

关于横栏镇黄建仲、许建龙项目低效工业用地改造方案的批复

中府改函（16）〔2025〕01 号

黄建仲、许建龙：

《横栏镇黄建仲、许建龙项目低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于 2025 年 1 月 24 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，由黄建仲、许建龙作为改造主体，对位于中山市横栏镇富庆一路 8 号的 5.8149 公顷（58149 平方米，折合 87.22 亩）土地实施局部改造。

二、请黄建仲、许建龙及时按照经批准的《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、请黄建仲、许建龙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：横栏镇黄建仲、许建龙项目低效工业用地改造方案

中山市人民政府

2025 年 1 月 26 日

横栏镇黄建仲、许建龙项目低效工业用地改造方案

根据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富庆一路 8 号的黄建仲、许建龙低效工业用地进行改造，由土地权利人黄建仲、许建龙自主改造，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富庆一路 8 号，东至邓锦强、梁钊垣厂区，南邻富庆一路，西邻廖锦浩、李杰生、李杰标厂区，北至沙古公路，用地面积 5.8149 公顷（58149 平方米，折合 87.22 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块在 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积（或影像图投影面积）占地块面积比例未超过 30%，且宗地 2009 年土地利用现状图的地类为建制镇和坑塘水面存在部分非建设用地，不符合“三旧”改造标图入库的一般标准，无法以特殊入库的方式实施入库。

（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 2006 年 12 月开始使用，现土地权利人为黄建仲、许建龙，土地使用权证号为中府国用（2007）第 170188 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 5.7833 公顷（57833.44 平方米，折合 86.75 亩），有坑塘水面 0.0316 公顷（315.56 平方米，折合 0.47 亩）；最新土地利用现状地类均为建设用地 5.8149 公顷（58149 平方米，折合 87.22 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，现有 16 栋建筑物，总建筑面积约 68711.31 平方米，现状容积率 1.18。其中，4 栋建筑物面积共 32711.31 平方米已办理房地产权登记手续，房产证号为粤房地共证字第 C6700729 号、粤房地共证字第 C1627977 号；粤房地共证字第 C6700730 号、粤房地共证字第 C1627978 号；粤房地权证中府字第 0113007145 号、粤房地权证中府字第 0113007146 号；粤房地权证中府字第 0113007137 号、粤房地权证中府字第 0113007138 号；剩余 12 栋建筑物面积约 36000 平方米未办理规划报建等手续。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。改造前年产值为 4500 万元（折合 51.59 万元/亩），年税收为 130 万元（折合 1.49 万元/亩）。经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、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。改造地块目前在中国工商银行股份有限公司中山古镇支行办理了抵押手续，已征得抵押权人同意改造。

（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 5.8149 公顷（58149 平方米，折合 87.22 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 5.8149 公顷（58149 平方米，折合 87.22 亩），规划容积率 1.5-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，产业用房高度 ≤ 50 米，配套设施建筑高度 ≤ 100 米。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

改造范围涉及黄建仲、许建龙 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、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，改造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，由黄建仲、许建龙作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于智能家居灯饰制造等产业类型。在符合规划条件论证的基础上，

容积率不小于 3.0，总建筑面积为 198331.75 平方米（含不计容建筑面积 23884.75 平方米）。其中，新建建筑面积为 179278.2 平方米（含不计容建筑面积 23884.75 平方米），保留已有产权建筑面积为 19053.55 平方米，房产证号为粤房地共证字第 C6700729 号、粤房地共证字第 C1627977 号；粤房地共证字第 C6700730 号、粤房地共证字第 C1627978 号。项目申请分割销售，自持比例不少于 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》及《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 52332 万元（折合 600 万元/亩），改造后年税收将达到 1569.96 万元（折合 18 万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 26166 万元，其中自有资金 6166 万元，银行借贷 20000 万元。

五、开发时序

项目开发时间为自方案批复之日起 90 日内动工，自开工之日起 1095 日内竣工，拟投入资金 26166 万元，拟新建建筑面积 179278.2 平方米（含不计容建筑面积 23884.75 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。