



# 五桂山街道中山市乐腾置业有限公司“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长逸路 18 号的中山市乐腾置业有限公司的旧厂房用地进行改造，由中山市乐腾置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长逸路 18 号，北至与至尊帝皇食品之间 24 米规划路，南至青云台之间 24 米规划路，东至长命水工业园，西至长命水长逸路，用地面积 5.2492 公顷（52492.4 平方米，折合约 78.74 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 44200062520，图斑面积 5.2493 公顷（52493.37 平方米，折合约 78.74 亩），纳入本次改造范围。

### （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，不动产权证号为粤（2018）中山市不动产权第 0023037 号，为土地权利人中山市乐腾置业有限公司自 1998 年



12 月开始使用。

#### (四) 土地利用现状情况

改造范围内现有 7 栋建筑物，为中山市乐腾置业有限公司自 1998 年 12 月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积 25596.29 平方米，现状容积率 0.48，作为工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 6650 平方米，改造前年产值约为 800 万元，年税收为 70 万元。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。改造地块已抵押给广州银行股份有限公司中山分行，并已取得抵押权人同意改造证明。

#### (五) 规划情况

改造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，城镇建设用地 5.2492 公顷(52492.4 平方米，折合约 78.74 亩)；在《中山市人民政府关于中山市五桂山街道长江景区西片区(1802 单元)01-03 街区 F-02-01 等地块控制性详细规划局部调整(2023)的批复》(中府函〔2023〕169 号)中，一类工业用地 4.3510 公顷(43510.51 平方米，折合约 65.27 亩)，规划容积率 1.0-4.0，建筑密度 35-60%，绿地率 10%-15%，产业用房建筑高度 ≤ 70 米，配套设施建筑高度 ≤ 100 米；道路用地 0.8981 公顷(8981.89 平方米，折合约 13.47 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乐腾置业有限公司 1 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、经批复控规调整管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在经控规调整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。

该项目属“工改工”宗地项目，改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山市乐腾置业有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于新型产业节能环保、生物医药、新材料、物联网、高端电子信息类战略性新兴产业。在符合经批复控规调整的基础上，容积率不小于 3.5，总建筑面积拟为 239659.46 平方米（含不计容建筑面积 54280.92 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 94488 万





元，年税收将达到 2363 万元。

#### **四、资金筹措**

该项目用地的改造成本为 60000 万元，由改造主体拟投入资金 60000 万元，其中自有资金 30000 万元，银行借贷 30000 万元。

#### **五、开发时序**

项目开发周期为 4 年，拟分二期开发。第一期开发时间为 2023 年 9 月~2026 年 12 月，2023 年 9 月前开工，拟投入资金 20000 万元，拟建建筑面积 112251 平方米（含不计容建筑面积 34280.92 平方米），主要实施建设工业厂房及配套用房；第二期开发时间为 2024 年 9 月~2027 年 9 月，2024 年 9 月前开工；2024 年拟投入资金 20000 万元，2025 年拟投入资金 10000 万元（施工阶段），2026 年拟投入资金 10000 万元（施工及竣工阶段），拟建建筑面积 127408.46 平方米（含不计容建筑面积 20000 平方米），主要实施建设工业厂房及配套用房。

#### **七、实施监管**

详见五桂山街道办事处与改造主体签订的项目监管协议。