

中山市三乡镇中山市恒丰泰实业有限公司

“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）专项规划和现行控制性详细规划，中山市三乡镇人民政府拟对位于三乡镇平南村的中山市恒丰泰实业有限公司的旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市恒丰泰实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：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于三乡镇平南村，北至现状工业厂区，南至工业区道路，西至现状工业厂区，东至现状工业厂区，用地面积 1.0000 公顷（10000 平方米，折合 15 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库，图斑编号 44200069749，纳入图斑面积 1.0000 公顷（10000 平方米，折合 15 亩），具体以实际标图入库面积为准。

（三）权属情况

改造范围内涉及 1 宗国有建设用地，面积 1.0000 公顷（10000 平方米，折合 15 亩），土地用途为工业，已确权、登记，不动产

权证号：粤（2024）中山市不动产权第 0644152 号，为土地权利人中山市恒丰泰实业有限公司自 2006 年开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、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。

改造地块现状全部为建设用地。按权属划分，不涉及集体用地；涉及中山市恒丰泰实业有限公司名下一宗的国有土地。

改造范围内现有 6 栋建筑物，为权利人中山市恒丰泰实业有限公司自 2006 年开始陆续建成使用。未办理规划报建等手续，现有建筑面积约 5344.09 平方米，现状容积率 0.53，作工业用途所用，改造前年产值为 300 万元，年税收为 15 万元。

改造地块不涉及违法用地，不涉及抵押、查封、历史文化资源要素等及土壤环境潜在监管地块等情况，已完成闲置土地处置。

（五）规划情况

改造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 年）》（中府函〔2022〕414 号）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，属城镇建设用地 1.0000 公顷（10000 平方米，折合约 15 亩），在《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕223 号）中，一类工业用地面积为 0.9913

公顷（9913.25 平方米，折合约 14.87 亩），规划指标为规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35-60%，绿地率 10-15%，产业用房高度≤50 米，配套设施建筑高度≤100 米；城市道路用地 0.0087 公顷（86.75 平方米，折合约 0.13 亩）。

项目用地位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、林地和自然保护地等管控要求，全部位于工业用地保护线范围。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市恒丰泰实业有限公司 1 个权利主体，三乡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其改造意愿，权利人同意将涉及土地、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用地部分，按照规划道路功能管控。

（一）改造主体

改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由中山市恒丰泰实业有限公司作为改造主体，实施全面改造。

（二）拟改造情况

改造后将用于塑料制品、电子器件制品等产业，在符合控

制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.5，新建建筑面积不小于 25000 平方米（不含不计容建筑），不保留原有建筑(最终容积率及拟建面积以规划许可证批复为准。最终规划方案总平面图及单体图以规划许可证及施工许可证批复为准)。

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》。改造后投资强度不低于 6000 万元（折合约 400 万元/亩），年产值不低于 9000 万元（折合约 600 万元/亩），年税收不低于 375 万元（折合约 25 万元/亩）。项目申请分割销售，改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的 20%。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为 6000 万元，其中自有资金 2000 万元，银行借贷 4000 万元，最终以项目实际运营为准。

五、开发时序

项目自改造方案批复之日起 365 日内开工建设，自开工之日起 365 日内竣工。

六、实施监管

改造主体应当按规定与中山市三乡镇人民政府签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。