

# 中山市佰福工业发展有限公司 低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，小榄镇人民政府拟对位于中山市小榄镇泰业路68号的中山市佰福工业发展有限公司(以下简称“佰福公司”)低效工业用地进行改造，由佰福公司进行自主改造，采取局部改造的改造方式，改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

### (一) 总体情况

改造地块位于小榄镇泰业路68号，用地面积20.5254公顷(205254.4平方米，折合约307.88亩)。

### (二) 标图入库情况

改造地块在土地利用总体规划中属建设用地7.4731公顷(74731.1平方米，折合约112.10亩)，属非建设用地13.0523公顷(130523.3平方米，折合约195.78亩)；在“二调”地类中属建设用地15.5578公顷(155578平方米，折合约233.37亩)，属非建设用地4.9676公顷(49676.4平方米，折合约74.51亩)；在最新土地利用现状地类中属建设用地20.3494公顷(203493.7平方米，折合约305.24亩)，属非建设用地0.1761公顷(1760.7平方米，折合约2.64亩)；2009年12月31日前已建设，上盖物基地面积占比不足30%。改造地块因在土地利用总体规划、“二调”及最新土地利用现状地类中部分属非建设用地，不符合标图

入库条件。

### （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，为协议出让方式取得，不动产权证号为粤(2021)中山市不动产权第 0278234 号，为土地权利人自 2008 年 2 月开始使用。

### （四）土地利用现状情况

改造范围内原有 41 栋建筑物，为佰福公司自 2008 年 10 月开始使用，无合法规划报建手续，原有建筑面积约 11.4 万平方米，容积率为 0.56，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 6.1 万平方米，改造前年产值为 1.3 亿元（折合约 42.22 万元/亩），年税收为 570 万元（折合约 1.85 万元/亩）。经研究，认定改造地块为低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况；改造范围含两个我市土壤环境潜在监管地块（中山市小榄镇富利喷涂厂地块、中山市小榄镇新亿联五金喷漆厂地块），但土地权利人不涉及转让、收回或收储，不属于《中华人民共和国土壤污染防治法》等规定中需要开展土壤污染状况调查的情形，不需要开展土壤污染状况调查和修复。

### （五）规划情况

改造地块部分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 7.4731 公顷(74731.1

平方米,折合约 112.10 亩),属非建设用地 13.0523 公顷(130523.3 平方米,折合约 195.78 亩),但已在我市国土空间总体规划(2020-2035)安排建设用地规模;在《小榄镇工业区(第三期)A 街区控制性详细规划(2020)》(中府函〔2021〕19 号)中,属二类工业用地 16.5597 公顷(165597.4 平方米,折合约 248.4 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 $\leq$ 50 米,配套设施建筑高度 $\leq$ 100 米;属城市道路用地 3.3767 公顷(33767.1 平方米,折合约 50.65 亩),属农林用地 0.5464 公顷(5463.5 平方米,折合约 8.2 亩),属公园绿地 0.00001 公顷(0.1 平方米,折合约 0.00015 亩),属水域 0.0225 公顷(224.5 平方米,折合约 0.33 亩),其他(无控规覆盖)0.0202 公顷(201.8 平方米,折合约 0.3 亩)。

改造地块不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。改造地块部分位于城镇开发边界外,部分用地涉及国土空间规划水域及蓝线河口线,项目改造主体应按《中山市市域蓝线规划(2020)》中的陆域控制线做好退让。

## 二、改造意愿情况

改造范围涉及佰福公司一个权利主体,为北区股联社全资子公司,小榄镇政府按照法律法规,对改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询北区股联社农民集体、佰福公司改造意愿,北区股联社于 6 月 2 日召开股东代表会议进行表决,三分之二以上股东代表、佰福公司均同意将改造涉及土地、房屋纳

入改造范围等事项。

### 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、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。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由佰福公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将用于高端共性环保产业园，以智能家居产业为主导，引入智能家居配套工艺制品、家电、灯饰制造、金属制品、5G 集成半导体、电路、装备制造业等产业及其表面处理及热处理加工行业。在符合详细规划的基础上，改造后容积率不小于 3.0，总建筑面积不小于 651414.7 平方米（含不计容建筑面积 35651.5 平方米）。其中，新建建筑面积不小于 456669.23 平方米（含不计容建筑面积 2503.79 平方米），保留项目范围内已办规划许可证并实施建设的 B、C、E 幢厂房及 1 号厂房总建筑面积 194745.47 平方米（含不计容面积 33147.71 平方米），保留的建筑物不享受“工改”政策优惠。

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 273595 万元（折合约 889 万元/亩），年税收将达到 9237 万元（折合约 30 万元/亩）。

#### **四、资金筹措**

改造主体拟投入资金共 115500 万元，均由佰福公司自行筹措投入。

#### **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 8 月，拟投入资金 35700 万元，新建建筑面积 160465.33 平方米（含不计容建筑面积 2503.79 平方米），二期开发时间为 2023 年 12 月（取得改造方案批复之日起 6 个月内动工），拟投入资金 79800 万元，新建建筑面积 296203.9 平方米（无不计容建筑面积）。

#### **六、实施监管**

详见项目实施监管协议。