

中山市三角镇人民政府

关于三角镇中山市华航五金电镀有限公司 “工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2023〕3号

中山市华航五金电镀有限公司：

《三角镇中山市华航五金电镀有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2023年4月10日经三角镇党委会集中审议通过。现根据会议决定，批复如下：

一、同意上报的《改造方案》（详见附件），同意该项目采取权利人自主改造模式，由你公司作为改造主体，对位于三角镇高平工业区惠丰路10号0.7147公顷（7146.6平方米，折合约10.72亩）土地实施全面改造。

二、请你公司及时按照经批准的《改造方案》实施建设，《改造方案》的实施，应符合我市城市更新（“三旧”改造）有关规定，以及我市有关规划管控、产业准入和环境保护的要求。



三、请你公司自本批复之日起一个月内完成与三角镇签订实施监管协议，届时三角镇将会同有关部门依法依规做好该项目实施建设的跟踪、督办和考核工作，确保该项目有序实施改造。逾期未签订实施监管协议的，视为批复自动失效。

四、本批复自印发之日起生效，有效期1年，项目动工时间以批复的《改造方案》为准。首期开发超过有效期1年未动工的，视为批复自动失效。

附件：三角镇中山市华航五金电镀有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



中山市人民政府
专用章(14)
2023年4月17日

附件

三角镇中山市华航五金电镀有限公司“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）专项规划和经批复规划条件论证，三角镇人民政府拟对位于中山市三角镇高平工业区惠丰路 10 号的中山市华航五金电镀有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市华航五金电镀有限公司自主改造，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

改造地块位于三角镇高平工业区惠丰路 10 号，东至瑞丰路，南至锦成西一街，西邻民宅，北邻已建工业厂房，用地面积 0.7157 公顷（7156.6 平方米，折合约 10.74 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2022 年 11 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200067057，图斑面积 0.7147 公顷（7146.6 平方米，折合约 10.72 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有 0.0010 公顷（10 平方米，折合约 0.02 亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围，日后与改造主体地块一体实施建设，但不享受



“三旧”优惠政策。

（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，土地证为中府国用（2005）第易 040261 号，为土地权利人中山市华航五金电镀有限公司自 1998 年 12 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 4 栋建筑物，为中山市华航五金电镀有限公司自 2005 年 8 月开始使用，现有建筑面积 3850.07 平方米，现状容积率 0.54，其中 3568.95 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 281.12 平方米无合法规划报建等手续，作工业厂房和仓库所用。该地块目前已拆除建筑面积 3850.07 平方米，改造前年产值为 0 万元，年税收为 0 万元。

改造主体地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块基本符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入现行《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 0.7147 公顷（7146.6 平方米，折合约 10.72 亩）。在《中山市三角镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕381 号）中，三类工业用地 0.6965 公顷（6964.8 平方米，折合约 10.45 亩），

规划容积率 1.5-3.0，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度 50 米；道路用地 0.0182 公顷（181.8 平方米，折合约 0.27 亩）。

改造主体地块不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求，位于城镇开发边界内。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市华航五金电镀有限公司一个权利主体，三角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，改造主体同意将涉及土地、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、规划条件论证要求实施建设。在经批复规划条件论证中属道路等公益性用地部分，日后三角镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给三角镇人民政府使用。

改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，拟由土地权利人中山市华航五金电镀有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将建设成高标准化电镀园区（主要以高科技电子产业配套为主，辅以智能五金家居配套电镀项目，金属表面的处理及热处理加工），最终打造成为可持续发展的绿色环保循环产业示范区。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不

小于 2.9，新建建筑面积不小于 26400 平方米（含不计容建筑面积 5545.46 平方米），不保留原有建筑面积。（在容积率不小于 2.9 的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）

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》。改造后年产值将达到 6600 万元，年税收将达到 330 万元（亩均税收约 30.7 万/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 5000 万元，其中自有资金 1500 万元，银行借贷 3500 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 18 个月，拟分 1 期开发，开发时间为 2023 年 6 月，拟投入资金 5000 万元，拟建建筑面积 26422.72 平方米（含不计容建筑面积 5545.46 平方米），主要实施建设工业厂房。（在容积率不小于 2.9 的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）

六、实施监管

在项目实施监管协议中明确落实监管内容和责任。