

关于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的批复

中府函（07）〔2023〕002号

广东宝洪实业投资有限公司：

《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》（下称《改造方案》）于2023年12月18日经五桂山街道办事处党政领导班子集中审议通过。根据会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《改造方案》（详见附件），同意该项目采取权利人自主改造模式，由广东宝洪实业投资有限公司作为改造主体，对位于中山市五桂山商业街72号5.9057公顷（59057.92平方米，折合约88.6亩）土地实施全面改造。

二、请广东宝洪实业投资有限公司及时按照经批准的《改造方案》实施建设，《改造方案》的实施，应符合我市低效工业用地再开发有关规定，以及我市有关规划管控、产业准入和环境保护的要求。

三、请广东宝洪实业投资有限公司在本批复之日起规定期限内完成与五桂山街道办事处签订实施监管协议，届时五桂山街道办事处将会同有关部门依法依规做好该项目实施建设的跟踪、督办和考核工作，确保该项目有序实施改造。逾期未签订实施监管协议的，视为批复自动失效。

四、本批复自印发之日起生效，有效期1年，项目动工时间以批复的《改造方案》为准。首期开发超过有效期1年未动工的，视为批复自动失效。

附件：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



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（59057.9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。改造地块09年

及最新土地利用调查现状图部分为非建设用地，2009年12月31日前上盖物基底面积占地块总面积为25%，不符合省标图入库条件。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5.0950公顷（50950.29平方米，折合约76.43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（7421.58平方米，折合约11.13亩），防护绿地用地0.0634公顷（634.03平方米，折合约0.95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。具体包括智能制造先进装备制造、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、健康金融研发、商贸娱乐和生态产业园等工业用房。

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。其中：公共配套设施不小于 0 平方米。工业配套行政办公及生活服务设施不允许跨宗地集中设置，用地面积占比不大于 7%，总建筑面积占比不大于 20%。

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 17.24

万)。

四、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。

五、开发时序

项目开发周期为 5 年，开发时间为 2024 年 10 月 10 日前，竣工时间为 2029 年 10 月 10 日前，拟分三期开发。一期开发时间为 2024 年 10 月 10 日之前，竣工时间：2026 年 6 月 10 日之前，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 10 日之前，竣工时间：2028 年 2 月 10 日之前，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 10 日之前，竣工时间：2029 年 10 月 10 日之前，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。