

关于三角镇中山市国辉产业园投资有限公司 “工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2024〕1号

中山市国辉产业园投资有限公司：

《三角镇中山市国辉产业园投资有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2024年1月22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1号1.7635公顷（17635.3平方米，折合约26.45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：三角镇中山市国辉产业园投资有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



三角镇中山市国辉产业园投资有限公司“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中山市三角镇新华路 1 号的中山市国辉产业园投资有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市国辉产业园投资有限公司自主改造，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新华路 1 号，东至新华路，南邻已建厂房，西侧为村集体用地，北至规划道路，用地面积 1.7635 公顷（17635.3 平方米，折合约 26.45 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2023 年 11 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200067075，图斑面积 1.7635 公顷（17635.3 平方米，折合约 26.45 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，自 2002 年 6 月开始使用，现产权人为中山市国辉产业园投资有限公司，不动产证号为粤（2020）中山市不动产权第 0283748 号。



（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 9 栋建筑物，自 2007 年开始使用，现有建筑面积 36296.25 平方米，现状容积率约 2.06，其中 35792.58 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 503.67 平方米未办理规划报建等手续，现有建筑作工业厂房、办公楼、宿舍和仓库所用，另有厂房三和厂房四的连接楼 2120.41 平方米已办理规划报建等手续但未办理不动产登记。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 17950 万元（约 678.64 万元/亩），年税收为 130 万元（约 4.91 万元/亩）。

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城区支行同意改造，不涉及闲置、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

改造地块符合《中山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》、基本符合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 1.7635 公顷（17635.3 平方米，折合约 26.45 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 1.7212 公顷（17211.74 平方米，折合约 25.82 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 0.0423 公顷（423.55 平方米，折合约 0.63 亩）。

项目主体地块位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市国辉产业园投资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（具体以项目监管协议为准）。

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国辉产业园投资有限公司作为改造主体实施局部改造。改造后将用于生产空气加湿器等电子产品配套车间。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.1，总建筑面积不小于 55969.91 平方米（含不计容建筑面积 1300.48 平方米），其中新建建筑面积不小于 20190.54 平方米（含不计容建筑面积 1300.48 平方米），保留已办理不动产登记的建筑物



33658.96 平方米和已办理规划报建等手续但未办理不动产登记的在建建筑面积 2120.41 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 3.1 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 3 亿元（亩均产值约 1134.22 万元/亩），年税收将达到 1000 万元（亩均税收约 37.8 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 4000 万元（约 796.81 万元/亩，以局部改造范围面积计算），其中自有资金 500 万元，银行借贷 3500 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 1 年，拟分 1 期开发。动工开发时间为 2024 年 4 月 30 日之前，拟投入资金 4000 万元，新建建筑面积不小于 20190.54 平方米（含不计容建筑面积 1300.48 平方米），主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2025 年 4 月 30 日之前（在容积率不小于 3.1 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。