五桂山街道广东宝洪实业投资有限公司

工改工项目低效工业用地改造方案

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，中山市人民政府五桂山街道办事处拟对位于中山市五桂山商业街72号的广东宝洪实业投资有限公司低效工业用地进行再开发，由广东宝洪实业投资有限公司进行自主改造，采取全面改造的改造方式。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五桂山商业街72号，用地面积5.9057公顷（59057.92平方米，折合约88.6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0282463号，为原土地权利人邵润洪、郭永红自1997年4月开始使用，现土地权利人广东宝洪实业投资有限公司自2022年5月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有13栋建筑物，为原土地权利人邵润洪、郭永红自1997年4月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积29024.3平方米，现状容积率0.49，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积15034.78平方米，改造前年产值为1000万元，年税收为30万元。因地类不符不能纳入省标图入库范围。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置、抵押、历史文化资源要素等情况。

（四）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，属工业用地5.9057公顷（59057.92平方米，折合约88.6亩）；在中山市中山市人民政府五桂山街道办事处城桂路两侧片区（1804单元）02街区A1-19地块及周边道路控制性详细规划局部调整（2023）（中府函[2023]265号）中，一类工业用地5.0945公顷（50945.21平方米，折合约76.42亩），规划容积率1.0-3.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度48米（具体高度结合高度控制分析确定），其中城镇道路用地0.7421公顷（7421.57平方米，折合约11.13亩），防护绿地用地0.0639公顷（639.12平方米，折合约0.96亩），陆地水域用地0.0052公顷（52.02平方米，折合约0.08亩）。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界，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

改造范围涉及广东宝洪实业投资有限公司1个权利主体，中山市人民政府五桂山街道办事处已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询涉及所有产权人改造意愿，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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在经批复规划条件论证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。道路部分作为公共道路共同使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由广东宝洪实业投资有限公司作为开发主体，实施全面改造。改造后产业园定位确立以总部经济、创新研发、智慧制造、数字云科技、第三产业、企业孵化、城市服务及生态居住为一体的现代城市产业集群。具体包括智能智造先进装备智造、新一代信息技术、新材料(激光与增材智造产业生物医药与健康产业)电子科技、医疗及康养服务产业、康金融研发、商贸娱乐和生态产业园等新型产业工业用房。

在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.3，总建筑面积不小于147833.22平方米（含不计容建筑面积不小于12000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“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61090 万元（亩均689万），年税收将达到 1527 万元（亩均17.23万）。

1. 资金筹措

开发主体拟投入资金5.6亿元，其中自有资金2.5亿元，银行借贷3.1亿元。

1. 开发时序

项目开发周期为5年，拟分三期开发。一期开发时间为2024年10月起，拟投入资金16800万元，拟建建筑面积不小于44000平方米（含不计容建筑面积不小于4000平方米）；二期开发时间为2026年6月，拟投入资金16800万元，拟建建筑面积不小于44000平方米（含不计容建筑面积不小于4000平方米），三期开发时间为2028年2月，拟投入资金22400万元，拟建建筑面积不小于59833.22平方米（含不计容建筑面积不小于4000平方米）。

六、实施监管

详见五桂山街道办事处与改造主体广东宝洪实业投资有限公司签订的项目监管协议。