子器件制造有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山柯鲁冠光电子器件制造有限公司自主改造，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埠港西路47号，北至中山市金久源塑胶材料有限公司，南至益鑫鞋材有限公司，东至农田，西至阜港西路，用地面积0.6667公顷（6666.7平方米，折合约10.00亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理“三旧”标图入库。

（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0613606号，为原土地权利人柯兰普•安德鲁海亚特(CRAMP ANDREW HYATT)自2006年开始使用，并于2024年09月中山柯鲁冠光电子器件制造有限公司通过转让取得。

（四）土地利用现状情况

改造地块最新土地利用现状为建设用地0.6665公顷（6664.90平方米，折合约10.00亩） ，农用地1.80平方米。改造地块“二调”土地利用现状为建设用地0.6667公顷（6666.7平方米，折合约10.00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，为原产权人柯兰普•安德鲁海亚特(CRAMP ANDREW HYATT)自2006年12月开始使用，未办理规划报建等手续，原有建筑面积约4000平方米（不含不计容面积），容积率0.6，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积约4000平方米，改造前年产值为300万元（折合30万元/亩），年税收为10万元（折合1万元/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0.6667公顷（6666.7平方米，折合约10.00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0.6600公顷（6599.92平方米，折合约9.90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0.0067公顷（66.78平方米，折合约0.10亩）。具体以实际审批为准。

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，不涉及永久基本农田和生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山柯鲁冠光电子器件制造有限公司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，由中山柯鲁冠光电子器件制造有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于电子电器、无刷电机、家用电器、五金电子、电子商务等产业，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.0，新建建筑面积不小于13333.42平方米（不含不计容建筑面积），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》及《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4000万元（折合400万/亩），年税收将达到150万元（折合15万/亩）。投资强度、年产值和年税收标准三者满足其二，视为满足经济指标标准。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金5000万元，其中自有资金3000万元,银行借贷2000万元。

1. 开发时序

取得改造方案批复之日起365日开工，自开工之日起730日内竣工，新建建筑面积不小于13333.42平方米（不含不计容建筑面积），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。