

关于古镇镇蔡国春“工改工”宗地项目 “三旧”改造方案的批复

中府函（09）〔2026〕1号

蔡国春：

《古镇镇蔡国春“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2025年12月26日经古镇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，由蔡国春作为改造主体，对位于中山市古镇镇东岸公路0.4257公顷（4257.2平方米，折合约6.39亩）土地实施全面改造。

二、请蔡国春及时按照经批准的《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、请蔡国春在本批复之日起规定期限内完成与古镇镇签订实施监管协议，届时古镇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，项目动工时间必须在批复的有效期限之内，超过批复有效期未动工的，视为批复自动失效。

附件：古镇镇蔡国春“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



附件

古镇镇蔡国春“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，古镇镇人民政府拟对位于中山市古镇镇曹二村的蔡国春旧厂房用地进行改造，由蔡国春自主改造，采取全面改造的改造方式。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古镇镇曹二村，北至蔡长球、蔡汝波用地，南至何维杰、朱新坚用地，东至横琴海，西至东岸中路，用地面积 0.4257 公顷（4257.2 平方米、折合约 6.39 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2025 年 8 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200065558，图斑面积 0.4257 公顷（4257.2 平方米、折合约 6.39 亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证粤(2025)中山市不动产权第 0406954 号，为土地权利人蔡国春自 2004 年 2 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块“二调”及最新土地利用现状地类均为建设用地，现用途为工业，有 4 栋建筑物，总建筑面积 3865.4 平方米，现状容积率 0.9，作工业厂房所用，未办理规划报建手续。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 1000 万元（折合 156.49 万元/亩），年税收为 30 万元（折合 4.69 万元/亩）。

改造地块不涉及到抵押、历史文化资源要素等情况，未被认定为闲置土地，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、经批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在国土空间总体规划中，城乡建设用地 0.4257 公顷（4257.2 平方米、折合约 6.39 亩）；在《中山市古镇镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕306 号）中，一类工业用地 0.3529 公顷（3528.51 平方米、折合约 5.29 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 ≤ 50 米，配套设施建筑高度 ≤ 100 米；公园绿地 0.0390 公顷（389.74 平方米，折合约 0.58 亩）；道路用地 0.0339 公顷（338.95 平方米，折合约 0.51 亩）。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合在编的工业用地保护线管控要求，且不涉及永久基本农田、生态保护

红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及蔡国春 1 个权利主体，古镇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，改造主体蔡国春同意将涉及土地、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。在详细规划中属道路、绿地等公益性用地部分，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。

该改造项目属“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由蔡国春作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于照明器具制造，高效照明产品及系统、节能环保产业。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 2.0，总新建建筑面积不少于 8514.4 平方米（不含不计容面积），不保留原有建筑。项目不申请分割销售。

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 3195 万元（折合 500 万元/亩），年税收将达到 115.02 万元（折合 18 万元/亩）。



四、资金筹措

改造主体拟投入资金 1022 万元,其中自有资金 1022 万元。

五、开发时序

开发时间为自改造方案批复之日起 365 日内动工,自动工之日起 730 日内竣工,拟投入资金不少于 1022 万元,拟建建筑面积 8514.4 平方米(不含不计容面积),主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。