

中山市三角镇人民政府

关于三角镇陈泽平“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2023〕8号

陈泽平：

《三角镇陈泽平“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，由你作为改造主体，对位于三角镇结民村2.5760公顷（25759.5平方米，折合约38.64亩）土地实施局部改造。

二、请你及时按照经批准的《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：三角镇陈泽平“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



三角镇陈泽平“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结民村的陈泽平旧厂房用地进行改造，由陈泽平自主改造，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结民村，东邻已建厂房，南至规划道路，西邻已建厂房和住宅，北至金三大道西，用地面积 2.5760 公顷（25759.5 平方米，折合约 38.64 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 44200067068，图斑面积 2.5760 公顷（25759.5 平方米，折合约 38.64 亩），纳入本次改造范围。

（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，土地证为中府国用（2003）第 040653 号，为土地权利人陈泽平自 2003 年 9 月开始使用。

（四）土地利用现状情况



改造范围内现有 12 栋建筑物，为陈泽平自 2008 年 12 月开始使用，现有建筑面积 11786.21 平方米，现状容积率约 0.45，其中 5273.5 平方米已按规定办理规划报建施工报建等手续，其余 6512.71 平方米未办理规划报建施工报建等手续，作工业厂房、仓库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 3490 万元（约 90.32 万元/亩），年税收为 10 万元（约 0.25 万元/亩）。

改造主体地块不涉及闲置、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）》。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，属工业用地 2.4377 公顷（24377.1 平方米，折合约 36.57 亩）；属公路用地 0.0688 公顷（688 平方米，折合约 1.03 亩）；城镇道路用地 0.0695 公顷（694.4 平方米，折合约 1.04 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 2.3385 公顷（23384.77 平方米，折合约 35.08 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 0.0979 公顷（978.85 平方米，折合约 1.47 亩）；公路用地 0.1396 公顷（1395.88 平方米，折合约 2.09 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

改造范围涉及陈泽平一个权利主体，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，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，拟由土地权利人陈泽平作为改造主体实施局部改造。改造后将用于人工智能应用软件开发；机械设备研发；家用电器研发；电子元器件与机电组件设备制造；电子专用设备制造等。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.28，总建筑面积不小于 58731 平方米，其中新建建筑面积不小于 53457.5 平方米，保留建筑面积 5273.5 平方米（在容积率不小于 2.28 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 1.16 亿元（亩均产值约 300.20 万元/亩），年税收将达到 680 万元（亩均税收约 17.60 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 13600 万元（约 351.97 万元/亩），其中自有资金 5880 万元，银行借贷 7720 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分 2 期开发，第一期开发时间为 2023 年 11 月 30 日之前，拟投入资金 3050 万元，拟建建筑面积不小于 12000 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2024 年 11 月 30 日之前；第二期开发时间为 2024 年 11 月 30 日之前，拟投入资金 10550 万元，拟建建筑面积不小于 41457.5 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2025 年 11 月 30 日之前（在容积率不小于 2.28 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。