

关于三角镇中山市益联科技有限公司项目低效 工业用地改造方案的批复

中府改函（14）〔2024〕5号

中山市益联科技有限公司：

《三角镇中山市益联科技有限公司项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2024年11月4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，由你司作为改造主体，对位于三角镇福泽路8号之二3.4202公顷（34202.4平方米，折合约51.3亩）土地实施局部改造。

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。

附件：三角镇中山市益联科技有限公司项目低效工业用地改造
方案



三角镇中山市益联科技有限公司项目 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福泽路 8 号之二的中山市益联科技有限公司的低效工业用地进行改造，由中山市益联科技有限公司进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于三角镇福泽路 8 号之二，东至河涌，南邻工业用地，西至福泽路，北邻工业用地，用地面积 3.4202 公顷（34202.4 平方米，折合约 51.3 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 2006 年 12 月开始使用，不动产证号为粤(2024)中山市不动产权第 0561109 号，改造地块土地权利人为中山市益联科技有限公司。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 8 栋建筑物，为中山市益联科技有限公司自 2011 年开始使用。现有建筑面积 38025.06 平方米，现状容积率约 1.11，其中 24877.93 平方米已办理不动产证，12055.92 平方米建筑物已办理规划报建等手续，其余 1091.21 平方米建筑物无



规划报建等手续，作厂房和办公楼所用。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 7360 万元（约 143.47 万元/亩），年税收为 390 万元（约 7.6 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深圳农村商业银行股份有限公司福永支行同意改造，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

改造地块基本符合《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）》和《中山市三角镇工业用地规划条件论证》。在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，城乡建设用地 3.4202 公顷（34202.4 平方米，折合约 51.3 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，二类工业用地 2.9460 公顷（29459.78 平方米，折合约 44.19 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 50 米；防护绿地 0.1601 公顷（1601.36 平方米，折合约 2.4 亩）；城市道路用地 0.0986 公顷（986.56 平方米，折合约 1.48 亩）；公路用地 0.2141 公顷（2140.75 平方

米，折合约 3.21 亩）；水域用地 0.0014 公顷（13.95 平方米，折合约 0.02 亩）。

改造地块位于“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、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造地块涉及中山市益联科技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。在经批复规划条件论证中属防护绿地、城市道路、公路用地和水域等公益性用地部分，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，由土地权利人中山市益联科技有限公司实施局部改造。改造后将用于兴建产业园（产业园主要围绕智能制造为重点的高端制造业、科技研发机构和人工智能等科技行业）。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.75，总建筑面积不小于 99556.6 平方米（含不计容建筑面积 5500 平方米），其中新建建筑面积不小于 62622.75 平方米（含不计容建筑面积 5500 平方米），保留已办理不动产证



和规划报建等手续的 36933.85 平方米建筑物（在容积率不小于 2.75 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 1.54 亿元（约 300 万元/亩），年税收将达到 924 万元（约 18 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 11294 万元（折合约 350 万元/亩），其中自有资金 5000 万元，银行借贷 6294 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 1 月 31 日前，竣工时间为 2027 年 1 月 30 日前。

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。