

中山市三角镇人民政府

关于三角镇中山裕北涂料有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2023〕5号

中山裕北涂料有限公司：

《三角镇中山裕北涂料有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2023年6月20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，对位于三角镇金三大道西5号2.6880公顷（26880.0平方米，折合约40.32亩）土地实施局部改造。

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：三角镇中山裕北涂料有限公司“工改工”宗地项目
“三旧”改造方案



三角镇中山裕北涂料有限公司“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三角镇金三大道西 5 号的中山裕北涂料有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山裕北涂料有限公司自主改造，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

改造地块位于三角镇金三大道西 5 号，东邻已建厂房，南至金三大道西，西邻已建厂房，北邻已建厂房，用地面积 2.6880 公顷（26880.0 平方米，折合约 40.32 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2023 年 5 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200067063，图斑面积 2.6880 公顷（26880.0 平方米，折合约 40.32 亩），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，土地证为中府国用（2000）字第 040102 号，为土地权利人中山裕北涂料有限公司自 2000 年 1 月开始使用。

（四）土地利用现状情况



改造范围内现有 31 栋建筑物，为中山裕北涂料有限公司自 2001 年 5 月开始使用，现有建筑面积 15956.25 平方米，现状容积率 0.59，其中 8308.63 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 7647.62 平方米无合法规划报建等手续，作工业厂房、仓库、宿舍和配套办公用房所用，7647.62 平方米无合法规划报建等手续的建筑物在项目动工前拆除。该地块改造前年产值为 2550 万元，年税收为 130 万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 2.6880 公顷（26880.0 平方米，折合约 40.32 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，二类工业用地 2.2371 公顷（22371.43 平方米，折合约 33.56 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 50 米；防护绿地 0.2019 公顷（2018.83 平方米，折合约 3.03 亩）；公路用地 0.2490 公顷（2489.74 平方米，折合约 3.73 亩）。

改造地块已纳入现行《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035 年）》。

改造地块位于城镇开发边界和工业用地保护红线内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线、市域蓝线规划等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山裕北涂料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防护绿地和公路用地等公益性用地部分，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裕北涂料有限公司作为改造主体实施局部改造。改造后将用于研发、制造、应用纺织类等新材料技术的产业园。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.0，总建筑面积不小于 54500 平方米（含不计容建筑面积 608.64 平方米），其中新建建筑面积不小于 49800 平方米（含不计容建筑面积 608.64 平方米），保留已按规定办理规划报建等手续的建筑面积 4738.86 平方米。（在容积率不小于 2.0 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 25000 万元（亩

均产值约 620 万元/亩），年税收将达到 500 万元（亩均税收约 12.4 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 14200 万元，其中自有资金 6700 万元，银行借贷 7500 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 1.5 年，拟分 1 期开发，动工时间为 2023 年 8 月，拟投入资金 14200 万元，新建建筑面积约为 49821.87 平方米（含不计容建筑面积 608.64 平方米），主要实施建设工业厂房，保留建筑面积 4738.86 平方米。（在容积率不小于 2.0 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。

