

中山市三乡镇中山市融培科技有限公司“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，中山市三乡镇人民政府拟对位于三乡镇古鹤村的林标旧厂房用地进行改造，由土地权利人林标通过国有用地转让预告登记方式将该用地转移登记至中山市融培科技有限公司名下，由中山市融培科技有限公司作为改造主体实施改造，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三乡镇古鹤村“涌边”，北至中山市天利五金有限公司，东至花迳一巷、西至中山市群鑫塑胶五金制品厂，用地面积 0.7337 公顷（7337.3 平方米，折合约 11.01 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于 2025 年 11 月办理“三旧”标图建库，图斑编号 44200069751，图斑面积为 0.7337 公顷（7337.3 平方米，折合约 11.01 亩），改造地块全部纳入改造范围。

（三）权属情况

项目涉及 1 宗用地，已办理国有建设用地使用权证，证载用途为工业，土地使用权证号为中府国用(2004)第 310704 号，

为土地权利人林标自 2004 年 6 月开始陆续建成使用，现作工业用途。

（四）土地现状情况

改造地块在二调及最新土地利用现状地类均为建设用地。不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、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。

改造范围内原有 6 栋建筑物，为权利人林标自 2004 年开始陆续建成使用，面积 6161.16 平方米，容积率 0.7，作工业厂房所用。改造前年产值为 110 万元（折合约 10 万元/亩），年税收为 11 万元（折合约 0.1 万元/亩）。地块现状未平整。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，地块于 2009 年 12 月 31 日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上，地块未被认定为闲置土地。

（五）规划情况

改造主地块符合国土空间总体规划、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 年）》（中府函〔2022〕414 号）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，属城镇建设用地 0.7337 公顷（7337.3 平方米，折合约 11.01 亩），在《中山市三乡镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕223 号）中，一

类工业用地面积为 0.7311 公顷(7310.55 平方米,折合约 10.97 亩), 规划指标为规划容积率 1.0-3.5, 建筑密度 35-60%, 绿地率 10-15%, 生产性建筑高度 $\leq$ 50 米, 特殊工艺除外, 配套设施建筑高度 $\leq$ 100 米; 城市道路用地 0.0027 公顷(26.75 平方米, 折合约 0.04 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、改造意愿及安置补偿情况

改造范围涉及林标及中山市融培科技有限公司 2 个权利主体, 中山市三乡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涉及所有权利人改造意愿, 经征询其改造意愿, 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及控制性详细规划管控要求实施建设。

该改造项目属“工改工”宗地项目, 在改造方案经市级会议集体审议或镇街党政领导班子集体审议通过后, 视为非闲置土地, 参照《中山市人民政府关于印发中山市旧厂房改造升级实施细则(修订)的通知》第二十二条“因土地整合需要的土地转让”方式, 由土地权利人林标将该土地转让预告登记至中山市融培科技有限公司名下, 并由中山市融培科技有限公司作为

改造主体实施全面改造。改造后将用于建设化妆品包装及配套产业园区。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，新建建筑面积不小于 14621.1 平方米（不含不计容建筑），不保留原有建筑。本项目涉及分割销售，自持比例 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》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后投资强度不低于 4400 万元（折合约 400 万元/亩），年产值不低于 6600 万元（折合约 600 万元/亩），年税收不低于 165 万元（折合 15 万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为 4400 万元，由改造主体单方全额出资。其中自有资金 800 万元，银行借贷 3600 万元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

五、开发时序

项目自改造方案批复之日起 365 日内动工，自开工之日起 730 日内竣工。

六、实施监管

改造主体应当按规定与中山市三乡镇人民政府签订已拟定的项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。