

关于横栏镇梁添根、梁建伟、黄长娣“工改工”宗地项目“三旧”改造方案的批复

中府函（16）〔2025〕001号

梁添根、梁建伟、黄长娣：

《横栏镇梁添根、梁建伟、黄长娣“工改工”宗地项目“三旧”改造方案》（下称《改造方案》）于2025年1月9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，由梁添根、梁建伟、黄长娣作为改造主体，对位于中山市横栏镇中横大道76号的0.4667公顷（4666.7平方米，折合7亩）土地实施全面改造。

二、请梁添根、梁建伟、黄长娣及时按照经批准的《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、请梁添根、梁建伟、黄长娣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：横栏镇梁添根、梁建伟、黄长娣“工改工”宗地项目
“三旧”改造方案

中山市人民政府
2025 年 1 月 13 日

横栏镇梁添根、梁建伟、黄长娣“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中横大道76号的梁添根、梁建伟、黄长娣旧厂房用地进行改造，由土地权利人梁添根、梁建伟、黄长娣自主改造，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中横大道76号，东至中横大道，南邻已建工业厂房，西邻农用地，北至袁卓邦、张润友厂区，总用地面积0.4667公顷（4666.7平方米，折合7亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已标图入库，图斑编号：44200067606，改造地块0.4667公顷（4666.7平方米，折合7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12月开始使用，现土地权利人为梁添根、梁建伟、黄长娣，不动产权证为粤（2024）中山市不动产权第0329316号、粤（2024）中山市不动产权第0329315号、粤（2024）中山市不动产权第0329314号。

（四）土地利用现状情况

改造地块 2009 年土地利用现状地类为建设用地 0.4667 公顷（4666.7 平方米，折合 7 亩）；2023 年土地利用现状地类为建设用地 0.4599 公顷（4598.5 平方米，折合 6.9 亩）、其余用地 0.0068 公顷（68.16 平方米，折合 0.1 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。

改造地块现用途为工业，现有 3 栋建筑物均未办理规划报建等手续，总建筑面积约 3600 平方米，现状容积率 0.77。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。改造前年产值为 900 万元（折合 128.57 万元/亩），年税收为 46 万元（折合 6.57 万元/亩）。

改造地块未被认定为闲置、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，属城镇建设用地面积 0.4667 公顷（4666.7 平方米，折合 7 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 0.4553 公顷（4552.9 平方米，折合约 6.83 亩），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；道路用地 0.0114 公顷（113.8 平方米，折合约 0.17 亩）。以实际审批为准。

改造地块西侧有 68.17 平方米，位于“三区三线”城镇开发边界外，符合《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函〔2023〕630 号）符合规划情形，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

改造范围涉及梁添根、梁建伟、黄长娣 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。在经批复规划条件论证中属道路用地等公益性用地部分，日后横栏镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给横栏镇人民政府使用。

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，由梁添根、梁建伟、黄长娣作为改造主体实施全面改造。改造后将用于五金加工和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 2.0，新建建筑面积不小于 9333.4 平方米（不含不计容建

筑面积)。项目不保留原有建筑,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》及《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 4200 万元(折合 600 万元/亩),改造后年税收将达到 126 万元(折合 18 万元/亩)。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金 2100 万元,其中自有资金 500 万元,银行借贷 1600 万元。

五、开发时序

项目开发周期为自方案批复之日起 90 日内动工,自开工之日起 547 日内竣工,拟投入资金 2100 万元,拟新建建筑面积 9333.4 平方米(不含不计容建筑面积),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。