

港口镇中山市物资集团有限公司中物广深科创 产业园项目低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，港口镇人民政府拟对位于沙港东路6号的中山市物资集团有限公司低效工业用地进行改造，由中山市物资集团有限公司进行自主改造，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

改造地块位于中山市港口镇沙港东路6号，用地面积6.4950公顷（64950.2平方米，折合约97.43亩）。

（二）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，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0197916号，为土地产权人中山市物资集团有限公司自2008年12月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有3栋建筑物，为中山市物资集团有限公司自2010年10月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积22649.67平方米，现状容积率0.35，作工业厂房及办公楼所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为12928万元（132.69万元/亩），年税收为420.65万元（4.32万元/亩）。

根据《关于印发中山市工业用地综合评价方案的通知》（中山工改办发〔2023〕7号），经研究，拟认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块已办理闲置放行手续（中闲置函〔2022〕845号），抵押给广发银行中山分行，抵押权人已同意改造，不涉及历史文化资源要素。

（四）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地 6.4950 公顷（64950.2 平方米，折合约 97.43 亩）；在《中山市港口镇大丰工业区京珠高速以西片区控制性详细规划（2018）沙港路细化维护成果》（中府函〔2022〕338 号）中，一类工业用地 6.2803 公顷（62802.74 平方米，折合约 94.20 亩），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 ≤ 50 米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度 ≤ 100 米；防护绿地 0.2147 公顷（2147.24 平方米，折合约 3.22 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、改造意愿情况

改造范围涉及中山市物资集团有限公司 1 个权利主体，港口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，改造项目严格按照土地利用总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属防护绿地等公益性用地部分，日后港口镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给港口镇人民政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山市物资集团有限公司作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于高端装备和电子信息智造产业，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 194850.6 平方米，其中新建建筑面积 189635.23 平方米，保留建筑面积 5215.37 平方米。

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 77944 万元（800 万元/亩），年税收将达到 1461.45 万元（15 万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 67000 万元，其中自有资金 20000 万元，银行借贷 47000 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 5 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2023 年 9 月，拟投入资金 30000 万元，拟建建筑面积 95500 平方米；

二期开发时间为 2026 年 8 月，拟投入资金 37000 万元，拟建建筑面积 94135.23 平方米，保留建筑面积 5215.37 平方米。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。