

关于横栏镇唐伟强“工改工”项目低效用地再开发实施方案的批复

中府函（16）〔2026〕003号

唐伟强：

《横栏镇唐伟强“工改工”项目低效用地再开发实施方案》（下称《实施方案》）于2026年10月21日经横栏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《实施方案》（详见附件），同意该项目采取权利人自主改造模式，由唐伟强作为改造主体，对位于中山市横栏镇永兴北路13号1.463公顷（14630平方米，折合约21.94亩）土地实施全面改造。

二、请唐伟强及时按照经批准的《实施方案》实施建设，《实施方案》的实施，应符合我市低效用地再开发有关规定，以及我市有关规划管控、产业准入和环境保护的要求。

三、请唐伟强在本批复之日起规定期限内完成与横栏镇签订实施监管协议，届时横栏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，有效期三年，项目动工时间以批复的《实施方案》为准。超过批复有效期未动工的，视为批复自

动失效。

附件：横栏镇唐伟强“工改工”项目低效用地再开发实施方案

中山市人民政府

2026 年 10 月 21 日

横栏镇唐伟强“工改工”项目低效用地再开发 实施方案

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永兴北路13号的唐伟强低效工业用地进行改造。由土地权利人唐伟强自主改造，采取全面改造的改造方式。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永兴北路13号，北至富庆二路，南至唐伟强厂区，东至永兴北路，西至唐伟强厂区，用地面积1.463公顷（14630平方米，折合约21.94亩）。

（二）标图入库情况

该改造项目主体地块已办理低效用地标图入库，图斑编号为442000110000107。

（三）权属情况

改造范围内涉及1宗用地，属国有建设用地，用地面积1.463公顷（14630平方米，折合约21.94亩），土地用途为工业。改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2012）第1700399号，为土地权利人唐伟强自2006年10月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块“三调”及最新土地利用现状地类均为建设用地1.463公顷（14630平方米，折合约21.94亩）。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。

改造主体地块现有 1 栋建筑物，建筑面积为 4282.13 平方米，房地产权证号为中府字第 0115003363 号，为唐伟强自 2015 年 3 月开始使用，现状容积率约为 0.29，作工业用途所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。改造前年产值为 1097 万元（折合 50 万元/亩），年税收为 43.88 万元（折合 2 万元/亩）。

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

（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 1.463 公顷（14630 平方米，折合约 21.94 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 1.3392 公顷（13391.71 平方米，折合约 20.09 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；公路用地面积 0.1238 公顷（1238.29 平方米，折合约 1.85 亩）。以实际审批情况为准。

改造项目地块全部位于“三区三线”城镇开发边界内，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

改造范围涉及唐伟强 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、改造主体及拟改造情况等事项征询其改造意愿，权利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。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属公路等公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

该改造项目属工改工项目，拟采取权利人自主改造方式，拟实施全面改造。改造后将用于智能家居灯饰制造的智慧家居终端等产业类型。在符合详细规划的基础上，容积率不小于 3.0，总建筑面积不小于 52850.8 平方米（含不计容建筑面积 8960.8 平方米）。项目不保留原有建筑。

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 13164 万元（折合 600 万元/亩），年税收将达到 394.92 万元（折合 18 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 6582 万元，其中自有资金 3000 万元，银行借贷 3582 万元等。

五、开发时序

项目开发时间为自方案批复之日起 365 日内开工，自开工之日起 730 日内竣工，拟投入资金 6582 万元，拟建建筑面积不小于 52850.8 平方米（含不计容建筑面积 8960.8 平方米），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。