

中山市三角镇人民政府

关于三角镇广东海源管业有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2023〕7号

广东海源管业有限公司：

《三角镇广东海源管业有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2023年10月23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，对位于三角镇新华路7号4.1386公顷（41385.6平方米，折合约62.08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：三角镇广东海源管业有限公司“工改工”宗地项目
“三旧”改造方案



三角镇广东海源管业有限公司“工改王”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新华路7号的广东海源管业有限公司旧厂房用地进行改造，由广东海源管业有限公司自主改造，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新华路7号，东至新华路，南北两侧邻已建厂房，西侧为鱼塘等农业用地，用地面积4.1426公顷（41425.49平方米，折合约62.14亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2023年9月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200067065，图斑面积4.1386公顷（41385.6平方米，折合约62.08亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.004公顷（39.89平方米，折合约0.06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，为广东海源管业有限公司自2006



年1月开始使用，现不动产证号为粤（2023）中山市不动产权第0400871号。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有4栋建筑物，为土地权利人广东海源管业有限公司自2006年开始使用，现有建筑面积1257.94平方米，现状容积率约0.03，现状建筑物均未办理规划报建等手续，现状建筑物作仓库和配套办公用房所用。该地块目前已拆除建筑面积4084.28平方米，改造前年产值为1580万元（约25.43万元/亩），年税收为80万元（约1.29万元/亩）。

改造主体地块已办理闲置土地放行，不涉及查封、抵押、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，属工业用地4.1386公顷（41385.6平方米，折合约62.08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，一类工业用地4.0368公顷（40367.82平方米，折合约60.55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47米；城市道路用地0.1018公顷（1017.78平方米，折合约1.53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

改造范围涉及广东海源管业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的部分，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，拟由土地权利人广东海源管业有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于发展预制菜、冷链物流和仓储等产业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.4，总计容建筑面积不小于 140846 平方米，其中新建计容建筑面积不小于 140846 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 2.8 亿元（亩均产值约



450.60 万元/亩），年税收将达到 1180 万元（亩均税收约 18.99 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 31100 万元（约 500.48 万元/亩），其中自有资金 10000 万元，银行借贷 21100 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 3 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2023 年 12 月 31 日之前，拟投入资金 17000 万元，拟建计容建筑面积不小于 76600 平方米，主要实施建设冷库、盘道和制冷机房，竣工时间为 2025 年 6 月 30 日之前；二期开发时间为 2025 年 6 月 30 日前，拟投入资金 14100 万元，拟建计容建筑面积不小于 64246 平方米，主要实施建设冷库，竣工时间为 2026 年 12 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。