

关于东凤镇陈海峰“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（10）〔2024〕2号

陈海峰：

《东凤镇陈海峰“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2024年3月27日经东凤镇人民政府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，由陈海峰作为改造主体，对位于中山市东凤镇同安村，用地面积0.3998公顷（3997.5平方米，折合约6.0亩）土地实施全面改造。

二、请陈海峰及时按照经批准的《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、请陈海峰在本批复之日起规定期限内完成与东凤镇人民政府签订实施监管协议，届时东凤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：东风镇陈海峰“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



东风镇陈海峰“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）专项规划和现行控制性详细规划，东风镇人民政府拟对位于中山市东风镇同安村的陈海峰旧厂房用地进行改造，由土地权利人陈海峰自主改造，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。

改造地块位于同安村，北至内部路，南至厂房，东至内部路，西至厂房，用地面积 0.3998 公顷（3997.5 平方米，折合约 6.0 亩）。

（二）标图入库情况。

改造地块已办理标图入库，图斑编号 44200064569，图斑面积 0.3998 公顷（3998 平方米，折合约 6.0 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，土地证号为中府国用（2002）字第 031413 号，为土地权利人陈海峰自 2002 年 8 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 0.3998 公顷（3997.5 平方米，折合约 6.0 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。

改造主体地块现有 2 栋建筑物，为陈海峰自 2002 年 8 月开始使用。无合法规划报建手续，现有建筑面积 1257.04 平方米，现状容积率 0.31，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 150 万元（折合 25 万元/亩），年税收为 20 万元（折合 3.33 万元/亩）。

改造地块已通过镇街党政领导班子集体审议，按《中山市旧厂房改造升级实施细则（修订）》（中府〔2023〕58 号）第二十二条规定办理闲置放行业务。

改造地块不涉及抵押、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。

（五）规划情况。

改造地块符合现行国土空间总体规划、控制性详细规划，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，属城镇建设用地 0.3998 公顷（3997.5 平方米，折合约 6.0 亩）；在《中山市东凤镇民乐片区控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕29 号）中，属一类工业用地 0.3547 公顷（3547.51 平方米，折合约 5.32 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；属城市道路用地 0.0450 公顷（449.99 平方米，折合约 0.68 亩）。

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，符合工业用地保护线管控要求。

二、改造意愿情况

改造地块涉及陈海峰 1 个权利主体，东凤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，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、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划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。

该改造项目属于“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由陈海峰作为改造主体，实施全面改造。改造后主要用于研发、生产、销售燃气热水器、家用燃气灶具、五金及塑料配件、小家电安装及售后服务配件等，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，总建筑面积不小于 8000 平方米（含不计容面积 0 平方米），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 2400 万元(折合 400 万元/亩)，年税收将达到 120 万元（折合 20 万元/亩）。



四、资金筹措

改造主体拟投入资金 1200 万元，其中自有资金 1200 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，不分期开发。开发时间为 2024 年 7 月，自动工之日起 2 年内竣工，拟投入资金 1200 万元，拟建建筑面积 8000 平方米（含不计容面积 0 平方米），主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。