

# 中山市三角镇人民政府

## 关于三角镇中山市达进电子有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2023〕6号

中山市达进电子有限公司：

《三角镇中山市达进电子有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2023年9月18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，对位于三角镇高平大道98号6.6000公顷（65999.7平方米，折合约99.00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1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：三角镇中山市达进电子有限公司“工改工”宗地项目  
“三旧”改造方案



# 三角镇中山市达进电子有限公司“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高平大道 98 号的中山市达进电子有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市达进电子有限公司自主改造，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高平大道 98 号，东至高平涌，南至新裕路，西至高平大道，北邻已建厂房，用地面积 6.6000 公顷（65999.7 平方米，折合约 99.00 亩）。

### （二）标图入库情况

改造地块于 2023 年 4 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200067061，图斑面积 6.6000 公顷（65999.7 平方米，折合约 99.00 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，为原土地权利人中山市三角镇房地产开发公司自 1998 年 7 月开始使用，2002 年转让给荣辉电子（中山）有限公司，2008 年现土地权利人中山市达进电子有限公司通过受

让所得，现不动产证号为粤（2018）中山市不动产权第 0180271 号。

#### （四）土地利用现状情况

改造范围内现有 41 栋建筑物，为原土地权利人荣辉电子（中山）有限公司自 2003 年开始使用，现有建筑面积 180031.67 平方米，现状容积率约 2.72，其中 172925.65 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 7106.02 平方米未办理规划报建等手续，作工业厂房、仓库、宿舍和配套办公用房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 21820 万元（约 220.40 万/亩），年税收为 100 万元（约 1.01 万/亩）。

改造主体地块不涉及闲置，已获得抵押权人中山农村商业银行股份有限公司民众支行同意改造，不涉及历史文化资源要素，地块为土壤污染潜在监管地块，改造主体将根据相关要求解除建设。

#### （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，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 6.6000 公顷（65999.7 平方米，折合约 99.00 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 6.1442 公顷（61441.55 平方米，折合约 92.16 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 0.1414 公顷（1413.6 平方米，折合约 2.12 亩）；城市道路用地 0.3144 公顷（3144.55 平方米，折合约 4.72 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达进电子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城市道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市达进电子有限公司作为改造主体实施局部改造。改造后将用于电子信息、新能源新材料、智能制造精密制造、生物医药等。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.4，总建筑面积不小于 271900 平方米（含不计容建筑面积 40958.09 平方米），其中新建建筑面积不小于 151400 平方

1  
14

米（含不计容建筑面积 23000 平方米），保留在建建筑面积 121009.6 平方米（含不计容建筑面积 17958.09 平方米）（属在建工程，具体面积以实际规划报建和验收为准）（在容积率不小于 3.4 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管理规定》。改造后年产值将达到 75000 万元（亩均产值约 757.58 万/亩），年税收将达到 3000 万元（亩均税收约 30.30 万/亩）。

#### 四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 34900 万元（约 352.53 万元/亩），其中自有资金 7000 万元，银行借贷 27900 万元。

#### 五、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟分 2 期开发，一期开发时间为 2023 年 10 月 31 日前，拟投入资金 13960 万元，拟建建筑面积不小于 61200 平方米（含不计容建筑面积 7360 平方米），主要实施建设工业厂房和仓库，竣工时间为 2024 年 10 月 31 日之前；二期开发时间为 2024 年 10 月 31 日前，拟投入资金 20940 万元，拟建建筑面积不小于 90200 平方米（含不计容建筑面积 15640 平方米），主要实施建设工业厂房和宿舍，竣工时间为 2026 年 10 月 31 日之前（在容积率不小于 3.4 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

以三角镇与改造主体签订的项目履约监管协议为准。

三角镇

