

中山市三角镇人民政府

关于三角镇王小华“工改工”宗地项目 “三旧”改造方案的批复

中府函（14）〔2023〕1号

王小华：

《三角镇王小华“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2023年3月6日经三角镇党政领导班子集中审议通过。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，由王小华作为改造主体，对位于三角镇三角村3.4133公顷（34132.7平方米，折合约51.20亩）土地实施局部改造。

二、请王小华及时按照经批准的《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、请王小华在本批复之日起规定期限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：三角镇王小华“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



三角镇王小华“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，三角镇人民政府拟对位于三角镇三角村的王小华旧厂房用地进行改造，由土地权利人王小华自主改造，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三角村，东至高平大道，南至南洋滘，西邻已建厂房，北至无名道路，用地面积 3.4133 公顷（34132.7 平方米，折合约 51.20 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2018 年 12 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200067035，图斑面积 3.4133 公顷（34132.7 平方米，折合约 51.20 亩），纳入本次改造范围。

（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，土地证为中府国用（2007）第 040252 号，为土地权利人王小华自 2007 年 3 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 12 栋建筑物，为王小华自 2007 年 8 月开始使用，现有建筑面积 32236.75 平方米，现状容积率 0.94，其中 17884.3 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 14352.45 平方米无合法规划报建等手续，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 4056.2 平方米，改造前年产值为 18550 万元，年税收为 340 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

改造地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 3.4133 公顷（34132.7 平方米，折合约 51.20 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 3.0358 公顷（30358.01 平方米，折合约 45.54 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 47 米；防护绿地 0.3638 公顷（3637.77 平方米，折合约 5.46 亩）；水域（非建设用地）0.0137 公顷（136.92 平方米，折合约 0.20 亩）。

改造地块未纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，但已纳入我市在编《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》旧厂房潜力资源和镇级重点更新片区管理，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，视同符合我市“三旧”改造专项规划。

改造地块不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求，该项目用地符合现行土地利用总体规划，南面涉及河涌退让部分位于“三区三线”的城镇开发边界外，改造后须符合城镇开发边界管理规则，用于生态保护功能使用，退让河涌须按相关规定执行。

二、改造意愿情况

改造范围涉及王小华一个权利主体，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、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、规划条件论证要求实施建设。在经批复规划条件论证中属水域（非建设用地）部分，按照非建设用地进行管控；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。

改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，拟由土地权利人王小华作为改造主体实施局部改造。改造后将用于生产经营五金产品、新能源汽车配件、金属注射成型异型件



(MIM)、精密塑胶制品、纺织印染和表面处理等。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.4，总建筑面积不小于 121899.57 平方米（含不计容建筑面积 3318.63 平方米），其中新建建筑面积不小于 99283.49 平方米（含不计容建筑面积 3318.63 平方米），保留建筑面积 18016.08 平方米（其中已有产权建筑面积 17884.3 平方米，余下 131.78 平方米为建设误差允许值范围，加建时补办相关规划报建等手续），在保留的建筑物上加建建筑面积 4600 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 4 亿元，年税收将达到 1600 万元（亩均税收约 31 万/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为 20000 万元，其中自有资金 15000 万元，银行借贷 5000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟分 3 期开发，一期开发时间为 2023 年 6 月，拟投入资金 7700 万元，拟建建筑面积约为 32784.13 平方米（含不计容建筑面积 3318.63 平方米），保留建筑面积 18016.08 平方米（其中已有产权建筑面积 17884.3 平方米，余下 131.78 平方米为建设误差允许值范围，加建时补办相关规划报建等手续），

在保留的建筑物上加建建筑面积 4600 平方米，主要实施建设综合楼和工业厂房；二期开发时间为 2024 年 6 月，拟投入资金 6100 万元，拟建建筑面积约为 31539.36 平方米，主要实施建设工业厂房；三期开发时间为 2025 年 6 月，拟投入资金 6200 万元，拟建建筑面积约为 34960 平方米，主要实施建设工业厂房。（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。



