

# 关于三角镇卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司 低效工业用地改造方案的批复

中府改函（14）〔2024〕3号

卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司：

《三角镇卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2024年4月22日经市土地管理委员会第一三〇次（2024年第六次）会议集中审议通过。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，由你司作为改造主体，对位于三角镇金三大道东7号面积分别为2.9252公顷（29252.4平方米，折合约43.88亩）和2.7330公顷（27329.9平方米，折合约40.99亩）土地于合并后实施全面改造。

二、请你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、请你司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：三角镇卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司低效工业用地改造方案



# 三角镇卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司 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金三大道东 7 号的卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司的两块低效工业用地进行改造，由卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司进行自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

## 一、地块基本情况

### （一）总体情况。

改造地块均位于三角镇金三大道东 7 号，东邻商住用地，南至金三大道东，西邻自有工业厂房，北至村集体用地，用地总面积 5.6582 公顷（56582.3 平方米，折合约 84.87 亩），其中地块一面积 2.9252 公顷（29252.4 平方米，折合约 43.88 亩），地块二面积 2.7330 公顷（27329.9 平方米，折合约 40.99 亩）。

### （二）权属情况。

改造地块均属国有建设用地，土地用途均为工业，地块一自 1998 年 8 月开始使用，土地证号为中府国用(2001)字第 040596 号，地块二自 2002 年 2 月开始使用，土地证号为中府国用(2002)字第 041221 号，改造地块土地权利人为卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司。

### （三）土地利用现状情况。

改造范围内现有 6 栋建筑物，为卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司自 2003 年开始使用。现有建筑面积 18539.04 平方米，现状容积率约 0.33，现状建筑物均已办理规划报建等手续，作宿舍和接待处所用。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 21240 万元（约 250.27 万元/亩），年税收为 170 万元（约 2 万元/亩）。改造地块因现状地类大部分为非建设用地且 2009 年上盖建筑物基底面积占比不足 30%，不能纳入标图入库范围。经研究，三角镇人民政府认定属于低效工业用地。

改造地块已获得抵押权人广发银行股份有限公司中山分行同意改造，不涉及闲置、查封、历史文化资源要素和土壤污染潜在监管地块等情况。

#### （四）规划情况。

改造地块中 1020.16 平方米不符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》。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 4.9248 公顷（49247.54 平方米，折合约 73.87 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑限高 47 米；防护绿地 0.1330 公顷（1329.99 平方米，折合约 1.99 亩）；城市道路用地 0.3764 公顷（3763.9 平方米，折合约 5.65 亩）；公路用地 0.2241 公顷（2240.87 平方米，折合约 3.36 亩）。

改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求；约有 2247.11 平方米位于“三区三线”城镇开发边界外。

## 二、改造意愿情况

改造地块涉及卓盈丰制衣纺织（中山）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、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。在国土空间总体规划规划为非建设用地的部分按照非建设用地进行管控，在经批复规划条件论证中属防护绿地、城市道路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，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，在地块一及地块二合并土地使用权后由土地权利人卓盈丰制衣纺织（中山）有限公司实施全面改造。改造后将用于新材料、高端制造及科技食品饮料业等产业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.5，总计容建筑面积不小于141455.75平方米，不保留原有建筑物（在容积率不小于2.5的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）。项目申请分割销售，自持比例不少于51%。

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 30000 万元（约 353.48 万元/亩），年税收将达到 2600 万元（约 30.64 万元/亩）。

#### **四、需办理的用地手续**

改造地块需办理合并土地使用权后再实施改造。中府国用(2001)字第 040596 号用地与中府国用(2002)字第 041221 号用地办理合并土地使用权后重新约定开工、竣工时间，合并后的用地自签订出让合同变更协议之日起 365 日内开工，自开工之日起 1095 日内竣工。

#### **五、资金筹措**

改造主体拟投入资金为 38000 万元（约 447.74 万元/亩），其中自有资金 11400 万元，银行借贷 26600 万元。

#### **六、开发时序**

项目开发周期为 3 年，自合并土地使用权签订出让合同变更协议之日起 365 日内开工，自开工之日起 1095 日内竣工。

#### **七、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。