

关于东凤镇李嘉辉“工改工”宗地项目 “三旧”改造方案的批复

中府函（10）〔2024〕3号

李嘉辉：

《东凤镇李嘉辉“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2024年6月4日经东凤镇人民政府党政领导班子集中审议通过。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，由李嘉辉作为改造主体，对位于中山市东凤镇安乐村0.3834公顷（3834.4平方米，折合约5.75亩）土地实施局部改造。

二、请李嘉辉及时按照经批准的《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、请李嘉辉在本批复之日起规定期限内完成与东凤镇人民政府签订实施监管协议，届时东凤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：东凤镇李嘉辉“工改工”宗地项目“三旧”改造方案



东风镇李嘉辉“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、经批复规划条件论证，东风镇人民政府拟对位于中山市东风镇安乐村的李嘉辉旧厂房用地进行改造，由土地权利人李嘉辉自主改造，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

改造地块位于东风镇安乐村社区辖区内，北至内部路，南至东海西路，东至内部路，西至厂区道路，用地面积 0.3834 公顷（3834.4 平方米，折合约 5.75 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已标图入库，图斑编号 44200064570，图斑面积 0.3835 公顷（3834.8 平方米，折合约 5.75 亩），改造地块 3834.31 平方米纳入标图入库范围。

（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，为协议出让取得，不动产权证号



为中府国用（2003）第 031655 号，为土地权利人李嘉辉自 2003 年开始使用。

（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城乡建设用地 0.3834 公顷（3834.4 平方米，折合约 5.75 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。

改造范围内现有 3 栋建筑物，现有建筑面积 3461.09 平方米，现状容积率 0.9，作工业厂房所用，为李嘉辉自 2003 年开始使用。其中，无合法规划报建手续建筑面积 2382.48 平方米，已按规定办理规划报建手续建筑面积 1078.61 平方米（粤房地证字第 C6132367 号），改造前年产值为 112 万元（折合 19.48 万元/亩），年税收为 42 万元（折合 7.3 万元/亩）。

改造地块不涉及闲置，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范围。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、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）》。

在国土空间总体规划中，属城乡建设用地 0.3834 公顷（3834.4 平方米，折合约 5.75 亩）；在《中山市东凤镇工业用地规划条件论证》（中府函[2022]290 号）属一类工业用地 0.3744 公顷（3743.67 平方米，折合约 5.62 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，产业用房建筑高度≤50 米，配套设施建筑高度≤100 米；属城市道路用地 0.0091 公顷（90.73 平方米，折合约 0.13 亩）。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，符合工业用地保护线管控要求，且不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及李嘉辉 1 个权利主体，东凤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，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，改造项目严格按照国土空间总体规划、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划条件论证中属城市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。

该改造项目属于“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由李嘉辉作为改造主体，实施局部改造。改造后主要用于生产抽油烟机、家用电器、燃气灶等，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于7668.8平方米（不含不计容建筑面积），保留原有已取得房产手续建筑面积1078.61平方米。项目不申请分割销售。

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2300万元(折合约400万元/亩)，年税收将达到115万元(折合约20万元/亩)。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金1200万元，其中自有资金200万元，银行借贷1000万元。

五、开发时序

项目开发周期为2年，不分期开发，在2024年9月30日之前动工，在2026年9月29日之前竣工。拟投入资金约1200万元，拟建建筑面积不小于6590.19平方米，主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。