

关于三角镇黄裕民、陈银娥、黄政刚项目低效 工业用地改造方案的批复

中府改函（14）〔2024〕4号

黄裕民、陈银娥、黄政刚：

《三角镇黄裕民、陈银娥、黄政刚项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2024年9月24日经三角镇党委会议集中审议通过。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，由你们作为改造主体，对位于三角镇惠宝路5号1.8841公顷（18841.4平方米，折合约28.26亩）土地实施局部改造。

二、请你们及时按照经批准的《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、请你们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。

附件：三角镇黄裕民、陈银娥、黄政刚项目低效工业用地改造方案

中山市人民政府
2024年9月24日
业务专用章
4420500049074



三角镇黄裕民、陈银娥、黄政刚项目低效 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中山市三角镇惠宝路5号的黄裕民、陈银娥、黄政刚低效工业用地进行改造，由黄裕民、陈银娥、黄政刚自主改造，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惠宝路5号，东邻工业厂房，南至惠宝路，西侧为绿化用地，北侧为绿化用地，用地面积1.8841公顷（18841.4平方米，折合约28.26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，自1998年12月开始使用，现产权人为黄裕民、陈银娥、黄政刚，不动产证号为粤（2019）中山市不动产权第0420330号、粤（2019）中山市不动产权第0420331号和粤（2019）中山市不动产权第0420332号。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有10栋建筑物，自2000年开始使用，现有建筑面积18254.05平方米，现状容积率约0.97，其中15017.54平方米已按规定办理不动产证，其余3236.51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。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 28080 万元（约 993.63 万元/亩），年税收为 1120 万元（约 39.63 万元/亩）。改造地块因 2009 年上盖物基底面积占比不足 30%以上且现状地类部分为非建设用地，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。

改造地块不涉及闲置、抵押、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

改造地块符合《中山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》、《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》、基本符合经批复规划条件论证，其中，在《中山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》中，属城乡建设用地 1.8841 公顷（18841.4 平方米，折合约 28.26 亩）。在《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》中，位于城市更新单元划分图里。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 1.8496 公顷（18495.7 平方米，折合约 27.74 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；防护绿地 0.0345 公顷（345.7 平方米，折合约 0.52 亩）。

改造主体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 1852.23 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

改造范围涉及黄裕民、陈银娥、黄政刚一个权利主体，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防护绿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）。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，拟由土地权利人黄裕民、陈银娥、黄政刚作为改造主体实施局部改造。改造后将用于兴建产业园（用于新型环保表面处理等）。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.5，总建筑面积不小于 47103.5 平方米，其中新建建筑面积不小于 34643.24 平方米，保留已办理不动产登记的建筑物 12460.26 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 2.5 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》《中山市环保共性产业园规划》《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4亿元(亩均产值约1924.9万元/亩)，年税收将达到1413万元(亩均税收约68万元/亩)。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为7275万元(折合约350万元/亩)，其中自有资金7275万元，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2年,动工开发时间为2025年3月31日前,竣工时间为2027年3月31日前,拟分2期开发。一期动工开发时间为2025年3月31日前,拟投入资金3000万元,新建建筑面积不小于13000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;二期动工开发时间为2026年3月31日前,拟投入资金4275万元,新建建筑面积不小于21643.24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(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)。

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。



