

# 中山市三角镇人民政府

## 关于三角镇中山市宝华轧钢厂“工改工” 宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2023〕11号

中山市宝华轧钢厂：

《三角镇中山市宝华轧钢厂“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2023年11月8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，对位于三角镇沙栏村3.4908公顷（34907.7平方米，折合约52.36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：三角镇中山市宝华轧钢厂“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



# 三角镇中山市宝华轧钢厂“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沙栏村的中山市宝华轧钢厂旧厂房用地进行改造，由中山市宝华轧钢厂自主改造，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沙栏村，东邻已建厂房，南至围堤道路，西至围堤道路，北至三鑫路，用地面积 3.5345 公顷（35344.8 平方米，折合约 53.02 亩）。

### （二）标图入库情况

改造地块于 2023 年 8 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200067067，图斑面积 3.4908 公顷（34907.7 平方米，折合约 52.36 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有 0.0437 公顷（437.1 平方米，折合约 0.66 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

改造范围内用地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，为原土地权利人林言贵\王秀华\

郭念焰\何祖平\王吓德\陈伟通\林立强\曾衍春\王文义\魏思佑\余孔清\翁命爱自 2003 年 12 月开始使用，2009 年通过变更登记给中山市宝华轧钢厂，现不动产证为粤（2023）中山市不动产权第 0330246 号。

#### （四）土地利用现状情况

改造范围内现有 10 栋建筑物，为原土地权利人林言贵\王秀华\郭念焰\何祖平\王吓德\陈伟通\林立强\曾衍春\王文义\魏思佑\余孔清\翁命爱自 2004 年 12 月开始使用，现有建筑面积 1604.46 平方米，现状容积率约 0.13，现状建筑物均未办理规划报建施工报建等手续，作仓库、宿舍和配套办公用房所用。该地块目前已拆除建筑面积 11060.09 平方米，改造前年产值为 1240 万元（约 23.39 万元/亩），年税收为 60 万元（约 1.13 万元/亩）。

改造主体地块已办理闲置用地放行，已获得抵押权人中国农业银行股份有限公司连山壮族瑶族自治县支行同意改造，不涉及查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

#### （五）规划情况

改造主体地块基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、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）》中的一般城市更新片区，属于城市更新对象。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，工业用地 2.3331 公顷（23331.32 平方米，折合约 35 亩）；城镇道路用地 0.2479 公顷

(2478.73 平方米，折合约 3.72 亩)；防护绿地 0.9098 公顷 (9097.65 平方米，折合约 13.64 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 3.1738 公顷 (31737.99 平方米，折合约 47.61 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；城市道路用地 0.3170 公顷 (3169.71 平方米，折合约 4.75 亩)。

改造主体地块不涉及到永久基本农田，其中，0.1325 公顷 (1325.11 平方米，折合约 1.99 亩)位于“三区三线”的城镇开发边界外，改造后须符合城镇开发边界管理规则；涉及我市饮用水水源二级保护区，改造主体需要制定施工和运营期间的环境风险防控、突发环境事件应急处置方案。

## 二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市宝华轧钢厂一个权利主体，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，改造项目严格按照国土空间总体规划、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，应按相关政策文件执行。

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宝华轧钢厂作为改造主体实施全面改造。改造后将用于发展电子信息及相关制造产业，主要为家电、通信、电子计算机、汽车、机器人、音响等行业生产配套的电子设备、电子元件、器件、仪器、仪表、五金制品等。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120172平方米，其中新建建筑面积不小于120172平方米，不保留原有建筑物（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2.5亿元（亩均产值约471.52万元/亩），年税收将达到930万元（亩均税收约17.54万元/亩）。

#### 四、资金筹措

改造主体拟投入资金为30000万元（约565.82万元/亩），其中自有资金9000万元，银行借贷21000万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

#### 五、开发时序

项目开发周期为2.5年，拟分2期开发，一期动工开发时间为2023年12月31日前，拟投入资金19000万元，拟建建筑面积不小于78800平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为2024年12月31日之前；二期动工开发时间为2024年12月31日前，

拟投入资金 11000 万元，拟建建筑面积不小于 41372 平方米，主要实施建设工业厂房和宿舍楼，竣工时间为 2026 年 6 月 30 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。

