

关于东风镇林新标“工改工”宗地项目 “三旧”改造方案的批复

中府函(10)[2024]1号

林新标:

《东风镇林新标“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》(下称《改造方案》)于2024年2月28日经东风镇人民政府党政领导班子集中审议通过。根据会议决定,现批复如下:

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,由林新标作为改造主体,对位于中山市东风镇安乐村1.3767公顷(13766.7平方米,折合约20.65亩)土地实施全面改造。

二、请林新标及时按照经批准的《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、请林新标在本批复之日起规定期限内完成与东风镇人民政府签订实施监管协议,届时东风镇人民政府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：东风镇林新标“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



东凤镇林新标“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、经批复规划条件论证，东凤镇人民政府拟对位于中山市东凤镇安乐村的林新标旧厂房用地进行改造，由土地权利人林新标自主改造，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

改造地块位于东兴社区辖区内，北至内部路，南至内部路，东至永安路，西至厂区道路，用地面积 1.3767 公顷（13766.7 平方米，折合约 20.65 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已完成标图入库，图斑编号 44200064567，图斑面积 1.3769 公顷（13768.7 平方米，折合约 20.65 亩），其中 13766.7 平方米纳入本次改造范围，为改造主体地块。

（三）权属情况

改造范围内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，为协议出让取得，土地证号为中



府国用（2006）第 030988 号，为土地权利人林新标自 2006 年 12 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 5 栋建筑物，为林新标自 2006 年 12 月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积 13137 平方米，现状容积率 0.95，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 8000 平方米，改造前年产值为 350 万元（折合 16.95 万元/亩），年税收为 85 万元（折合 4.12 万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、经批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在国土空间总体规划中，属建设用地 1.3767 公顷（13766.7 平方米，折合约 20.65 亩）；在《中山市东凤镇同乐工业园片区 b-6-5 局部地块规划条件论证报告》（中府函〔2020〕203 号）中，属一类工业用地 0.0007 公顷（6.6 平方米，折合约 0.01 亩），居住用地 0.0846 公顷（846.34 平方米，折合约 1.27 亩）；在《中山市东凤镇同乐工业园片区控制性详细规划》（中府办复〔2012〕93 号），属防护绿地 0.0035 公顷（35.30 平方米，折合约 0.05

亩);在《中山市东凤镇工业用地规划条件论证》(中府函〔2022〕290号),属一类工业用地1.2878公顷(12878.46平方米,折合约19.32亩),规划容积率1.0-3.5,建筑密度35%-60%,绿地率10%-15%,产业用房建筑高度≤50米,配套设施建筑高度≤100米。

改造项目地块12881.8平方米位于“三区三线”城镇开发边界内(规划分区代码410),884.9平方米位于“三区三线”城镇开发边界外,已在建筑设计方案中进行退让,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

改造范围涉及林新标1个权利主体,东凤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,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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划条件论证中属绿地等公益性用地部分,日后属地政府需按规划开发建设时,应无偿将用地交给属地政府使用。

该改造项目属于“工改工”宗地项目,拟采取权利人自主改造方式,由林新标作为改造主体,实施全面改造。改造后主



要用于生产电器配件、小家电、智能垃圾桶塑料配件制品等，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.3，总建筑面积不小于 48790.16 平方米（含不计容建筑面积 3360.05 平方米），不保留原有建筑。项目申请分割销售，自持比例不小于 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 8260 万元（折合约 400 万元/亩），年税收将达到 413 万元（折合约 20 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 7500 万元，其中自有资金 2000 万元，银行借贷 5500 万元。

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 2024 年 3 月，拟投入资金约 4000 万元，拟建建筑面积不小于 24705 平方米（不含不计容建筑面积），主要实施工业厂房建设。二期开发时间为开发时间为 2025 年 9 月，拟投入资金 3500 万元，拟建建筑面积 24085.16 平方米（含不计容建筑面积 3360.05 平方米），主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。



