

# 三角镇中山百佳科技园有限公司项目 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三角村的宝旗有限公司低效工业用地进行改造，由宝旗有限公司通过转让至中山百佳科技园有限公司（改造主体）名下，并由改造主体自主改造，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三角村，东至高沙涌，西至宝旗公司厂区，南至国泰公司厂区，北至围堤道路。用地面积 8.7779 公顷（87778.8 平方米，折合约 131.67 亩）。

### （二）权属情况

改造地块属于国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用(2007)第 040151 号，为土地权利人宝旗有限公司自 2005 年 12 月开始使用。

### （三）土地利用现状情况

改造范围内现有 1 栋建筑物，为土地权利人宝旗有限公司自 2007 年 6 月开始使用，现有建筑面积 48659.51 平方米，现状容积率约 0.55，已办理规划报建等手续（建设工程规划许可证及附件编号：090042007020005），主要作纱仓所用。该地块目前已拆除建筑面积 6281.46 平方米，改造前年产值为 17218 万元，年税收为 219.9



万元。改造地块因现状地类大部分为非建设用地且 2009 年上盖建筑物不足 30%，不能纳入省标图入库范围。经研究，三角镇人民政府认定该用地属于低效工业用地。

改造地块已办理闲置用地放行，不涉及查封、抵押、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解锁建设。

#### （四）规划情况

改造地块符合《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 7.2748 公顷（72747.61 平方米，折合约 109.12 亩），规划容积率 2.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度≤50 米；农林用地 0.0911 公顷（910.7 平方米，折合约 1.37 亩）；公路用地 1.4120 公顷（14120.49 平方米，折合约 21.18 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 2488.7 平方米位于“三区三线”城镇开发边界外，该部分用地不作为主体建筑建设，用于落实绿地、配套道路设施等。

## 二、改造意愿情况

改造范围涉及宝旗有限公司一个权利主体，宝旗有限公司将改造地块通过转让至中山百佳科技园有限公司（改造主体）名下实施改造，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上述两间公司的改造意愿，经土

地权利人和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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在经批复规划条件论证中属农林用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，按相关政策文件执行。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，拟由土地权利人宝旗有限公司将改造地块通过转让至中山百佳科技园有限公司（改造主体）名下，由改造主体实施局部改造。改造后将用于引入集成电路设计与制造、精密制造产业，产业项目必须符合相关政策法规规定和环评要求。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.25，总建筑面积不小于197502.3平方米，其中新建建筑面积不小于148842.79平方米，需保留完善产权手续的建筑面积48659.51平方米，新建建筑部分申请分割销售，自持比例不小于51%（在容积率不小于2.25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43648万元（折合约439.87万元/亩），年税收将达到2728万元（折合约27.49万元/亩）。

### 四、需办理的用地手续

待改造地块地上建筑物办理不动产权证后，由宝旗有限公司以



土地转让方式转让到中山百佳科技园有限公司名下进行开发建设。

## 五、资金筹措

改造地块拟由改造主体投入资金 49104 万元（折合约 494.85 万元/亩），其中自有资金 25000 万元，银行借贷 24104 万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

## 六、开发时序

项目开发周期为 4 年，动工时间为 2025 年 3 月 31 日前，竣工时间为 2029 年 3 月 31 日前。拟分四期开发，一期开发时间为 2025 年 3 月 31 日前，拟投入资金 6040 万元，拟建建筑面积不小于 32014 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2026 年 3 月 31 日前；二期开发时间为 2026 年 3 月 31 日前，拟投入资金 10855 万元，拟建建筑面积不小于 30180 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2027 年 3 月 31 日前；三期开发时间为 2027 年 3 月 31 日前，拟投入资金 14052 万元，拟建建筑面积不小于 49500 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2028 年 3 月 31 日前；四期开发时间为 2028 年 3 月 31 日前，拟投入资金 18157 万元，拟建建筑面积不小于 37148.79 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2029 年 3 月 31 日前。（在容积率不小于 2.25 的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）。

## 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。