

广东立达优品科技有限公司坦洲镇神农路 6 号 之一地块低效工业用地改造方案

根据经批复规划条件论证报告，坦洲镇人民政府拟对广东立达优品科技有限公司的坦洲镇神农路 6 号之一地块低效工业用地进行改造，由广东立达优品科技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

改造地块位于中山市坦洲镇坦洲镇神农路 6 号之一，东至神宝街，南至华信用地，西至海伦国际小区，北至神农路，用地面积 3.0148 公顷（30148.45 平方米，折合约 45.22 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块因 2009 年及 2022 年土地利用现状地类中部分地块为非建设用地，且 2009 年上盖建筑物占比约 0.4%，不符合省“三旧”改造标图入库要求。

（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，不动产权证号为粤（2025）中山市不动产权第 0480477 号，土地权利人为广东立达优品科技有限公司。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有 1 栋建筑物，未办理规划报建手续，现有建筑面积 925.77 平方米，现状容积率为 0.03，作工业厂房所用。改造前年产值为 100 万元（折合约 2.21 万/亩），年税收为 3 万元（折合约 0.07 万/亩）。经研究，认定该用地属于低效工业用地。

改造地块未被认定为闲置，不涉及抵押、行政处罚、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块内容等情况。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划和经批复规划条件论证，改造地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020—2035）》（中府函〔2022〕414号）。在《中山市国土空间总体规划（2021—2035年）》中，属城乡建设用地 3.01 公顷（30148.45 平方米，折合约 45.22 亩）；在《中山市坦洲镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕245号）中，一类工业用地 2.3776 公顷（23775.99 平方米，折合约 35.66 亩），规划容积率 1.0—3.5，绿地率 10%—15%，建筑密度 35%—60%，生产性建筑高度≤50 米，配套设施建筑高度≤100 米；防护绿地 0.1737 公顷（1737.46 平方米，折合约 2.61 亩）；二类居住用地 0.04 平方米；道路用地 0.4635 公顷（4634.96 平方米，折合约 6.95 亩），以实际审批为准。

改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，符合

在编工业用地保护线管控要求，且不涉及永久基本农田和生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及广东立达优品科技有限公司 1 个权利主体，坦洲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土地产权人改造意愿，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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在经批复规划条件论证中属道路和绿地等公益性用地部分，日后坦洲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坦洲镇人民政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由广东立达优品科技有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业生产（装备制造类、新一代信息技术类、食品加工类等），在符合控制性详细规划基础上，容积率不少于 2.0，新建计容建筑面积不少于 60300 平方米。项目申请分割销售，分割销售比例不高于 80%。

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》。改造后年产值不低于 27138 万元（折合约 600 万/亩），年税收不低于 1357 万元（折合约 30 万/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金不低于 14926 万元(折合约 330 万/亩)进行改造。具体以资金筹措的实际情况为准。

五、改造时序

项目在 2026 年 6 月 17 日前达到动工开发标准，2028 年 12 月 15 日前竣工。

六、实施监管

详见坦洲镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。