

关于横栏镇中横大道禰瑞琪“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（16）〔2025〕007号

禰瑞琪：

《横栏镇中横大道禰瑞琪“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2025年6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，由禰瑞琪作为改造主体，对位于中山市横栏镇宝裕村的2.3295公顷（23294.6平方米，折合约34.94亩）土地实施全面改造。

二、请禰瑞琪及时按照经批准的《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、请禰瑞琪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：横栏镇中横大道禰瑞琪“工改工”宗地项目“三旧”
改造方案

中山市人民政府

2025年6月11日

横栏镇中横大道禰瑞琪“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禰瑞琪旧厂房用地进行改造，由土地权利人禰瑞琪自主改造，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，东至拱北河，南邻中山市万沛商贸发展有限公司，西邻中横大道，北至游忠文、司徒永松厂区，用地面积 2.3295 公顷（23294.6 平方米，折合约 34.94 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已标图入库，图斑编号：44200067625，改造地块 2.3295 公顷（23294.6 平方米，折合约 34.94 亩）全部纳入改造范围。

（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，改造地块自 1998 年 7 月开始使用，现土地权利人为禰瑞琪，土地证为中府国用（2010）第易 171109 号。

（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 2.3295 公顷（23294.6 平方米，折合约 34.94 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。

改造地块现用途为工业，原有 16 栋建筑物均未办理规划报建等手续，总建筑面积约 23000 平方米，容积率 0.99。该地块目前已拆除建筑面积约 8500 平方米。改造前年产值为 1747 万元（折合 50 万元/亩），年税收为 69.88 万元（折合 2 万元/亩）。

改造地块已完成闲置处置、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。

（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 2.3295 公顷（23294.6 平方米，折合约 34.94 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 19125.22 平方米，规划容积率 1.5-3.0，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，产业用房高度≤50 米。4169.38 平方米无控规覆盖。以实际审批为准。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合在编的工

业用地保护线管控要求，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

改造范围涉及禡瑞琪 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。

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，由禡瑞琪作为改造主体实施全面改造。改造后将用于智能家居灯饰制造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 2.5，新建建筑面积不小于 58456.91 平方米（含不计容建筑面积 220.41 平方米）。项目不保留原有建筑。项目申请分割销售，自持比例不小于 20%。

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》和《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 41928 万元（折合 1200 万元/亩），改造后年税收将达到 1397.6 万元（折合 40 万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 20964 万元，其中自有资金 8386 万元，

银行借贷 12578 万元。

五、开发时序

根据《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，项目开工日期为 2024 年 6 月 13 日（2025 年 6 月 13 日未达到动工开发标准按闲置土地相关规定处置），2026 年 6 月 12 日前竣工（动工开发是指依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一），拟投入资金 20964 万元，拟新建建筑面积 58456.91 平方米（含不计容建筑面积 220.41 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。