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）。

1. 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。

1. 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。