

中山市板芙镇企业发展有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案 (总平面示意图、改造效果图) 公示

一、项目改造方案

中山市板芙镇企业发展有限公司“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,板芙镇人民政府拟对位于板芙镇白溪村的板芙镇企业发展有限公司的2宗旧厂房用地进行改造,由土地权利人中山市板芙镇企业发展有限公司自主改造,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

改造项目位于板芙镇白溪村,北至海工业园,南至河涌,东至关中路,西至濠江路,总用地面积2.6573公顷(26572.91平方米,折合约39.8594亩)。

其中,地块一(中府国用(2001)字第300617号)用地面积0.923公顷(9225.99平方米,折合约13.84亩);地块二(中府国用(2003)第300369号)用地面积1.7347公顷(17346.92平方米,折合约26.0204亩)。

(二) 标图入库情况

改造项目涉及2宗土地均于2021年9月纳入“三旧”标图入库,具体情况如下:

地块一(图编编号44200070008,纳入图编面积0.887379公顷(8873.79平方米,折合约13.31亩),纳入本次改造范围;另有

0.0352公顷(352平方米,折合约0.52亩)未纳入“三旧”标图入库,不纳入本次改造范围。

地块二(图编编号44200070008,纳入图编面积1.6451公顷(16451.05平方米,折合约24.68亩),纳入本次改造范围;另有0.896公顷(895.87平方米,折合约1.34亩)未纳入“三旧”标图入库,不纳入本次改造范围。

(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,土地证号分别为中府国用(2001)第300617号、中府国用(2003)第300369号,为土地权利人中山市板芙镇企业发展有限公司自2001年8月和2003年12月开始使用。

(四) 土地现状情况

改造范围内现有10栋建筑物,为中山市板芙镇企业发展有限公司自2003年12月开始使用,现有总建筑面积18179.1平方米,现状容积率0.7,具体使用情况如下:

地块一有4栋建筑物,现有建筑面积8182.21平方米,其中已按规定办理规划报建手续的6240.21平方米(产权证号:粤房地证字第C0338379号、C0338380号),无合法规划报建手续的1942平方米,主要作工业厂房以及配套用房使用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米,地块一不涉及抵押、闲置、历史文化资源要素等情况。

地块二有6栋建筑物,现有建筑面积12660平方米,其中已按规定办理规划报建手续的0平方米,无合法规划报建手续的12660平方米,主要作工业厂房以及配套用房使用。该地块目前已拆除建筑面积840平方米,地块二涉及土地闲置、不涉及抵押、历史文化资源要素等情况,土地闲置情况根据《关于中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条的解释说明》(中山更新发(2022)16号)由中共中山市板芙镇委员会审议通过后进行闲置放行。

改造前年产值为7995万元,年税收为348万元。

(五) 规划情况

改造范围内用地均符合土地利用总体规划、控制性详细规划,具体情况如下:

地块一纳入改造范围用地在土地利用总体规划中,属城镇建设用地0.9226公顷(9225.99平方米,折合13.84亩)。在《中山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划(单条支路调整)》(中府函(2022)221号)中,一类工业用地0.8762公顷(8761.63平方米,折合13.1424亩),规划容积率1.0-3.5,建筑密度35%-45%,绿地率10%-15%,建筑高度50米;道路用地0.0241公顷(241.89平方米,折合0.3628亩),防护绿地0.0222公顷(222.47平方米,折合0.3337亩)。

地块二纳入改造范围用地在土地利用总体规划中,属城镇建设用地1.7347公顷(17346.92平方米,折合26.0204亩)。在《中

山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划(单条支路调整)》(中府函(2022)221号)中,一类工业用地1.5036公顷(15036.07平方米,折合22.5541亩),规划容积率1.0-3.5,建筑密度35%-45%,绿地率10%-15%,建筑高度50米;道路用地0.1814公顷(1814.1平方米,折合2.7212亩),防护绿地0.0497公顷(496.75平方米,折合0.7451亩)。

改造项目涉及2宗土地未纳入现行《中山市“三旧”改造(城市更新)专项规划(2017-2020)》,但已纳入我市在编《中山市城市更新(“三旧”改造)专项规划(2020-2035)》旧厂房潜力资源和镇级重点更新片区管理,根据《中山市人民政府关于印发促进镇级低效工业园改造升级若干措施的通知》(中府(2022)11号)第一条,视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造项目涉及2宗土地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板芙镇企业发展有限公司1个权利主体,2宗土地,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求其改造意愿,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,改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设,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和绿地等公益性用地部分,日后板芙镇人民政府按规划开发建设时,应无偿将用地交给板芙镇人民政府使用。

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,由中山市板芙镇企业发展有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于清洁能源与智能装备产业类型,在符合控制性详细规划的基础上,容积率不小于3.0,总建筑面积不小于79718.73平方米,不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将达到20000万元,年税收将达到1200万元。

四、需办理的用地手续

在改造方案批复后,2宗用地办理土地合并、延长土地年限等手续。

五、资金筹措

项目改造成本为40703.69万元,建设资金来源为镇级财政资金,其中债券融资30000万元。

六、开发时序

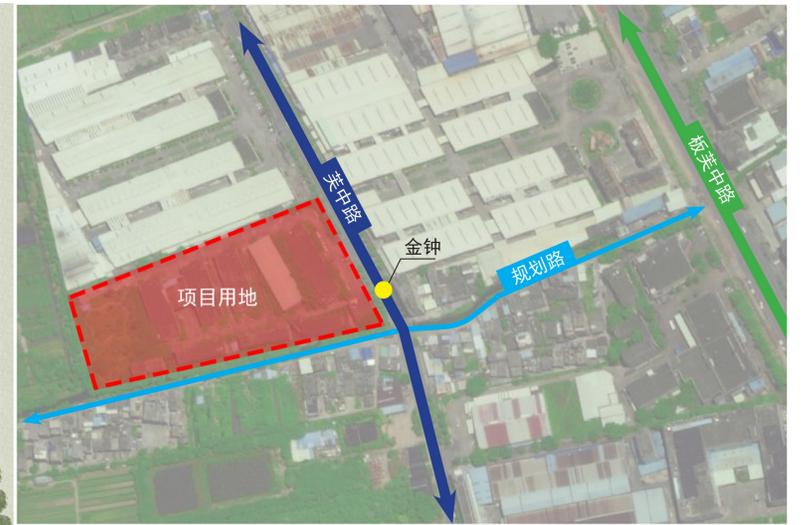
项目开发周期为2年,原则上一次性开发,如因专项债券申请审批等客观条件限制可分两期建设,一期开发时间为2022年11

月,拟投入资金10281.75万元,拟建建筑面积26001.36平方米(含不计容建筑面积0平方米),主要实施建设工业厂房、门卫及消防控制中心等;二期开发时间为2024年7月,拟投入资金30421.94万元,拟建建筑面积76939.41平方米,主要实施建设工业厂房。

七、实施监管

结合项目实际情况和实施监管协议的内容执行。

三、项目改造方案设计图



二、项目简介

该项目位于中山市板芙镇白溪村,以拆除重建方式进行全面改造,新建4幢9层高标准厂房、1幢门卫及消防控制中心、地下车库、配套道路、绿化及其他设施,总建筑面积102940.77平方米。