

关于三角镇陈杏芳项目低效工业用地 改造方案的批复

中府改函（14）〔2024〕2号

陈杏芳：

《三角镇陈杏芳项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2024年3月12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，由你作为改造主体，对位于三角镇三鑫路118号0.6667公顷（6666.7平方米，折合约10亩）土地实施全面改造。

二、请你及时按照经批准的《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。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：三角镇陈杏芳项目低效工业用地改造方案



三角镇陈杏芳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鑫路 118 号的陈杏芳低效工业用地进行改造，由陈杏芳进行自主改造，采取全面改造的改造方式。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三鑫路 118 号，东至规划路，南邻工业用地，西邻已建工业厂房，北至三鑫路，用地面积 0.6667 公顷（6666.7 平方米，折合约 10 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，改造地块自 2002 年 3 月开始使用，现土地权利人为陈杏芳，不动产证为粤（2021）中山市不动产权第 0291037 号。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 1 栋建筑物，自 2012 年开始使用。现有建筑面积 79.8 平方米，现状容积率约 0.01，其中 59.79 平方米建筑物已按规定办理规划报建等手续，其余 20.01 平方米未办理规划报建等手续，作保安室所用。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 0 万元，年税收为 0 万元。改造地块



因 2009 年没有上盖建筑物，不能纳入省标图入库范围。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块已获得抵押权人中国银行股份有限公司中山分行同意改造，不涉及查封、历史文化资源要素和土壤污染潜在监管地块等情况，已办理闲置土地放行。

（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）》、经批复规划条件论证，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，属城乡建设用地 0.6667 公顷（6666.7 平方米，折合约 10 亩）。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 0.5517 公顷（5117.39 平方米，折合约 7.68 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，建筑高度 50 米；城市道路用地 0.0544 公顷（544.03 平方米，折合约 0.82 亩）；防护绿地 0.1005 公顷（1005.21 平方米，折合约 1.5 亩）。

改造地块位于“三区三线”的城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及陈杏芳一个权利主体，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城市道路和防护绿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，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，拟由土地权利人陈杏芳实施全面改造。改造后将用于家用电器制造、智能家居等产业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.0，总建筑面积不小于 20000.1 平方米，其中新建建筑面积不小于 20000.1 平方米，不保留原有建筑物（在容积率不小于 3.0 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 3000 万元（亩均产值约 300 万元/亩），年税收将达到 180 万元（亩均税收约 18 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 3500 万元（约 350 万元/亩），其中自有资金 1500 万元，银行借贷 2000 万元。

五、开发时序



项目开发周期为 1 年，计划 1 期开发完成，动工开发时间为 2024 年 6 月 30 日之前，拟投入资金 3500 万元，拟建建筑面积不小于 20000.1 平方米，竣工时间为 2025 年 6 月 30 日之前，主要实施建设工业厂房（在容积率不小于 3.0 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。