中山市板芙镇杨金华“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《中山市板芙镇工业用地规划条件论证》，板芙镇人民政府拟对位于板芙镇白溪村的杨金华旧厂房用地进行改造，由土地权利人杨金华将该用地转让给中山台粉金涂粉末有限公司，并由中山台粉金涂粉末有限公司进行自主改造，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

改造项目地块位于中山市板芙镇芙中路40号，北至广东森拉堡家具有限公司，南至迎宾大道，东至欣荣服装绣花有限公司，西至芙中路，用地面积为1.2777公顷（12776.80平方米，折合19.17亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正在办理标图入库，图斑编号4420070016 ，图斑面积1.2777公顷（12776.80平方米、折合约19.17亩），图斑面积纳入改造范围。

（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（2010）第300067号。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有3幢建筑物，为土地权利人杨金华自2003年1月开始使用，现有建筑面积9700.80平方米，现状容积率0.76,作工业厂房所用。其中有1幢建筑物共2900.80平方米已按规定办理规划报建等手续，不动产权证号为粤房地权证中府字第0110004715，有2幢建筑物共6800.00平方米无合法规划报建手续，计划2024年12月完成拆除。改造前年产值为1000万元，年税收为71.3万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围内。

（五）规划情况

改造地块已纳入中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划，改造地块符合生态控制线、农田保护区、蓝线、绿线、工业区块线等管控要求。其中，在国土空间总体规划中，属城镇建设用地1.2777公顷（12776.8平方米、折合约19.1652亩），属非建设用地0平方米；在已批复《中山市板芙镇工业用地规划条件论证》（批复文号中府函〔2022〕237号）中，一类工业用地1.1462公顷（11462.16平方米、折合17.19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0.0349公顷（1314.64平方米、折合1.98亩）。

# 改造范围不涉及到永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山台粉金涂粉末有限公司1个权利主体，中山市板芙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权利人改造意愿，经征询其改造意愿，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（土地利用总体规划）、已批复《中山市板芙镇工业用地规划条件论证》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；在详细规划中属道路公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

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，由土地权利人杨金华将土地转移登记至其成立的中山台粉金涂粉末有限公司名下，并由中山台粉金涂粉末有限公司作为改造主体实施局部改造。改造后将用于生产各种聚脂树脂、环氧树脂热固性粉体涂料（不含危险化学品）及喷涂五金件，在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.38，总建筑面积30365.41（不含不计容建筑面积，其中新建建筑面积27,464.61平方米（不含不计容建筑面积），保留建筑面积2900.80平方米。项目申请分割销售，自持比例不小于51%。

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》。改造后年产值预计将达到11500万元（约600万元/亩），年税收预计将达到575万元（约30万元/亩）。

1. 资金筹措

项目改造成本不低于6900万元，由改造主体拟投入资金6900万元，其中自有资金2100万元，银行借贷4800万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 开发时序

项目开发周期为4年5个月，拟分三期开发。一期开发时间为2024年12月，拟投入资金1690万元，报建建筑面积6734.61平方米（无不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房；二期开发时间为2025年11月，拟投入资金2440万元，拟建建筑面积9700.00平方米（无不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房；三期开发时间为2027年8月，拟投入资金2770万元，拟建建筑面积11030.00平方米（无不计容建筑面积），主要实施建设工业厂房。

各期具体拟建建筑面积在满足控制性详细规划管控和改造方案的前提下，以最终实际报建方案为准。

六、实施监管

改造主体应当按规定与板芙镇政府签订已拟定的项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造，详见板芙镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。