

五桂山街道中山市泓信大健康科技产业有限公司“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）专项规划和经批复规划条件论证，五桂山街道办事处拟对位于五桂山长命水村长逸路 42 号的中山市泓信大健康科技产业有限公司旧厂房用地进行改造，由中山市泓信大健康科技产业有限公司自主改造，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

改造地块位于五桂山长命水村长逸路 42 号，北至中山市人民警察培训学校，南至读书郎教育科技有限公司，东至中山市桂宏置业有限公司，西至长逸路，用地面积 1.9247 公顷（19246.60 平方米，折合约 28.87 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于 2020 年 9 月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200062518，图斑面积 1.6850 公顷（16850.04 平方米，折合约 25.27 亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有 0.2397 公顷（2396.56 平方米，折合约 3.59 亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（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，不动产权证号为粤（2021）中山市不动产权第 0033590 号，为原土地权利人郑建初自 1998 年 7 月开始使用，现土地权利人中山市泓信大健康科技产业有限公司自 2019 年 6 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块现有 2 栋建筑物，为原土地权利人郑建初 1998 年 7 月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积 7180.9 平方米，现状容积率 0.37，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 200 平方米，改造前年产值为 5000 万元，年税收为 200 万元。

改造主体地块涉及抵押，并已取得抵押权人同意改造证明，改造主体地块不涉及闲置、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入现行《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 1.6850 公顷（16850.04 平方米，折合约 25.27 亩）。在《中山市五桂山街道工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕235 号）中，一类工业用地 1.4519 公顷（14519.23 平方米，折合约 21.78 亩），规划容积率 2.5-4.0，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，生产性建筑高度 ≤ 60 米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度 ≤ 100 米；道路用地 0.1817 公顷（1817.36 平方米，折合

约 2.73 亩)；防护绿化用地 0.0513 公顷 (513.39 平方米，折合约 0.77 亩)；非建设用地 (E1 水域) 0.01 平方米。

改造主体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、改造意愿情况

改造范围涉及中山市泓信大健康科技产业有限公司一个权利主体，五桂山街道办事处已按照法律法规，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，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，改造项目严格按照土地利用总体规划、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在经批复规划条件论证中属道路和绿地等公益性用地部分，日后五桂山街道办事处需按规划开发建设时，应无偿将用地交给五桂山街道办事处使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市泓信大健康科技产业有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于打造成集包括不限于大健康产业及其服务业、医疗器械及其配套产业、智能制造、新材料、新一代信息技术等于一体的多元化复合型的现代化产业园区，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 3.0，总建筑面积不小于 68047.12 平方米 (含不计容建筑面积 10307.32 平方米)，不保留原有建筑。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值将达到3亿元，年税收将达到866.1万元。

四、资金筹措

改造项目由改造主体拟投入资金21000万元，其中自有资金6300万元，银行借贷14700万元。

五、开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间为2023年4月至2025年4月，拟投入资金14000万元，拟建建筑面积58084.18平方米（含不计容建筑面积7666.42平方米），主要实施建设工业厂房；二期开发时间为2024年6月至2026年4月，拟投入资金7000万元，拟建建筑面积28956.05平方米（含不计容建筑面积2640.90平方米），主要实施建设工业厂房。

六、实施监管

为确保项目按期实施建设、落实项目建设要求，改造主体应当按规定与五桂山街道办事处签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准和要求及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施，以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房

建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。改造主体未依约依规实施改造的，按监管协议约定承担相应责任。