

# 关于横栏镇中山市昱禾科技有限公司项目低效 工业用地改造方案的批复

中府改函（16）〔2025〕02号

中山市昱禾科技有限公司：

《横栏镇中山市昱禾科技有限公司项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2025年12月25日经横栏镇党委会审议通过。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，由中山市昱禾科技有限公司作为改造主体，对位于中山市横栏镇西冲东路90号之一的1.2218公顷（12218平方米，折合约18.33亩）土地实施局部改造。

二、请中山市昱禾科技有限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、请中山市昱禾科技有限公司在本批复之日起规定期限内完成与横栏镇人民政府签订实施监管协议，届时横栏镇人民政府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：横栏镇中山市昱禾科技有限公司项目低效工业用地改造  
方案

中山市人民政府  
2025年12月26日

# 横栏镇中山市昱禾科技有限公司项目低效工业用地改造方案

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，横栏镇人民政府拟对位于中山市横栏镇西冲东路 90 号之一的中山市昱禾科技有限公司低效工业用地进行改造，由土地权利人中山市昱禾科技有限公司自主改造，采取局部改造方式。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横栏镇西冲东路 90 号之一，东至中山市横栏镇横西股份合作经济联合社地块，南邻横西村居民区，西邻横西村居民区，北至西冲东路，用地面积 1.2218 公顷（12218 平方米，折合约 18.33 亩）。

### （二）标图入库情况

2009 年 12 月 31 日前未实际性开发建设，不符合省“三旧”改造标图入库的要求。

### （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，改造地块自 2015 年开始使用，现土地权利人为中山市昱禾科技有限公司，不动产权证为粤（2025）中山市不动产权第 0393173 号。

### （四）土地利用现状情况

改造地块2009年土地利用现状地类为建设用地1528.55平方米，未利用土地10689.44平方米；最新土地利用现状地类均为建设用地12218平方米。改造范围不涉及整体利用的边角地、夹心地、插花地（下称“三地”）、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地等情况。

改造地块现用途为工业，现有2栋建筑物均未办理规划报建等手续，总建筑面积约8000平方米，现状容积率0.65。改造地块南面住宅在2015年前通过围挡方式侵占改造地块红线范围约100平方米，改造主体与相关方多次沟通协调未达成一致，目前改造地块确有改造需要，改造主体拟自行退让实施建设。该地块目前已拆除建筑面积约8000平方米，已报建建筑面积为18598.73平方米（不含不计容建筑面积）。拟保留。改造前年产值为549.9万元（折合30万元/亩），年税收为18.33万元（折合1万元/亩）。经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块未被认定为闲置、不涉及历史文化资源要素等情况，不属于我市土壤环境潜在监管地块范围。改造地块目前在兴业银行股份有限公司中山分行办理了抵押手续，已征得抵押权人同意改造。

#### （五）规划情况

改造主体地块符合中山市国土空间总体规划和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《中山市国土空间总体规划（2021-2035

年)》中,属城乡建设用地面积 1.2218 公顷(12218 平方米,折合约 18.33 亩);在《中山市横栏镇工业用地规划条件论证》(中府函〔2023〕57 号)中,属一类工业用地面积 1.0058 公顷(10058.4 平方米,折合约 15.09 亩),规划容积率 1.5-3.5,建筑密度 35%-60%,绿地率 10%-15%,产业用房高度≤50 米,配套设施建筑高度≤100 米;在《横栏镇中心区控制性详细规划调整》中,属三类居住用地面积 0.2160 公顷(2159.6 平方米,折合约 3.24 亩)。以实际审批为准。

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,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

改造范围涉及中山市昱禾科技有限公司 1 个权利主体,横栏镇人民政府已按照法律法规,就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿,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《中山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》和经批复规划条件论证管控要求实施建设。

### (一) 改造主体

该改造项目属低效工业用地改造项目,拟采取权利人自主改造方式,由中山市昱禾科技有限公司作为改造主体实施局部改造。

### (二) 已报建情况

改造项目范围存在规划报建，依据该用地规划报建资料，项目一期已报建用地 0.6317 公顷（6316.68 平方米，折合约 9.47 亩），报建建筑面积 18598.73 平方米（不含不计容建筑面积）。项目范围内一期已报建范围 0.6317 公顷（6316.68 平方米，折合约 9.47 亩），不纳入此次局部改造范围，剩余 0.5901 公顷（5901.32 平方米，折合约 8.85 亩）未规划报建建设用地纳入此次局部改造范围，为局部改造主体地块。

### （三）拟改造情况

改造后将用于智能家居灯饰制造等产业类型。在符合规划条件论证的基础上，容积率为 3.5，总建筑面积为 42727.71 平方米。其中，新建建筑面积为 24128.98 平方米（不含不计容建筑面积），一期已报建建筑面积为 18598.73 平方米（不含不计容建筑面积）。项目新建部分申请分割销售，自持比例不少于 51%。

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》及《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 10998 万元（折合 600 万元/亩），改造后年税收将达到 329.94 万元（折合 18 万元/亩）。

### 四、资金筹措

改造主体拟投入资金 5499 万元，其中自有资金 1000 万元，银行借贷 4499 万元。

### 五、开发时序

项目开发时间为自方案批复之日起 180 日内动工，自开工之日起 365 日（一年）内竣工，拟投入资金 5499 万元，拟新建建筑面

积为 24128.98 平方米（不含不计容建筑面积），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。

