

关于三角镇上裕制造（中山）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〕7号

上裕制造（中山）有限公司：

《三角镇上裕制造（中山）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18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，对位于金三大道东13号之一4.5775公顷（45774.9平方米，折合约68.66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：三角镇上裕制造（中山）有限公司项目低效工业用地改造方案



三角镇上裕制造（中山）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金三大道东 13 号之一的上裕制造（中山）有限公司低效工业用地进行改造，由上裕制造（中山）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金三大道东 13 号之一，东至规划路，南邻工业用地，西邻迪茵公学，北至民泰北街，用地面积 4.5775 公顷（45774.9 平方米，折合约 68.66 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 2001 年 8 月开始使用，现土地权利人为上裕制造（中山）有限公司，不动产证为粤（2024）中山市不动产权第 0576195 号。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 3 栋建筑物，自 2017 年开始使用。现有建筑面积 6924.65 平方米，现状容积率约 0.15，建筑物均办理了房产证，作工业厂房和 10KV 开关站所用。该地块目前已拆除建筑面积 10924.16 平方米，该地块改造前年产值为 5450 万元，年税



收为 30 万元。改造地块因 2009 年地类为非建设用地，2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积占地块总面积比例少于 30%，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。

改造地块不涉及查封、抵押、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）》、《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，属城乡建设用地 4.5775 公顷（45774.9 平方米，折合约 68.66 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，一类工业用地 3.8232 公顷（38232.38 平方米，折合约 57.35 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 0.4256 公顷（4256.1 平方米，折合约 6.38 亩）；防护绿地 0.3286 公顷（3286.42 平方米，折合约 4.93 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

改造地块涉及上裕制造（中山）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，由土地权利人上裕制造（中山）有限公司实施局部改造。改造后将用于电子信息、新能源新材料、高端纺织（不含印染）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 2.45，总计容建筑面积不小于 112148.505 平方米，其中新建计容建筑面积不小于 105223.855 平方米，保留已办理房产证等手续的建筑物 6924.65 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 2.45 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 20600 万元（亩均产值

约 319.78 万元/亩)，年税收将达到 1240 万元(亩均税收约 19.25 万元/亩)。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 22550 万元(约 350 万元/亩)，其中自有资金 7741 万元，银行借贷 14809 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 3 年，项目动工开发时间为 2025 年 3 月 31 日前，竣工时间为 2028 年 3 月 31 日前。拟新建计容建筑面积不小于 105223.855 平方米，拟投入资金为 22550 万元，主要实施建设工业配套宿舍楼和工业厂房(在容积率不小于 2.45 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。