

# 中山市三乡镇黄志宽“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东成路3号的黄志宽旧厂房用地进行改造，由土地权利人黄志宽作为改造主体实施自主改造，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

改造项目位于三乡镇东成路3号，北至赛福特汽车配件有限公司，南至利成服装有限（中山）公司，东至现状道路，西至东成路，用地面积0.5487公顷（5486.7平方米，折合约8.23亩）。

### （二）标图入库情况

改造项目用地目前正在办理“三旧”标图入库，图斑编号为44200069745，纳入图斑面积为0.5487公顷（5486.7平方米，折合约8.23亩），均纳入本次改造范围。

### （三）权属情况

改造范围内涉及黄志宽名下一宗国有建设用地，已办理国有建设用地使用权证，土地证号为：中府国用(2002)字第313766号，证载用途为工业，为土地权利人黄志宽自2002年开始使用，作工业用途。

### （四）土地现状情况

改造地块在 2009 年现状地类（二调）及最新土地利用现状中均为建设用地。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。

改造范围内现有 3 栋建构物，为黄志宽自 2002 年开始使用，均未办理规划报建等手续。现有建筑面积约 3214.58 平方米，现状容积率 0.59，作工业厂房、办公楼所用。该地块目前已拆除建筑面积 2800 平方米，改造前年产值为 1000 万，年税收为 50 万元。

改造范围内地块不涉及违法用地，不涉及抵押、查封、历史文化资源要素及土壤环境潜在监管地块等情况。

改造地块涉及闲置，经中山市三乡镇人民政府核实，该用地 2009 年 12 月 31 日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今，属于“工改工”用地，未被认定为闲置土地，现申请实施改造。上述情形符合《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》第二十二规定，改造方案经镇街党政领导班子集体审议通过后，视为非闲置土地。

#### （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“三旧”改造（城市更新）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 0.5487 公顷（5486.7 平方米，折合约 8.23 亩）。在《三乡镇金涌南片区控制性详细规划（2016）》（中府函[2016]800 号）中，一类工业用地

面积 0.5475 公顷（5474.95 平方米，折合约 8.21 亩），规划容积率 1.0-3.5，当建筑密度：下限 35%-上限 60%时，建筑≤3 层且建筑限高≤24 米；当建筑密度：下限 35%-上限 45%时，建筑≤9 层且建筑限高≤50 米；道路用地面积 0.0012 公顷（11.75 平方米，折合约 0.02 亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，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

改造范围涉及黄志宽 1 个权利主体，中山市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权利人改造意愿，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。

### （一）改造主体

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由黄志宽作为改造主体，实施全面改造。

### （二）拟改造情况

0.5475 公顷（5474.95 平方米，折合约 8.21 亩）规划工业用地改造后将用于新材料、智能包装等产业，在符合控制性详细规划的基础上，整体容积率不低于 2.0，改造后总建筑面积不少于

10949.9 平方米（不含不计容建筑面积）。

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准入管理规定》。项目改造后投资强度不低于 2299 万元（约 280 万元/亩），年产值不低于 3449 万元（约 420 万元/亩），年税收不低于 123.15 万元（约 15 万元/亩）。

#### **四、资金筹措**

改造项目拟由改造主体拟投入资金为 2299 万元，其中自有资金 2299 万元，银行贷款 0 万元。

#### **五、开发时序**

项目按一期开发，动工开发时间为取得改造方案批复之日起一年内（365 日）内动工，自动工之日起一年内（365 日）内竣工，拟投入资金 2299 万元，新建建筑面积不小于 10949.9 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房及配套用房及。

#### **六、实施监管**

以三乡镇人民政府与改造主体签订的监管协议为准。