

关于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 改造方案的批复

中府函（15）〔2023〕001号

中山市物资集团有限公司：

《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》（下称《改造方案》）于2023年5月26日经港口镇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，由中山市物资集团有限公司作为改造主体，对位于沙港东路6号6.4950公顷（64950.2平方米，折合约97.43亩）土地实施局部改造。

二、请中山市物资集团有限公司及时按照经批准的《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、请中山市物资集团有限公司在本批复之日起规定期限内完成与港口镇签订实施监管协议，届时港口镇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：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

中山市人民政府

（盖中山市人民政府工改业务专用章）

2023年5月30日

附件：

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，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第 0197916 号，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,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、电子信息、生物医药器械，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，拟新建建筑面积 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。