中山市凯伦锁业有限公司“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）专项规划和经批复规划条件论证，小榄镇镇人民政府拟对位于中山市小榄镇东港大道的中山市凯伦锁业有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市凯伦锁业有限公司自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

1. 改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市小榄镇东港大道，北至邻地，南至东港大道，东至中顺大围，西至邻地，用地面积1.6552公顷（16552.00平方米，折合约24.83亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库，图斑编号44200065156，图斑面积1.6552公顷（16552.00 平方米，折合约24.83亩），改造地块已全部纳入本次改造范围。

（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，改造涉及的土地已办理不动产权证，不动产权证号:粤（2024）中山市不动产权第0545617号，原权利人中山市利华整染厂有限公司自1993年12月开始使用，现土地权利人为中山市凯伦锁业有限公司，于2024年5月通过股权转让的方式取得。

（四）土地现状情况

改造涉及地块1.6552公顷（16552.00 平方米，折合约24.83亩）的“二调”地类为建设用地，最新土地利用现状地类建设用地为1.3047公顷（13046.85平方米，折合约19.57亩）,未利用地0.3505公顷（3505.15平方米，折合约5.26亩）。不涉及边角地、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等。

改造范围内原有1栋建筑物，建筑面积7651.6平方米，现状容积率约0.46，作工业用途所用。建筑物已于2024年7月全面拆除。改造前年产值为0万元，年税收为0万元。

改造项目地块不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》，同时符合国土空间总体规划、经批复规划条件论证。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地1.6552公顷（16552.00平方米，折合约24.83亩）。在《中山市小榄镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕305号）中，一类工业用地1.4661公顷（14660.89平方米，折合约21.99亩），规划容积率1.0-3.5，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；在《中山市东升镇DS0103单元控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕6号）中，城市道路用地0.0317公顷（317.43平方米，折合约0.48亩）；区域公用设施用地0.1201公顷（1200.68平方米，折合约1.80亩）；公园绿地0.0373公顷（372.93平方米，折合约0.56亩）；二类居住用地0.00001公顷（0.07平方米，折合约0.0001亩）。

改造项目地块全部位于“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和生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

改造范围涉及中山市凯伦锁业有限公司1个权利主体，小榄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所有权利人改造意愿，经征询其改造意愿,改造主体同意将涉及土地、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；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由中山市凯伦锁业有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业用途，引入五金塑料制品、包装印刷以及先进装备制造等产业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于33104.00平方米（含不计容建筑面积0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20%。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》和《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案》。改造后年产值将达到14898.00万元（600万元/亩），年税收将达到434.53万元（17.5万元/亩）。

四、资金筹措

改造项目拟由改造主体拟投入资金12000万元，其中自有资金5000万元，银行借贷7000万元。

五、开发时序

项目开发时间为自改造方案批复之日起273日内动工，项目自动工之日起730日内竣工，拟建建筑面积33104.00平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。