

关于横栏镇区焯灿、蔡有定项目低效工业用地改造方案的批复

中府改函（16）〔2023〕05号

区焯灿、蔡有定：

《横栏镇区焯灿、蔡有定项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2023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，由区焯灿、蔡有定作为改造主体，对位于中山市横栏镇康龙三路1号之三的1.1988公顷（11988平方米，折合约17.98亩）土地实施局部改造。

二、请区焯灿、蔡有定及时按照经批准的《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、请区焯灿、蔡有定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：横栏镇区焯灿、蔡有定项目低效工业用地改造方案

中山市人民政府

2023 年 12 月 25 日

横栏镇区焯灿、蔡有定项目低效工业用地 改造方案

根据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康龙三路1号之三的区焯灿、蔡有定低效工业用地进行改造，由区焯灿、蔡有定进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市横栏镇康龙三路1号之三，用地面积1.1988公顷（11988平方米，折合约17.98亩）。

（二）标图入库情况

改造地块在土地利用总体规划中为非建设用地，2009年及2022年土地利用现状地类为建设用地，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，为协议出让方式取得，不动产权证号为粤（2020）中山市不动产权第0019103号、粤（2020）中山市不动产权第0019104号，为土地产权人区焯灿、蔡有定于2002年4月出让取得。

（四）土地利用现状情况

改造地块现用途为工业，有 4 栋建筑物，总建筑面积约 30930.55 平方米，现状容积率 2.58。其中，3 栋建筑物面积共 29430.55 平方米已办理房产登记手续，不动产权证为粤(2020)中山市不动产权第 0019103 号、粤(2020)中山市不动产权第 0019104 号；其余 1 栋建筑物约 1500 平方米无合法规划报建等手续。该地块目前已拆除建筑面积 1500 平方米。改造前年产值为 1000 万元(55.62 万元/亩)，年税收为 30 万元(1.67 万元/亩)。经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、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。改造地块目前在中国农业银行股份有限公司中山古镇支行办理了抵押手续，已征得抵押权人同意改造。

(五) 规划情况

改造地块不符合土地利用总体规划，符合《中山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》和经批复规划条件论证。其中，在土地利用总体规划中，属非建设用地面积 1.1988 公顷(11988 平方米，折合约 17.98 亩)；在《中山市国土空间总体规划(2021-2035 年)》中，属建设用地面积 1.1988 公顷(11988 平方米，折合约 17.98 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 1.1840 公顷(11839.6 平方米，折合约 17.76 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；防护绿地用地面积 0.0148 公顷（148.4 平方米，0.22 亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及区焯灿、蔡有定 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，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

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。在详细规划中属绿地公益性用地部分，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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由区焯灿、蔡有定作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于灯饰制造等产业类型，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 3.0，总建筑面积 36429 平方米（含不计容建筑面积 465 平方米），其中新建建筑面积为 6998.45 平方米（含不计容建筑面积 465 平方米），保留已有产权建筑面积为 29430.55 平方米。

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 10788 万元(折合 600 万元/亩)，改造后年税收将达到 323.64 万元(折合 18 万元/亩)。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 5394 万元(折合 300 万元/亩)，其中自有资金 4194 万元，银行借贷 1200 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 1 年，不分期开发。开发时间为 2024 年 3 月 31 日前动工，2025 年 2 月 28 日前竣工，拟投入资金 5394 万元，拟建建筑面积 6998.45 平方米(含不计容建筑面积 465 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。