

港口镇张祥大、张德恒旧厂房“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，港口镇人民政府拟对位于穗安村的张祥大、张德恒旧厂房用地进行改造，由张祥大、张德恒自主改造，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

改造地块位于港口镇穗安村，北至迎富一路，南至中山市港隆橡筋织带有限公司，东至中山市福玛仕家具有限公司，西至用地边界，用地面积 0.4088 公顷（4088.1 平方米，折合约 6.13 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2024 年 5 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200066544，图斑面积 0.4089 公顷（4088.5 平方米，折合约 6.13 亩），改造地块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，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2002）字第 110945 号，为土地权利人张祥大、张德恒自 2002 年 9 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块有 2 栋建筑物，为张祥大、张德恒自 2007 年 9 月开始使用。现有建筑为临时建筑未办理规划报建手续，建筑面积 2805.84 平方米，现状容积率 0.68，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 630 万元（亩均产值约 102.77 万元/亩），年税收为 11 万元（亩均税收约 1.79 万元/亩）。

经核查，改造地块于 2009 年 12 月 31 日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积 1/3 以上并使用至今，根据《中山市进一步优化“工改”审批机制实施方案》（中山工改发〔2023〕4 号），港口镇利用城市更新一张图工具核实并书面承诺该用地符合上述条件，市自然资源局第一分局已出具审查意见，后续可凭改造方案批复办理施工报建等业务。

改造地块不涉及土壤环境潜在监管地块、闲置、抵押及历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造范围内用地符合国土空间总体规划及经批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在市国土空间总体规划中，属城镇建设用地 0.4088 公顷（4088.1 平方米，折合约 6.13 亩）；在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号）中，一类工业用地 0.4088 公顷（4088.1 平方米，折合约 6.13 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。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及张祥大、张德恒1个权利主体，港口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，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，改造项目严格按照经批复规划条件论证管控要求实施建设。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由张祥大、张德恒作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于高端装备制造、电子元器件、办公家具及其他行业，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8176.2平方米，不保留原有建筑物。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023版）》《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2820万元（亩均产值约460万元/亩），年税收将达到51.80万元（亩均税收约8.45万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 1200 万元，其中自有资金 800 万元，银行借贷 400 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发。开发时间为 2024 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日，拟投入资金 1200 万元，拟建建筑面积 8176.2 平方米。

六、实施监管

详见港口镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。