

关于三角镇何纯生项目低效工业用地 改造方案的批复

中府改函（14）〔2023〕3号

何纯生：

《三角镇何纯生项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2023年12月18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，对位于三角镇金祥路2号3.1178公顷（31177.6平方米，折合约46.77亩）土地实施局部改造。

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 年未开工的，
视为批复自动失效。

附件：三角镇何纯生项目低效工业用地改造方案



三角镇何纯生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祥路 2 号的何纯生低效工业用地进行改造，由何纯生进行自主改造，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祥路 2 号，东邻已建工业厂房，南至金祥路，西邻商住楼盘，北邻已建工业厂房，用地面积 3.1178 公顷（31177.6 平方米，折合约 46.77 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块因项目用地主要部分不符合现行土地利用总体规划，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，改造涉及的土地自 2003 年开始使用，已经确权、登记，现土地权利人何纯生通过转移登记录得，不动产权证为粤（2016）中山市不动产权第 0221970 号。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 4 栋建筑物，为何纯生自 2016 年 12 月开始使用。现有建筑面积 34608.68 平方米，现状容积率约 1.11，其中 25527.1 平方米已按规定办理规划报建等手续，其余 9081.58 平方

民
业
章

米未办理规划报建等手续，作工业厂房、仓库及综合楼所用。该地块目前已拆除建筑面积 4333.6 平方米，改造前年产值为 8250 万元（约 176.4 万元/亩），年税收为 230 万元（约 4.92 万元/亩）。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、查封、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，属工业用地 3.0961 公顷（30960.57 平方米，折合约 46.44 亩），属城镇道路用地 0.0217 公顷（217.03 平方米，折合约 0.33 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 2.9662 公顷（29661.94 平方米，折合约 44.49 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；防护绿地 0.1298 公顷（1298.13 平方米，折合约 1.95 亩），城市道路用地 0.0218 公顷（217.54 平方米，折合约 0.33 亩）。

改造地块不涉及永久基本农田、生态保护红线，符合城镇开发边界管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及何纯生 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，拟由土地权利人何纯生作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于新型智能电器、自动设备相关制造产业，主要为家电、通信、电子计算机、汽车、机器人等行业生产配套的智能化、自动化电子设备、电子元件、器件、仪器、仪表、五金制品等。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 109415.56 平方米（含不计容建筑面积 3411.72 平方米），其中新建建筑面积不小于 83888.46 平方米（含不计容建筑面积 3411.72 平方米），保留建筑面积 25527.1 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管理规定》。改造后年产值将达到 17000 万元（约 363.48 万元/亩），年税收将达到 702 万元（亩均税收约 15 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 13000 万元（约 450.13 万元/亩，以局部改造范围面积计算），其中自有资金 3000 万元，银行借贷 10000 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，项目动工开发时间为 2024 年 2 月 29 日之前，竣工时间为 2027 年 2 月 28 日之前。拟分 3 期开发，第一期开发时间为 2024 年 2 月 29 日前，拟投入资金 5000 万元，拟建建筑面积不小于 36100 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2025 年 2 月 28 日之前；第二期开发时间为 2025 年 2 月 28 日前，拟投入资金 5000 万元，拟建建筑面积不小于 34200 平方米（含不计容建筑面积 3411.72 平方米），主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2026 年 2 月 28 日之前；第三期开发时间为 2026 年 2 月 28 日前，拟投入资金 3000 万元，拟建建筑面积不小于 13588.46 平方米，主要实施建设工业厂房，竣工时间为 2027 年 2 月 28 日之前（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

以三角镇与改造主体签订的项目履约监管协议为准。