附件1：

三乡镇中恒装饰工程有限公司

低效工业用地改造方案

根据经批复规划条件论证，三乡镇人民政府拟对位于三乡镇鸦岗村西边领二巷7号的中恒装饰工程有限公司低效工业用地进行改造，由中恒装饰工程有限公司进行自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市三乡镇鸦岗村西边领二巷7号，用地面积2.4465公顷（24365.47平方米，折合约36.55亩）。

（二）标图入库情况

改造地块2.4465公顷（24365.47平方米，折合约36.55亩）在现行土地利用总体规划中属建设用地0.0001公顷（1.10平方米，折合约0亩），属非建设用地2.4364公顷（24364.37平方米，折合约36.55亩）；在“二调”地类中属建设用地0.0001公顷（1.10平方米，折合约0亩），属非建设用地2.4364公顷（24364.37平方米，折合约36.55亩）；在最新土地利用现状地类中属建设用地1.8765公顷（18765.12平方米，折合28.15亩），非建设用地0.5600公顷（5600.35平方米，折合8.40亩）；地上建构筑物在2009年12月31日后建成，“二调”及最新土地利用现状地类中部分属非建设用地，不符合标图入库条件。

（三）权属情况

改造地块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，不动产权证为粤（2019）中山市不动产权第0181807号，为土地产权人中山市中恒装饰工程有限公司自2009年建成后开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有4栋建筑物，建筑面积8846.27平方米，现状容积率0.36，作工业厂房所用，为土地产权人中山市中恒装饰工程有限公司自2009年建成后开始使用，已按规定办理规划报建等手续并办理了房产证。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为3000万元（约82.08万元/亩），年税收为80万元（约2.19万元/亩），参照我镇产出、税收平均值，经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及到闲置、抵押、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造地块在现行土地利用总体规划中属建设用地0.0001公顷（1.10平方米，折合约0亩），属非建设用地2.4364公顷（24364.37平方米，折合约36.55亩）。但在我市在编国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模。其中在国土空间总体规划（在编）中，属城镇建设用地2.4365公顷（24365.5平方米，折合约36.55亩），属非建设用地0公顷（0平方米，折合约0亩）。该项目已纳入《中山市城市更新（“三旧”）改造专项规划（2020-2035）》（中府函〔2022〕414号）。在《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（批复文号中府函[2022]223号）中，一类工业用地2.1414公顷（21414.08平方米，折合约32.12亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，建筑高度为生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100米。城市道路用地0.2223公顷（2222.58平方米，折合约3.33亩）。水域0.0025公顷（24.86平方米，折合约0.037亩）。防护绿地用地0.0704公顷（703.95平方米，折合约1.056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

改造范围涉及中山市中恒装饰工程有限公司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涉及所有产权人改造意愿，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。在控制性详细规划中属道路、公园绿地及水域等公益性用地部分，日后三乡镇人民政府按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给三乡镇人民政府使用。

改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由中山市中恒装饰工程有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于美容美妆互联网孵化基地高端产业园，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.9，总建筑面积不小于64242.24平方米（含不计容建筑面积6388.2平方米），其中新建建筑面积不少于64242.24平方米，保留建筑面积0平方米。

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》。改造后年产值将达到2.1927亿元（约600万/亩），年税收将达到913.66万元（约25万/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金2.5亿元，其中自有资金1.5亿元，银行借贷1亿元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，改造主体在动工前完成当期改造地块的拆除工作，项目整体在2023年10月31日之前开工，在2025年9月30日前完工。拟投入资金2.5亿元，拟建不少于建筑面积64242.24平方米（含不计容建筑面积6388.2平方米），保留建筑面积0平方米。

六、实施监管

详见三乡镇人民政府与改造主体签订的项目监管协议。