

三角镇东太染业（中山）有限公司“工改工” 宗地项目“三旧”改造方案

（享受我市政策优惠）

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，三角镇人民政府拟对位于三角镇高平村的东太染业（中山）有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人东太染业（中山）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

改造地块位于三角镇高平村，北至已建工业厂房，南至昌隆路，东至昌隆路，西至已建工业厂房，用地面积 1.3805 公顷（13805.1 平方米，折合约 20.71 亩）。

（二）符合我市政策优惠情况

改造地块在现行土地利用总体规划中为非建设用地，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模，符合《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知》（中府〔2022〕11号）第（一）条“对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠”要求。经核查，用地面积 1.3805 公顷（13805.1

平方米，折合约 20.71 亩）符合享受我市政策优惠要求。

（三）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，土地证号为中府国用（2002）字第 040655 号，为土地权利人东太染业（中山）有限公司自 2002 年 5 月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块内现有 29 栋建筑物，为东太染业（中山）有限公司自 2003 年 10 月开始使用，现有建筑面积 10354.38 平方米，现状容积率 0.75，其中 5790.32 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 4564.06 平方米无合法规划报建等手续，均作工业厂房、仓库、宿舍和配套办公用房所用。该地块目前已拆除建筑面积 2824.6 平方米，改造前年产值为 1100 万元，年税收为 28 万元。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地 1.3805 公顷（13805.1 平方米，折合约 20.71 亩），根据《中山市人民政府关于印发促进村镇低效工业园改造升级若干措施的通知（中府〔2022〕11 号）》第（一）条，对用地不符合现行土地利用总体规划但我市国土空间总体规划（2020-2035）安排建设用地规模的项目，改造方案经市土地管理委员会审议同意的，享受我市政策优惠。

改造地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规

划（2020-2035）》”。

改造地块符合经批复规划条件论证，依据《中山市三角镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕381号），二类工业用地1.2507公顷（12507.75平方米，折合约18.76亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，生产性建筑高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米；道路用地0.1297公顷（1297.35平方米，折合约1.94亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，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

改造范围涉及东太染业（中山）有限公司1个权利主体，三角镇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涉及其改造意愿，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，改造项目严格按照土地利用总体规划、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道路等公益性用地部分，日后三角镇人民政府按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给三角镇人民政府使用。

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，由东太染业（中山）有限公司作为改造主体实施局部改造。改造后该宗土地将用于新型环保印染漂染（加工、销售全棉布、针织



布、化纤布），在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.4，总建筑面积不少于 54028.5 平方米（含不计容建筑面积 6304.5 平方米），其中新建建筑面积不小于 52473.16 平方米（含不计容建筑面积 6304.5 平方米），保留已有产权（粤房地证字第 C4067970 号）建筑面积 1555.34 平方米。（在容积率不小于 3.4 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准入管理规定》。改造后年产值将达到 20000 万元，年税收将达到 1000 万元（亩均税收约 48 万/亩）。

四、资金筹措

由改造主体拟投入资金 10000 万元，其中自有资金 3000 万元，银行借贷 7000 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 2023 年 6 月，拟投入资金 5500 万元，拟建建筑面积约为 28575.35 平方米（含不计容建筑面积 3244.5 平方米），保留建筑面积 1555.34 平方米，主要实施建设生产厂房。二期开发时间为 2024 年 12 月，拟投入资金 4500 万元，拟建建筑面积约为 23897.81 平方米（含不计容建筑面积 3060 平方米），主要实施建设生产厂房。（在容积率不小于 3.4 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

在项目实施监管协议中明确落实监管内容和责任。



