

关于五桂山街道中山市丽淦时装制衣有限公司低效工业用地工改工项目改造方案的批复

中府改函（07）〔2024〕001 号

中山市丽淦时装制衣有限公司：

《五桂山街道中山市丽淦时装制衣有限公司低效工业用地工改工项目改造方案》（下称《改造方案》）于 2024 年 1 月 30 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，由中山市丽淦时装制衣有限公司作为改造主体，对位于中山市五桂山龙石村 4.73162 公顷（47316.2 平方米，折合约 71 亩）土地实施全面改造。

二、请中山市丽淦时装制衣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，应符合我市城市更新（“三旧”改造）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、请中山市丽淦时装制衣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：五桂山街道中山市丽淦时装制衣有限公司低效工业用地工改工项目改造方案



五桂山街道中山市丽淦时装制衣有限公司 低效工业用地工改工项目改造方案

根据现行控制性详细规划，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龙石村的中山市丽淦时装制衣有限公司低效工业用地进行再开发，由中山市丽淦时装制衣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龙石村，用地面积 4.73162 公顷（47316.2 平方米，折合约 71 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，土地证号为中府国用（2006）第 290273 号，为土地产权人中山市丽淦时装制衣有限公司自 2006 年 12 月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 2 栋建筑物，为中山市丽淦时装制衣有限公司自 2006 年 12 月开始使用。未办理规划报建手续，现有建筑面积约 200 平方米，现状容积率 0，作辅助用房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 0 万元，年税收为 0 万元。因‘二调’及最新土地利用现状中有部分为非建设用地，且 2009 年 12 月 31 前无上盖建筑物，不能纳入省标图入库范围。经研究，认定属于低效工业用地。

改造地块由中山市闲置土地处置工作领导小组办公室印发《关于中山市丽淦时装制衣有限公司用地办理相关业务情况说明的函》（中闲置函【2023】735号），同意改造地块在2024年12月7日前申请办理施工许可。目前改造地块办理了抵押登记，土地抵押权人为中国农业银行股份有限公司中山港口支行，港口支行于2020年9月16日撤并，现归属东升支行管理，土地抵押权人同意该改造地块进行三旧改造，由中国农业银行股份有限公司中山东升支行开具同意改造证明。改造地块已被中山市中级人民法院查封，经查封权人中山市金坤投资管理中心（有限合伙）出具相关说明，且经市中级人民法院确认，经市自然资源局同意改造地块在不解除查封的状态下申报改造方案，改造主体应在约定动工时间前解除查封改造地块，且改造主体不能以改造地块未及时解封或未解封为理由申请调整改造方案、不履约改造，相关违约责任由改造主体自行承担。改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素，不涉及土壤环境潜在监管等情况。

（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，属城镇建设用地4.7316公顷（47316.2平方米，折合约71亩）；在《中山市人民政府关于中山市五桂山街道工业用地规划条件论证报告的批复》（中府函【2022】235号）中，一类工业用地4.2787公顷（42787.31平方米，折合约64.18亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35-60%，绿地率10-15%，建筑高度45米，城市道路用地0.4529公顷

(4528.89 平方米，折合约 6.8 亩)

改造地块位于“三区三线”的城镇开发边界内，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丽淦时装制衣有限公司 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，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划管控要求实施建设。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。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山市丽淦时装制衣有限公司作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于电子信息、半导体、康养调理、母婴保健等上下游产业，集总部、研发、商贸于一体，以数字科技研发、大数据后台服务、线上商贸交易为产业定位的现代总部经济集聚区，国际文化交流平台。在符合详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，总建筑面积不小于 94631.45 平方米(含不计容建筑面积 0 平方米)，其中新建建筑面积 94631.45 平方米，保留建筑面积 0 平方米。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 48685 万元（685.70 万元/亩），年税收将达到 1217 万元（17.14 万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 24343 万元，其中自有资金 7303 万元，银行借贷 17040 万元。

五、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟分五期开发。在 2024 年 8 月 1 日之前动工，在 2027 年 8 月 1 日之前竣工。

项目分期实施时间：

一期开发时间为 2024 年 8 月，竣工时间为 2025 年 8 月，拟投入资金 4869 万元，拟建建筑面积不少于 18930 平方米（含不计容建筑面积 0 平方米），保留建筑面积 0 平方米；

二期开发时间为 2025 年 2 月，竣工时间为 2026 年 2 月，拟投入资金 4869 万元，拟建建筑面积不少于 18930 平方米（含不计容建筑面积 0 平方米），保留建筑面积 0 平方米；

三期开发时间为 2025 年 8 月，竣工时间为 2026 年 8 月，拟投入资金 4869 万元，拟建建筑面积不少于 18930 平方米（含不计容建筑面积 0 平方米），保留建筑面积 0 平方米；

四期开发时间为 2026 年 2 月，竣工时间为 2027 年 2 月，拟投入资金 4869 万元，拟建建筑面积不少于 18930 平方米（含

不计容建筑面积 0 平方米），保留建筑面积 0 平方米；

五期开发时间为 2026 年 8 月，竣工时间为 2027 年 8 月，
拟投入资金 4867 万元，拟建建筑面积不少于 18911.45 平方米
（含不计容建筑面积 0 平方米），保留建筑面积 0 平方米。

六、实施监管

详见五桂山街道办事处与改造主体中山市丽淦时装制衣有限公司签订的项目监管协议。

