

中山 108 国际金融中心项目（A6-01 地块）

超高层建筑重大行政决策草案（征求意见稿）

为贯彻落实《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令 713 号）、《住房和城乡建设部 应急管理部 关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76 号）、《广东省重大行政决策程序规定》（粤政府令 288 号）及《中山市人民政府关于印发重大行政决策程序规定的通知》（中府〔2023〕28 号）等文件精神，东区街道立足区域定位，依托中深广资源联动及“强心”战略部署，以打造大湾区西岸现代服务业高地、深中产业协同门户和宜居宜游品质生活圈为目标，着力发展现代服务业，加快引入大型企业总部，培育总部经济产业集群，推动岐江新城高标准建设。

拟在中山市东区街道岐江新城片区濠江西路北侧 A6-01 地块建设 4 栋塔楼及 4 层裙楼，其中 2 栋超高层办公塔楼建筑高度为 246.3 米。现拟启动中山市东区街道中山 108 国际金融中心项目 A6-01 地块建设超高层建筑事项行政决策程序。本项目决策草案主要内容如下：

一、项目基本情况

本项目建设单位为中山旭富投资有限公司，位于中山市东区街道濠江西路与长江北路交汇处，用地面积 34990.5 平方米，地块临近中山北站、中山站及南中城际岐江新城站（在建），东侧为长江北路，北、东两侧均有高速公路，周边交通便利。

本项目建设总建筑面积约 482362.7 m²，设置了 4 栋塔楼及 4 层裙楼，其中 2 栋超高层办公塔楼建筑高度为 246.3m，1 栋高层办公塔楼建筑高度为 88.8m，1 栋高层酒店+办公塔楼建筑高度为 88.8m，4 层裙房建筑高度 16.8m，以及三层地下车库。建筑功能包括办公、酒店及商业等功能业态。

二、决策事项的法律法规和政策依据

- 1.《住房和城乡建设部 应急管理部 关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76 号）；
- 2.《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令第 713 号）；
- 3.《广东省重大行政决策程序规定》（粤政府令第 288 号）；
- 4.《中山市中心城区康华路东段片区 A 街区控制性详细规划（2020）》；
- 5.《建设用地规划条件》（编号：281142020050002）；
- 6.《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。

三、决策事项的必要性和可行性

（一）决策事项的必要性

1.本项目建设是落实国家战略部署，强化湾区西岸发展能级的重要体现

粤港澳大湾区作为国家建设世界级城市群的核心载体，中山市凭借其“几何中心”区位优势，被赋予“珠西综合交通枢纽、世界专业制造名城、湾区精品活力都会”三大战略定位。超高层建筑作为城市能级跃升的物理载体，高度契合《粤港澳大湾区发展规划纲要》关于“构建极点带动、轴带支撑网络化空间格局”的要求。项目地处岐江新城总部经济区核心，通过打造 200 米级地标建筑群，可形成湾区西岸产业升级新引擎，承接广深港澳创新资源外溢，构建“总部经济+高端服务+智能科技”产业生态圈，助力中山实现从传统制造基地向湾区科创服务枢纽的转型，推动珠江口东西两岸要素高效流动与产业协同发展。

2.本项目建设是破解城市发展瓶颈，重塑城市竞争格局的重要举措

面对中山市经济增长乏力、产业转型升级压力加剧的现状，项目通过打造超高层复合型城市综合体，可有效突破现有商业能级不足、产城融合度低的制约：

功能聚合效应：集成甲级写字楼、星级酒店、体验式商业等多元业态，填补区域缺乏高端商务配套的空白，服务周边 3KM

内 32 个住宅小区超 8 万常住人口的品质消费需求，以及 16 个老旧写字楼的升级置换需求。

产业赋能作用：依托“三核两带一轴多支点”产业布局，着力发展现代服务业，引入健康医药、信息技术等战略性新兴产业的企业总部，形成现代金融、科技服务等生产性服务业集聚区，高标准建设岐江新城。

城市形象提升：作为深中通道进入中山的重要地标门户，以立体城市形态重塑滨江天际线，强化与深圳前海、广州南沙等湾区极点的视觉对话。

（二）决策事项的可行性

1.政策支持

本项目地处岐江新城片区，《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》强调实施“强心”战略，高标准规划建设岐江新城，重点布局总部经济、现代商贸、文化创意等产业，强化高端生产服务和高品质生活服务能力供给，打造现代服务业高度集聚优化发展的核心战略支撑区。《中山市现代服务业发展“十四五”规划》明确岐江新城“国际型服务中枢”定位，并提出 2025 年服务业增加值年均增长约 7.5%、占比突破 50%的量化目标。本项目遵循政策导向，强调功能聚合，集聚优势资源要素，建设岐江新城标志性建筑，服务于重要战略与重要政策，促进战略规划

落地落实。

2.选址适宜

本项目位于中山市岐江新城东区总部经济区，区位优势显著。西侧与北侧毗邻滨江景观公园及城/市公共绿地，环境清幽宜人；北侧规划布局大批住宅，未来居住氛围浓厚。南面衔接濠江西路，现阶段紧邻产业园区，远期规划建设公交总站，届时客流量将大幅提升；东侧依托中山南北主干道长江北路，便于快速导入人流。项目一小时交通圈内汇聚中山北站、中山站等多个交通枢纽，轨道交通与道路网络发达，通行效率高、可达性强。尤其借助深中通道、深茂铁路及南中城际，构建起“30 分钟达广深中心区、1 小时湾区通勤圈”的高效交通体系，有力推动产业跨江协同发展，辐射范围覆盖大湾区主要城市。项目的落地将推动岐江新城片区产业升级与城市功能完善，加速总部经济集聚效应，提升区域商业价值与综合竞争力，成为中山融入粤港澳大湾区一体化发展的重要引擎。

3.资源要素具备

为确保本项目的顺利实施，建设单位将聚焦项目拟建所需的设备、技术、人力、资金等资源，强化事前统筹协调，坚持问题导向，构建要素保障专班工作机制，完善问题解决闭环流程，压实交办、跟踪、督办等各环节主要责任，主动协调各方资源，着

力实现项目建设所需要精准匹配要素。

4.方案技术措施可行

(1) 结构可行

本项目建设总建筑面积约 482362.7 平方米，其中两栋超塔建筑高度 246.3 米，建筑面积共 210462 平方米。为确保超高层建筑结构安全，建设单位与设计单位深度协同，从多维度开展技术研究，确保结构安全可靠：

结构体系：结构类型为钢筋混凝土-框架核心筒，抗震设防为 7 度(0.1g)，适应复杂功能布局。

结构抗风：作为风控的高层建筑结构，设计满足风荷载下抗侧刚度要求，满足风荷载下承载能力要求和台风天气舒适度要求。

结构防火：建筑防火等级为一级，防水等级为 I 级。大部分主要竖向构件采用型钢混凝土构件，型钢在内混凝土在外，结合了钢材的高强特点和混凝土的防火优势，抗火性能良好。

基础设计：拟采用 3m 大直径 C40 混凝土灌注桩，紧跟全国先进水平，充分发挥先进装备的优势，节省建筑材料。

重点部位可行性：充分考虑型钢梁与型钢柱、钢板剪力墙连接节点的可建造性。

施工可行性：拟采用空中造楼机进行模块化施工，实现施工过程的自动化和信息化，施工速度快，精度高，安全性好。

节材与绿色建筑：项目按《绿色建筑评价标准 GB/T50378-2019（2024 版）》及《中山市绿色建筑设计指南》执行绿建三星。400MPa 级及以上强度等级钢筋应用比例达到 85%，竖向承重结构 C50 及以上混凝土占比 $\geq 50\%$ ，Q345 及以上高强钢材用量占钢材总量的比例达到 50%或 70%。

（2）消防可行

为确保消防安全，建设单位从城市消防救援力量、场地救援条件、超高层建筑自防自救能力、应急和防火管理能力等多维度调研分析并研究消防可行性，确保消防安全可行，具体包括：

城市消防救援力量：项目 5 公里内有东区办事处专职消防队，及城区消防队，响应时间 ≤ 10 分钟。周边消防队的消防救援人员数量、消防车辆装备水平和响应能力均满足标准要求，在统一的协调和调度情况下，可以形成强大的灭火救援能力，满足地块的超高层建筑的消防救援需求。

场地救援条件：场地各边均设置消防车出入口，消防车道与建筑外墙距离符合要求，上空 4 米范围内均无障碍物，地面均考虑消防车通过荷载。超高层塔楼周围具备良好的消防车达到条件，环形车道净宽 6m，登高操作场地长度 $\geq 25\text{m}$ ，消防车道和消防车登高操作场地能满足大型消防车通行、驻停和展开后灭火救援的需要。本项目场地周围的市政公共消防条件，包括消防给水、消

防通讯和城市道路的状况良好，可以满足消防救援条件。

超高层建筑自防自救能力：经研究本项目超高层建筑本身需为灭火救援提供的条件及其可实施性较好，包括消防电梯、直升机救助条件、救援口、消防控制室、消防水泵房和消防供水设施、消防电源等。

应急和防火管理能力：本项目的超高层建筑具备良好的应急和防火管理能力，达到保护超高层大楼及人员的生命财产安全的目的。

（3）应急处理及防灾预案

为保障超高层具备足够防灾疏散和应急能力，通过人员疏散安全性、应急处置预案、防灾避难场地布置等层面分析研判可行性，确保应急处理能力及防灾预案可行，具体包括：

人员疏散安全性：本项目的超高层建筑标准层设计总疏散宽度为 2.5 米（规范要求 1.94m），满足现行规范，配合应急疏散的组织，可以满足人员疏散安全性的要求。

②应急处置预案：本项目周边各消防站的消防救援人员数量、消防车辆装备水平和响应能力均满足标准要求，在统一的协调和调度情况下，可以形成强大的灭火救援能力，满足地块的超高层建筑的消防救援需求。本项目严格按现行规范设计，自身建筑防火条件可满足人员安全疏散的要求，并可为灭火救援提供必要的

条件，具备良好的自防自救能力，保障了人员疏散和疏散应急预案实施的可行性。在定期进行预案的培训、演练，保证培训和演练的效果；定期组织对预案实施赖以保证的各类物质条件检查，保证各类物质完好运行的情况下，可以保证应急预案的顺利实施。

防灾避难场地布置：经分析本项目避难设施的设置可以满足人员临时避难的需求，并为云梯车的救援提供必要的条件。项目用地面积 34990.5 m²，有效疏散面积 15728 m²，场地周边疏散广场面积 42566 m²，共计疏散面积 58294 m²，按照 1.5 m²/人的疏散面积要求，实际需要 51610.5 m²，所以场地满足实际疏散要求。

四、公众参与及专家论证情况

1.2024 年 7 月 12 日，中山市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）2024 年第十一次会议审议通过《中山 108 国际金融中心总体概念规划设计成果建筑方案》，形成《会议纪要》，并对此方案提出宝贵意见，形成会议纪要。

2.2025 年 2 月 27 日通过东区街道办事处、起湾社区、齐富湾社区公示栏进行中山 108 国际金融中心（A6-01）超高层建筑重大行政决策风险评估公示，同步在中山市东区街道政府信息公开平台网站发布网络公示（公示期 7 天）。公示期间未收到公众异议反馈。

3.2025 年 3 月，建设单位通过问卷调查的方式开展社会风险

调查，发放个人问卷 200 份（有效回收 190 份）、团体问卷 13 份（全部回收）。个人问卷统计结果显示 67.9%受访者支持项目，31.6%无意见，0.5%有条件支持。

4.2025 年 3 月 21 日，东区街道城市建设和管理局组织召开《中山 108 国际金融中心(A6-01)超高层建筑重大行政决策风险评估报告》（以下简称“《风险评估报告》”）专家评审会，中山市消防救援支队、自然资源局、应急管理局、起湾社区、齐富湾社区等 13 个单位及 5 位专家参与。专家组原则同意风险等级为低风险的结论，《风险评估报告》通过评审，并提出相应风险防范措施。会后建设单位据此完善修改《风险评估报告》。

建设用地规划条件

业务编号：281142020050002

规划项目编号：28202005147

单位	中山市土地储备中心		
用地位置	中山市东区濠江西路北侧		
用地测量图编号	D21AAe20202118		
所属控制性详细规划	《中山市中心城区康华路东段片区控制性详细规划》A 街区调整		
建设规模	计容建筑面积总量为 837215.3 平方米	用地面积(m ²)	258064.4

一、用地规划要求

A2-01、A2-03 地块：用地面积 38001.7 平方米，规划用途为商业用地（B1），容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米。计容建筑面积 ≤ 38001.7 平方米。

A2-02、A5-01 地块：用地面积 29052.6 平方米，规划用途为公园绿地（G1）。

A2-04 地块：用地面积 5602.2 平方米，规划用途为文化设施用地（A2），容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑高度 ≤ 40 米。计容建筑面积 ≤ 11204.4 平方米。

A3-04 地块：用地面积 67764.9 平方米，规划用途为二类居住用地（R2）， $1.0 < \text{容积率} \leq 3.1$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ， $80 \text{ 米} \leq \text{建筑高度} \leq 120 \text{ 米}$ 。67764.9 平方米 $<$ 计容建筑面积 ≤ 210071.2 平方米。本区域无商业建筑面积。

A5-02 地块：用地面积 38005.5 平方米，规划用途为商务用地（B2），容积率 ≤ 6.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑高度 ≤ 200 米。计容建筑面积 ≤ 228033 平方米。

A6-01 地块：用地面积 34990.5 平方米，规划用途为商务用地（B2），容积率 ≤ 10.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ， $490 \text{ 米} \leq \text{建筑高度} \leq 498 \text{ 米}$ 。计容建筑面积 ≤ 349905 平方米。

用地范围内剩余用地面积 44647 平方米，规划用途为城市道路用地（S1）。



二、公建配套设施建设要求

1、根据控规情况应配套：（1）A2-01 地块须配套 10KV 开关站一处（可附设），建筑面积 $\geq 40 \text{ m}^2$ ；（2）A2-02 地块须配套健身活动场一处，用地面积 $> 1500 \text{ m}^2$ ；（3）A2-04 地块须配套文化设施一处，用地面积 5602.2 m^2 ，建筑面积 $\geq 10504 \text{ m}^2$ 。公交首末站一处（可附设），场地面积 $> 1000 \text{ m}^2$ ；（4）A3-04 地块须配套社区警务室一处（可附设），建筑面积 20-50 m^2 。物业服务用房一处，建筑面积 50-300 m^2 。卫生站一处（可附设），建筑面积 $> 150 \text{ m}^2$ 。通信综合接入设施用房一处（可附设）。10KV 开关站一处（可附设），建筑面积 $\geq 40 \text{ m}^2$ ；（5）A5-02 地块须配套 10KV 开关站一处（可附设），建筑面积 $\geq 40 \text{ m}^2$ ；（6）A6-01 地块须配套通信综合接入设施用房一处（可附设）。邮政所一处（可附设）。10KV 开关站一处（可附设），建筑面积 $\geq 40 \text{ m}^2$ 。

2、项目基础设施及 A2-04 地块配套的文化设施、公交场站必须自土地交付之日起 3 年 9 个月内竣工。

3、根据《广东省物业管理条例》规定：建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于五十平方米，最高不超过三百平方米，本项目地块宜按居住、商业商务、文化三个功能区设置各自物业管理区域并配置三处物业服务用房，建筑面积 50-300 m^2 。

- 4、A2-04 文化设施用地及地上建筑物作为 A3-04 居住用地的公建配套设施，由竞得人投资建设，建成后竞得人将产权无偿移交政府，A3-04 居住用地的公建配套设施不再要求按总住宅面积的 5%移交，但应按相关规范配建。
- 5、有关垃圾收集转运设施等未尽事宜，应符合《中山市城市生活垃圾收集转运设施规划建设标准》等国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。

三、市政基础设施设计要求

- 1、有关排水等市政基础设施设计实施雨污分流，与城市管网衔接，并符合有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。
- 2、电力、电信、燃气、供热与城市管网衔接，符合有关法律、法规、规章、规范和技术标准要求。
- 3、机动车出入口开设位置及要求详见三线图。
- 4、河岸线、海岸线退让应满足《中山市海岸线、河岸线退让管理办法》。
- 5、有关海绵城市设计应符合《中山市海绵城市规划要点和审查细则（试行）》的要求。

四、城市设计（建筑及景观设计）要求

- 1、根据住建部《城市设计管理办法》的要求，该地块城市设计应主要关注：建筑布局（空间形态）、环境景观设施（包含灯光等）、景观绿化、市政设施、公共空间布局、地下空间组织、道路交通组织、建筑高度、建筑体量、建筑风格、建筑色彩、建筑退线、协调周边景观风貌。
- 2、城市设计和建筑特色管理要求等未尽事宜，应当符合《关于加强城市设计和建筑特色管理的若干指引（试行）》等国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。
- 3、对临主干路的新建居住用地可视的建筑物外立面，要求按公建化、商务化的标准执行，并形成高低错落的天际线，该地块应进行夜景照明设计。

五、其他要求

- 1、允许建筑跨越东总八号路上方，道路上方建筑计入两侧商务设施用地（B2）的容积率，不计算建筑密度。
- 2、用地范围内须预留 30 米轨道交通走廊，允许开发建设该走廊范围地下 15 米以内空间，应预留与轨道交通及片区地下道路系统接驳条件。
- 3、竞得人须引进国际品牌五星级酒店并设立在 A6-01 超高层商务地块，且酒店规模不小于 36500 平方米。
- 4、竞得人可按不超过商业商务用地（即所有 B1 和 B2 性质用地）总计容面积的 20%在 A5-02 地块建设服务型公寓。
- 5、A6-01 超高层地块总计容面积的 45%产权分割单元面积 100-300 平方米，55%产权分割单元面积大于 300 平方米。超高层地块内设置的酒店整体确权（宴会厅、会议中心除外）。A5-02 地块中的商务办公面积产权分割单元面积 100-300 平方米；A5-02 地块中服务型公寓 30%产权分割单元面积 45-60 平方米，70%产权分割单元面积不小于 60 平方米。
- 6、用地范围内除 A2-04 地块、A3-04 地块及建成后需移交政府以外的用地，地下空间综合配建小车位不低于 4950 个；A2-04 文化设施用地小车位综合配比指标不低于 1.0 个/100 m^2 ，配套公交首末站不折减停车位；A3-04 地块按居住小区有关要求配建小车位；以上停车位均应设置为地下停车位。充电桩配建比例大于或等于 10%，且设计应符合《中山市电动汽车充电设施建设管理暂行办法及配建标准》。
- 7、东总六号路、东总八号路按市政道路标准建设并且作为市政公共道路对公众开放、使用。
- 8、项目申请建设工程规划许可、规划条件核实应符合中山市电子报批工作机制相关管理要求。
- 9、A3-04 居住用地按用地竞得之日的有关技术规范落实住宅用地日照有关要求。
- 10、有关建筑间距及退让、消防、防灾、节能环保、绿色建筑、无障碍设施、文物保护、光纤到户通信设施、海绵城市及充电设施配建要求等未尽事宜，须遵循《中山市城市规划技术标准与准则》及国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。
- 11、对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害危害的建设工程，应当配套建设地质灾害治理工程。地质灾害治理工程的设计、施工和验收应当与主体工程的设计、施工、验收同时进行。

六、附图及附件名称

《建设用地规划条件附图》(编号: 281142020050002), 本《建设用地规划条件》含附图, 两者具有同等法律效力, 不可分割使用。

备注:

- 1、本建设用地规划条件依据《城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等法律法规制定。
- 2、以出让方式取得国有土地使用权的建设项目, 在签订国有土地使用权出让合同后, 建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同, 向市自然资源主管部门领取建设用地规划许可证。
- 3、本建设用地规划条件确定后一年内国有土地使用权未划拨、出让的, 再次划拨、出让前, 须重新申请办理。
- 4、上述所涉道路名称均为暂定名。
- 5、本建设用地规划条件解释权属中山市自然资源局。

