

关于横栏镇段先淦“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（16）〔2024〕003号

段先淦：

《横栏镇段先淦“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2024年1月11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，由段先淦作为改造主体，对位于中山市横栏镇茂辉工业区的0.3879公顷（3878.6平方米，折合约5.82亩）土地实施局部改造。

二、请段先淦及时按照经批准的《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、请段先淦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：横栏镇段先淦“工改工”宗地项目“三旧”改造方案

中山市人民政府

2024年2月1日

横栏镇段先淦“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茂辉工业区的段先淦旧厂房用地进行改造，由土地权利人段先淦自主改造，采取局部改造的改造方式。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茂辉工业区，北至乐丰四路，南至孔令芳、孔令训地块，东至黄浩地块，西至陈继国、陈森全、陈炜峰地块，总用地面积 0.3879 公顷（3878.6 平方米，折合约 5.82 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已办理标图入库，图斑编号 44200067597，图斑面积 0.3879 公顷（3879.2 平方米，折合约 5.82 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块。

（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，为协议出让方式取得，土地证号为中府国用（2003）第 170367 号，为土地权利人段先淦自 2003 年 10 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 2 栋建筑物，总建筑面积约 3597.29 平方米，现状容积率 0.93。其中，2397.29 平方米建筑已按规定办理规划报建及验收手续，1200 平方米建筑无合法规划报建手续。该地块目前已拆除建筑面积 1200 平方米。改造前年产值为 100 万元（17.21 万元/亩），年税收为 10 万元（1.72 万元/亩）。

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。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，不属于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，属建设用地面积 0.3879 公顷（3878.6 平方米，折合约 5.82 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 0.3879 公顷（3878.6 平方米，折合约 5.82 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。

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

改造范围涉及段先淦 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。

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，由段先淦作为改造主体实施局部改造。改造后将用于灯饰产业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，总建筑面积不少于 11635.8 平方米（含不计容建筑面积 0 平方米），其中新建建筑面积不少于 9238.51 平方米，保留建筑面积 2397.29 平方米。

拟保留建筑于 2009 年 12 月建成并投入使用，为一栋 4 层综合楼。建筑基地面积 544.76 平方米，总建筑面积 2397.29 平方米。拟保留建筑物所在用地已编制完成拟保留建筑物的整改方案及建筑物结构安全性检测鉴定方案等资料内容；拟保留建筑物已由中山市自然资源局第二分局出具拟保留建筑物的意见、横栏镇城市建设和管理局出具可补办现有建筑物竣工验收备案手续的意见。根据《中山市村镇低效工业园改造升级工业类建筑完善产权手续操作指引》文件要求，拟保留建筑物满足规划要求、结构

安全、消防安全等条件。

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 3492 万元（折合 600 万元/亩），改造后年税收将达到 104.76 万元（折合 18 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 1746 万元，其中自有资金 746 万元，银行借贷 1000 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 2 月 29 日前开工，2025 年 1 月 31 日前竣工，拟投入资金 1746 万元，拟建建筑面积 9238.51 平方米（含不计容建筑面积 0 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。