

中山市三角镇人民政府

关于三角镇民森信息科技服务业集聚区一区 项目低效工业用地改造方案的批复

中府改函（14）〔2023〕2号

中山嘉兴纺织制衣有限公司：

《三角镇民森信息科技服务业集聚区一区项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2023年8月14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，由你公司作为改造主体，对位于三角镇高平村15.5877公顷（155877.29平方米，折合约233.81亩）土地实施全面改造。

二、请你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、请你公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。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：三角镇民森信息科技服务业集聚区一区项目低效工业用地改造方案



三角镇民森信息科技服务业集聚区一区项目 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高平村的中山嘉兴纺织制衣有限公司低效工业用地进行改造，由中山嘉兴纺织制衣有限公司进行自主改造，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高平村，东至村集体用地，南至民森信息科技服务业集聚区二区，西至园区道路用地，北至金三大道东，用地面积 15.5877 公顷（155877.29 平方米，折合约 233.81 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块因不符合土地利用总体规划，不能纳入省标图入库范围。

（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，不动产权证为粤（2023）中山市不动产权第 0092015 号，为土地权利人中山嘉兴纺织制衣有限公司自 2003 年 6 月开始使用。

（四）土地利用现状情况



改造范围内现有 8 栋建筑物，为中山嘉兴纺织制衣有限公司自 2020 年开始使用。现有建筑面积 937.68 平方米，现状容积率 0.006，地上 937.68 平方米建筑物均未办理规划报建等手续，作办公用房和宿舍所用。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。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块已出具《关于中山嘉兴纺织制衣有限公司用地办理相关业务情况说明的函》（中闲置函[2023]546 号），不涉及抵押、历史文化资源要素和土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造地块不符合土地利用总体规划，在土地利用总体规划中，属特殊用地 15.5877 公顷（155877.29 平方米，折合约 233.81 亩），但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地 15.5877 公顷（155877.29 平方米，折合约 233.81 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，一类工业用地 13.7785 公顷（137785.23 平方米，折合约 206.68 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 47 米；城市道路用地 1.1122 公顷（11122.16 平方米，折合约 16.68 亩）；防护绿地 0.6970 公顷（6969.9 平方米，折合约 10.45 亩）。

改造地块位于城镇开发边界和工业用地保护红线内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线、市域蓝线规划等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山嘉兴纺织制衣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防护绿地和城市道路等公益性用地部分，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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由土地权利人中山嘉兴纺织制衣有限公司作为开发主体实施全面改造。改造后将用于兴建产业园（产业园主要围绕智能制造为重点的高端制造业及现代服务业，涵盖电子商务、智能硬件、文化创意、影视动漫、互联网科技、工业设计、信息通信、金融、科技相关咨询、研发机构、创新团队、企业总部、VR 虚拟现实、AR 应用、机器人、人工智能等科技行业等）。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.1，新建建筑面积不小于 368900 平方米（含不计容建筑面积 30080.81 平方米）。（在容积率不小于 2.1 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 70146 万元（亩均产值约 300 万元/亩），年税收将达到 4209 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 8.2 亿元，其中自有资金 3.6 亿元，银行借贷 4.6 亿元。

五、开发时序

项目开发周期为 5 年，拟分 3 期开发，一期开发时间为 2023 年 9 月 30 日之前，拟投入资金 30000 万元，拟建建筑面积 128100.8 平方米（含不计容建筑面积 30080.81 平方米），竣工时间为 2025 年 8 月 31 日之前；二期开发时间为 2025 年 9 月 30 日之前，拟投入资金 22000 万元，拟建建筑面积 95743.86 平方米，竣工时间为 2026 年 8 月 31 日之前；三期开发时间为 2026 年 9 月 30 日之前，拟投入资金 30000 万元，拟建建筑面积 145143.86 平方米（三期开发的建筑为规划总平面的三期的 7#厂房和四期的 8#厂房），竣工时间为 2028 年 8 月 31 日之前。（在容积率不小于 2.1 的前提下，具体拟建建筑面积和建设期数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。