
关于港口镇张艳旧厂房“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（15）〔2022〕001 号

张艳：

《港口镇张艳旧厂房“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2022年12月13日经港口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，由张艳作为改造主体，对位于港口镇福田二路3号0.7333公顷（7333.4平方米，折合约11.00亩）土地实施局部改造。

二、请张艳及时按照经批准的《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、请张艳在本批复之日起规定期限内完成与港口镇签订实施监管协议，届时港口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：港口镇张艳旧厂房“工改工”宗地项目“三旧”改造
方案

中山市人民政府

（盖中山市人民政府工改业务专用章）

2022 年 12 月 20 日

附件：

港口镇张艳旧厂房“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，港口镇人民政府拟对位于福田二路3号的张艳旧厂房用地进行改造，由张艳自主改造，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。

改造地块位于中山市港口镇福田二路3号，北至荣佳电子厂，南至福田二路，东至格丽地板厂，西至中山市华鑫游乐设备有限公司，用地面积0.7333公顷（7333.4平方米，折合约11.00亩）。

（二）标图入库情况。

改造地块于2022年11月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200066533，图斑面积0.7333公顷（7333.4平方米，折合约11亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况。

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2022）中山市不

动产权第 0189971 号,为土地权利人张艳自 2001 年 5 月开始使用。

（四）土地利用现状情况。

改造地块现有 1 栋建筑物,为张艳自 2002 年 10 月开始使用。已按规定办理规划报建等手续,现有建筑面积 2355.37 平方米,现状容积率 0.32,作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米,改造前年产值为 8053 万元,年税收为 103 万元。

改造地块已办理闲置放行手续(中闲置函〔2022〕913 号);抵押给广发银行股份有限公司中山分行,已取得抵押权人同意改造;不涉及历史文化资源要素。

（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,已纳入《中山市“三旧”改造(城市更新)专项规划(2017-2020)》。其中,在土地利用总体规划中,属城镇建设用地 0.7333 公顷(7333.4 平方米,折合约 11.00 亩);在《港口镇工业用地规划条件论证》(中府函〔2022〕222 号)中,二类工业用地 0.6930 公顷(6929.67 平方米,折合约 10.39 亩),规划容积率 1.0-3.5,建筑密度 35%-60%,绿地率 10%-15%,生产性建筑高度 \leq 50 米,配套设施建筑高度 \leq 100 米;道路用地 0.0404 公顷(403.73 平方米,折合约 0.61 亩)。

改造地块位于城镇开发边界内,不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及张艳 1 个权利主体，港口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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在经批复规划条件中属道路等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由张艳作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于医药、医疗器械、医美、健康食品及电子设备等工业厂房，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.3，总建筑面积不小于 27380 平方米（含不计容建筑面积 3180 平方米），其中新建建筑面积 25024.63 平方米（含不计容建筑面积 3180 平方米），保留已有产权建筑面积 2355.37 平方米。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值或营业额将达到 13200 万元，年税收将达到 330 万元。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 6000 万元，其中自有资金 1800 万元，银行借贷 4200 万元等。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分 1 期开发，开发时间为 2023 年 7 月，拟投入资金 6000 万元，拟建建筑面积 25024.63 平方米（含不计容建筑面积 3180 平方米），保留建筑面积 2355.37 平方米，主要实施建设生产工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。