南头镇陈志奇、陈维亮“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，南头镇人民政府拟对位于中山市南头镇升平南路100号的工业用地进行改造，由陈志奇、陈维亮自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南头镇升平南路100号，北至工业厂房，西至住宅，东至升平南路，南至保安社党群服务站，用地面积0.5419公顷（5419.4平方米，折合约8.129亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2018年12月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200030104，图斑面积89067.7平方米，其中5419.4平方米纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2019）中山市不动产权第0257318、0257319号，为土地权利人陈志奇、陈维亮自1997年8月开始使用。

（四）土地现状情况

改造范围内现有2栋建筑物，为土地权利人陈志奇、陈维亮自1997年8月开始使用，现有建筑面积6622.14平方米，容积率0.43，其中1幢建筑物已按规定办理规划报建等手续，建筑面积为3522.14平方米；其余建筑物无合法规划报建手续，建筑面积为3100平方米；上述建筑物均作工业厂房所用。该地块目前未拆除现状建筑物，改造前年产值为2300万元（亩均产值约282.94万元/亩），年税收为80万元（亩均税收约9.84万元/亩）。

改造主体地块已出具土地闲置情况说明（网[2023]南头镇-045号）；抵押给中国银行股份有限公司中山分行，已取得上述抵押权人同意改造。

改造主体地块不涉及查封、土壤环境潜在监管地块、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地0.4439公顷（4439.09平方米，折合约6.659亩）属公路用地0.098公顷（980.31平方米，折合约1.470亩）。在《南头镇升辉南太澳高速西侧用地控制性详细规划调整（2016）》（中府函〔2016〕378号）及《中山市南头镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕317号）中，一类工业用地0.4949公顷（4949.44平方米，折合约7.424亩），规划容积率为1.0-3.5，绿地率10-15%，建筑密度35-60%，建筑高度≤50米；道路用地0.0469公顷（469.13平方米，折合约0.704亩）；三类居住用地0.0001公顷（0.8平方米，折合约0.001亩）。

改造主体地块已纳入《中山市城市更新（‘三旧’改造）专项规划（2020-2035）》。

改造主体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，改造主体地块涉及到市域蓝线（陆域控制线、现状河涌河口线、规划河涌河口线）。

二、改造意愿情况

改造项目涉及陈志奇、陈维亮一个权利主体，南头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，改造项目严格按照土地利用总体规划、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农林用地部分，按非建设用地进行管控；涉及到压占市域蓝线部分，按照相关市域蓝线规划进行管控，在后续规划建设过程中做好退让，不得在河道管理范围内建设建筑物及妨碍行洪构筑物，确需占用河道管理范围的，需依法依规办理相关水行政许可手续；在控制性详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后南头镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应按相关政策要求将用地交给南头镇人民政府使用。

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，由土地权利人陈志奇、陈维亮作为改造主体实施局部改造。改造后将用于生产塑料制品及家用电器类等产品，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于1.5，总建筑面积不小于8103.62平方米，其中新建建筑面积不小于4581.48平方米，保留建筑面积3522.14平方米。

改造后引入项目相关情况符合《产业结构调整指导目录(2019年本)》《中华人民共和国环境影响评价法》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》等相关要求。改造后年产值将达到3800万元（亩均产值约467.46万元/亩），年税收将达到110万元（亩均税收约13.53万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本为1630万元，由改造主体拟投入资金1630万元，其中自有资金1000万元，银行借贷630万元。

1. 开发时序

项目开发周期为2年，拟分1期开发。一期开发时间为2023年12月，拟投入资金1630万元，拟建建筑面积不小于4581.48平方米。

1. 实施监管

详细见南头镇与改造主体签订的项目实施监管协议。