

关于中山市三拓科技有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（16）〔2025〕005号

中山市三拓科技有限公司：

《中山市三拓科技有限公司“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2025年1月9日经横栏镇党委会审议通过。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，由中山市三拓科技有限公司作为改造主体，对位于中山市横栏镇新茂工业大道西一路1号的1公顷（10000平方米，折合15亩）土地实施局部改造。

二、请中山市三拓科技有限公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、请中山市三拓科技有限公司在本批复之日起规定期限内完成与横栏镇人民政府签订实施监管协议，届时横栏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：中山市三拓科技有限公司“工改工”宗地项目“三旧”
改造方案

中山市人民政府

2025 年 1 月 13 日

中山市三拓科技有限公司“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）专项规划和经批复规划条件论证，横栏镇人民政府拟对位于中山市横栏镇新茂工业大道西一路1号的中山市三拓科技有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市三拓科技有限公司自主改造，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

改造地块位于中山市横栏镇新茂工业大道西一路1号，北至长安北路，南至现状路，东至王成川、管中祁、周本财厂区，西至王成川、管中祁厂区，用地面积1公顷（10000平方米，折合15亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已标图入库，图斑编号44200067623，改造地块1公顷（10000平方米，折合15亩）全部纳入改造范围。

（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，不动产权证号为粤（2024）中山市不动产权第0518885号，该地块自1998年7月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块2009年土地利用现状地类为建设用地1公顷

(10000 平方米, 折合 15 亩); 2023 年土地利用现状地类为建设用地 1 公顷 (10000 平方米, 折合 15 亩)。改造范围不涉及整体利用的边角地、夹心地、插花地 (下称“三地”)、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块现用途为工业, 现有 4 栋建筑物, 建筑总面积约 8773.81 平方米, 容积率 0.88。其中 1 栋建筑面积为 2773.81 平方米已办理房产登记手续, 不动产权证为粤 (2024) 中山市不动产权第 0518885 号; 其余 3 栋建筑物建筑面积合计约 6000 平方米未办理规划报建等手续。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。改造前年产值为 600 万元 (折合 40 万元/亩), 年税收为 22.5 万元 (折合 1.5 万元/亩)。

改造地块不涉及闲置、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。改造地块目前在中山市农商银行股份有限公司横栏支行办理了抵押手续, 已征得抵押权人同意改造。

(五) 规划情况

改造主体地块符合中山市国土空间总体规划和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)》。其中, 在《中山市国土空间总体规划 (2021-2035 年)》中, 属城乡建设用地面积 1 公顷 (10000 平方米, 折合 15 亩); 在《中山市横栏镇工业用地规划条件论证》(中府函〔2023〕57 号) 中, 属一类工业用地面积 0.9475 公顷

(9475.14 平方米, 折合 14.21 亩), 规划容积率 1.5-3.5, 建筑密度 35%-60%, 绿地率 10%-15%, 产业用房高度 $\leq$ 50 米, 配套设施建筑高度 $\leq$ 100 米; 防护绿地面积 0.0525 公顷 (524.86 平方米, 折合 0.79 亩)。以实际审批为准。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内, 符合在编的工业用地保护线管控要求, 不涉及永久基本农田和生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山市三拓科技有限公司 1 个权利主体, 横栏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, 权利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和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防护绿地等公益性用地部分, 日后横栏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横栏镇人民政府使用。

该改造项目属“工改工”宗地项目, 拟采取权利人自主改造方式, 由中山市三拓科技有限公司作为改造主体实施局部改造。改造后将用于智能家居灯饰制造等法律允许及符合国家环保规定的行业。在符合规划条件论证的基础上, 容积率为 3.5, 项目总建筑面积 35288.21 平方米 (含不计容建筑面积 2514.4 平方米), 其中新建建筑面积不小于 32514.4 平方米 (含不计容建筑

面积 2514.4 平方米），保留已有产权建筑面积为 2773.81 平方米。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》及《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》的规定。改造后年产值将达到 9000 万元（折合 600 万元/亩），改造后年税收将达到 270 万元（折合 18 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 4500 万元，其中自有资金 2000 万元，银行借贷 2500 万元。

五、开发时序

项目开发时间为自方案批复之日起 90 日内动工，自开工之日起 365 日内竣工，拟投入资金 4500 万元，拟新建建筑面积 32514.4 平方米（含不计容建筑面积 2514.4 平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。