

关于三角镇关海棠项目低效工业用地 改造方案的批复

中府改函（14）〔2024〕1号

关海棠：

《三角镇关海棠项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2024年1月15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，对位于三角镇锦成路37号0.8152公顷（8151.7平方米，折合约12.23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，应符合我市低效工业用地升级改造有关规定，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：三角镇关海棠项目低效工业用地改造方案



三角镇关海棠项目低效工业用地改造方案

根据经批复的规划条件论证，三角镇人民政府拟对位于三角镇锦成路 37 号的关海棠低效工业用地进行改造，由关海棠进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于三角镇锦成路 37 号，东至锦成路，南邻已建工业厂房，西邻已建工业厂房，北至古河街，用地面积 0.8152 公顷（8151.7 平方米，折合约 12.23 亩）。

（二）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，改造地块自 1998 年 12 月开始使用，现土地权利人为关海棠，不动产证为粤（2016）中山市不动产权第 0096470 号。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 9 栋建筑物，为关海棠自 2002 年开始使用。现有建筑面积 12134.15 平方米，现状容积率约 1.49，其中 9634.64 平方米建筑物已按规定办理规划报建等手续，其余 2499.51 平方米未办理规划报建等手续，作工业厂房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，该地块改造前年产值为 10090 万元（约 825 万元/亩），年税收为 350 万元（约 28.62 万

元/亩)。改造地块因不符合土地利用总体规划，不能纳入省标图入库范围。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块已获得抵押权人中国农业银行股份有限公司中山三角支行同意改造，不涉及闲置、查封、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进行解锁建设。

(四) 规划情况

改造地块基本符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》、经批复规划条件论证，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，属工业用地 0.8138 公顷（8138.29 平方米，折合约 12.21 亩），属城市道路用地 0.0013 公顷（13.43 平方米，折合约 0.02 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，三类工业用地 0.7725 公顷（7724.98 平方米，折合约 11.59 亩），规划容积率 1.5-3.0，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度 50 米；城市道路用地 0.0427 公顷（426.72 平方米，折合约 0.64 亩）。

改造地块位于“三区三线”的城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及关海棠一个权利主体，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、开发主体及拟改造情况

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（具体以项目监管协议为准）。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，拟由土地权利人关海棠实施局部改造。改造后将用于兴建产业园（用于新型环保金属表面处理等）。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.9，总建筑面积不小于 23639.93 平方米（含不计容建筑面积 429.12 平方米），其中新建建筑面积不小于 15023.91 平方米（含不计容建筑面积 226.25 平方米），保留已办理不动产证的建筑面积 8616.02 平方米（含不计容建筑面积 202.87 平方米）（在容积率不小于 2.9 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》《高平化工区扩建项目环境影响报告书》及《广东省环境保护局关于高平化工区扩建项目环境影响报告书审批意见的函》。改造后年产值将达到 16000 万元（亩均产值约



1308.26 万元/亩)，年税收将达到 600 万元（亩均税收约 49.06 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 7200 万元（约 588.72 万元/亩），其中自有资金 2200 万元，银行借贷 5000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 14 个月，拟分 1 期开发，动工开发时间为 2024 年 10 月 31 日之前，拟投入资金 7200 万元，拟建建筑面积不小于 15023.91 平方米（含不计容建筑面积 226.25 平方米），竣工时间为 2025 年 12 月 31 日之前，主要实施建设工业厂房（在容积率不小于 2.9 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。