

港口镇广东尚品智能产业发展有限公司低效工业用地项目改造方案

根据经批复规划条件论证，港口镇人民政府拟对位于港口镇沙港公路 29 号的广东尚品智能产业发展有限公司低效工业用地进行改造，由广东尚品智能产业发展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

改造项目涉及两宗用地，位于港口镇沙港公路 29 号，北至沙港中路，南至西街社区民居，东至用地边界，西至恒丰六路，总用地面积 3.9625 公顷（39625.03 平方米，折合约 59.44 亩）。

其中，地块一〔粤（2023）中山市不动产权第 0435736 号〕用地面积 2.3469 公顷（23468.53 平方米，折合约 35.20 亩）；地块二〔中府国用（2011）第 1101380 号〕用地面积 1.6157 公顷（16156.5 平方米，折合约 24.23 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/土地证号为粤（2023）中山市不动产权第 0435736 号、中府国用（2011）第 1101380 号，为土地产权人叶威棠自 2011 年 7 月开始使用。土地权利人正在办理土地转移登记手续，拟将土地转让给广东尚品智能产业发展有限公司实

施改造。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 3 栋建筑物，为叶威棠自 2011 年 7 月开始使用。现有建筑面积 15844.62 平方米，现状容积率 0.4，作厂房、办公楼及宿舍所用。其中，2 栋已办理不动产登记建筑面积 12424.62 平方米：（1）办公楼，建筑面积 6234.89 平方米，不动产权证号：粤（2023）中山市不动产权第 0435736 号；（2）宿舍楼，建筑面积 6189.73 平方米，房产证号：粤房地权证中府字第 0111009094 号。1 栋临时厂房建筑面积 3420 平方米。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 4637.35 万元（78.02 万元/亩），年税收为 181.21 万元（3.05 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）及《关于促进 2010 年后实施建设等情形的低效工业用地改造支持政策的补充通知》（中山自然资函〔2023〕792 号），该项目因不符合现行土地利用总体规划但在我市国土空间总体规划中已安排建设用地规模的具体条件，不能纳入省标图入库范围，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〕1224 号、中闲置函〔2022〕968 号）。不涉及土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素情况。地块一〔粤（2023）中山市不动产权第 0435736 号〕抵押给中国工商银行股份有限公司中山城北支行，地块二〔中府国用（2011）第 1101380 号〕抵押给中山小榄村镇银行股份有

限公司，均已取得抵押权人同意改造。

（四）规划情况

改造范围内用地符合经批复规划条件论证，不符合现行土地利用总体规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在国土空间总体规划中，属城镇建设用地 3.9625 公顷（39625.03 平方米，折合约 59.44 亩）。在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号）中，一类工业用地 3.9077 公顷（39077.03 平方米，折合约 58.62 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，配套设施建筑高度 ≤100 米；防护绿地 0.0011 公顷（10.78 平方米，折合约 0.02 亩），道路用地 0.0537 公顷（537.22 平方米，折合约 0.81 亩）。

依据《工业用地配套设施集中布局实施细则》（中山自然资函〔2022〕1087 号），改造地块属同一土地使用权人相邻多宗用地可统一规划布局配套设施，相邻多宗用地的配套设施可集中建设在其中一宗地或多宗地上。

改造项目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

改造范围涉及叶威棠 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、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划及经批复规划条件论证管控要求实施建设。在详细规划中属道路和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。

改造项目拟采取自主改造方式，叶威棠正在办理土地转移登记手续，拟将土地转让给广东尚品智能产业发展有限公司，由广东尚品智能产业发展有限公司作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于智能制造；机械制造业；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能硬件销售；电子产品销售；软件开发；工业互联网数据服务；会议及展览服务；企业管理；园区管理服务；信息咨询服务；管理咨询；机械设备销售；游戏游艺；智能家居；医疗设备等。在符合详细规划的基础上，容积率不小于 3.3，总建筑面积不小于 130762.6 平方米，其中新建建筑面积 119400.67 平方米，保留建筑面积 11361.93 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（2023 版）》、《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 35664 万元（600 万元/亩），年税收将达到 891.6 万元（15 万元/亩）。

四、需办理的用地手续

改造地块现权利人为叶威棠，该权利人现正在办理土地转移

登记手续，拟将土地转让给广东尚品智能产业发展有限公司，由广东尚品智能产业发展有限公司作为改造主体实施改造。

五、资金筹措

开发主体拟投入资金 28622 万元，其中自有资金 3000 万元，合作单位投入 5000 万元，银行借贷 17000 万元，市场融资 3622 万元等。

六、开发时序

项目开发周期为 4 年，拟分 2 期开发。一期开发时间为 2023 年 12 月，拟投入资金 15300 万元，拟建建筑面积 66320.72 平方米，保留建筑面积 5172.2 平方米；二期开发时间为 2025 年 12 月，拟投入资金 13322 万元，拟建建筑面积 53079.95 平方米，保留建筑面积 6189.73 平方米。

七、实施监管

详见港口镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。