

关于横栏镇蔡仲结、何炯新“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（16）〔2023〕003号

蔡仲结、何炯新：

《横栏镇蔡仲结、何炯新“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2023年11月10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，由蔡仲结、何炯新作为改造主体，对位于中山市横栏镇宝裕村的1.5134公顷（15134平方米，折合约22.7亩）土地实施全面改造。

二、请蔡仲结、何炯新及时按照经批准的《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、请蔡仲结、何炯新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：横栏镇蔡仲结、何炯新“工改工”宗地项目“三旧”
改造方案

中山市人民政府

2023年12月25日

横栏镇蔡仲结、何炯新“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，横栏镇人民政府拟对位于中山市横栏镇宝裕村的蔡仲结、何炯新旧厂房用地进行改造，由土地权利人蔡仲结、何炯新自主改造，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横栏镇宝裕村，北至中山市进明贸易有限公司厂区，南至林宇村厂区，东至中山市中艺钢结构镀锌发展公司厂区，西至农用地，总用地面积 1.5134 公顷（15134 平方米，折合约 22.7 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2023 年 12 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200067595，图斑面积 1.5133 公顷（15132.7 平方米，折合约 22.7 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有 1.3 平方米用地不符合“三旧”标图入库条件，不纳入本次改造范围。

（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（2011）第易 1702093 号，为土地权利人蔡仲结、何炯新自 2011 年 12 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，有 8 栋建筑物，总建筑面积约 11015.5 平方米，现状容积率 0.73。其中，1 栋建筑面积为 1015.5 平方米的厂房已办理房产登记手续，房产证号为粤房地权证中府字第 0211111169 号、粤房地权证中府字第 0211111170 号，其余 7 栋建筑面积共约 10000 平方米的建筑物均无合法规划报建等手续。该地块不保留原有建筑物，计划分二期拆除，目前已拆除建筑面积约 6000 平方米。改造前年产值为 1700 万元（折合约 74.89 万元/亩），年税收为 51 万元（折合约 2.25 万元/亩）。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。改造地块待镇街党政领导班子集体审议通过后，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。改造地块属于我市土壤环境潜在监管地块（广东中艺重工有限公司地块）范围内，但土地权利人不涉及转让、收回或收储，不属于《中华人民共和国土壤污染防治法》等规定中需要开展土壤污染状况调查的情形，不需要开展土壤污染状况调查和修复。

（五）规划情况

改造主体地块符合国土空间总体规划（土地利用总体规划）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，在国土空间总体规划（土地利用总体规划）中，属建设用地面积 1.5133 公顷（15132.7

平方米，折合约 22.7 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 1.4125 公顷（14124.7 平方米，折合约 21.19 亩），规划容积率 1.5-3.5，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；道路用地面积 0.1008 公顷（1008 平方米，折合约 1.51 亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及蔡仲结、何炯新 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，改造项目严格按照国土空间总体规划和经批复规划条件论证管控要求实施建设。在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。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由蔡仲结、何炯新作为改造主体实施全面改造。改造后将用于灯饰产业、电气机械等法律允许及符合国家环保规定的行业。在符合规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.0，新建建筑面积不小于 51774.74 平方米（含不计容建筑面积 6372.77 平方米），

不保留原有建筑。项目申请分割销售，自持比例不小于 51%。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》和《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》的规定。改造后年产值将达到 13620 万元(折合 600 万元/亩)，改造后年税收将达到 408.6 万元(折合 18 万元/亩)。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 6810 万元，其中自有资金 1810 万元，银行借贷 5000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2024 年 2 月至 2025 年 1 月，拟投入资金 3500 万元，拟建建筑面积 26215.9 平方米(含不计容建筑面积 3215.9 平方米)，主要实施建设工业厂房；二期开发时间为 2025 年 2 月至 2026 年 1 月，拟投入资金 3310 万元，拟建建筑面积 25558.84 平方米(含不计容建筑面积 3156.87 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。