

# 中山市大型产业集聚区浅水湖智造产业园区 “工改工”单一主体归宗项目（第一期） 低效用地再开发实施方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行《中山市港口镇铺锦片区控制性详细规划调整》（2022 年）（中府函〔2022〕213 号），港口镇人民政府拟对港口镇达美路南侧、浅水湖北侧的中山市弘科物业拓展部及中山市港口镇集体资产管理有限公司名下、用途为工业性质的 2 宗国有建设用地进行改造，拟采取单一主体归宗的方式，并由中山浅水湖智造产业园有限公司作为单一主体对归宗后土地实施全面改造。具体再开发实施方案如下：

## 一、改造地块基本情况

### （一）总体情况

改造项目涉及 2 宗土地，改造地块均位于港口镇达美路南侧、浅水湖北侧，东至兴港北路，南至浅水湖，西至私人工业地块，北至达美路，总改造地块面积为 3.1195 公顷（31194.5 平方米，折合 46.79 亩）。

其中，地块一（中山市弘科物业拓展部）用地面积 1.1435 公顷（11435 平方米，折合 17.15 亩）；地块二（中山市港口镇集体资产管理有限公司）用地面积 1.9760 公顷（19759.5 平方米，折合 29.64 亩）。

## （二）标图入库情况

改造地块于 2024 年纳入低效用地标图入库，图斑编号 442000108000001，图斑面积合计 3.1194 公顷（31193.55 平方米，折合 46.79 亩）。改造地块全部纳入图斑范围。

## （三）权属情况

改造项目内 2 宗土地全部属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记。其中，地块一（中山市弘科物业拓展部）土地证号为中府国用（2004）第 110438 号，为土地权利人中山市弘科物业拓展部自 2004 年开始使用；地块二（中山市港口镇集体资产经营有限公司）土地证号为中府国用（2006）第 110790 号，为土地权利人中山市港口镇集体资产经营有限公司自 2006 年开始使用。

## （四）土地现状情况

改造项目现状有 23 栋建筑物，建筑面积合计 22535.06 平方米，现状容积率为 0.72，改造前年产值 10495 万元（224.3 万元/亩），年税收 153 万元（3.27 万元/亩）。具体使用情况如下：

地块一（中山市弘科物业拓展部）现有 8 栋建筑物，为中山市弘科物业拓展部自 2004 年开始使用。现有建筑面积 7803.28 平方米，现状容积率 0.68，作工业厂房及辅助用房所用。其中，5 栋建筑物（建筑面积 7142.19 平方米）已按规定办理房产登记，3 栋建筑（建筑面积 661.09 平方米）未办理规划报建等手续。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。

地块二（中山市港口镇集体资产经营有限公司）现有 15 栋建筑物，为中山市港口镇集体资产经营有限公司自 2006 年开始使用。现有建筑面积 14731.78 平方米，现状容积率 0.75，均未办理规划报建等手续，作工业厂房及辅助用房所用。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。

改造项目涉及 2 宗土地未被认定为闲置土地，不涉及闲置、抵押、查封、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块、森林资源等情况。

#### （五）规划情况

改造项目涉及 2 宗土地，均符合国土空间总体规划及现行控制性详细规划，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）。其中，在国土空间总体规划中，均规划为城乡建设用地。在《中山市港口镇铺锦片区控制性详细规划调整》（2022 年）（中府函〔2022〕213 号）中，一类工业用地 2.1262 公顷（21261.73 平方米，折合 31.89 亩），规划容积率 1.0-3.5，绿地率 10-15%，建筑密度 35%-60%，建筑高度≤50 米；防护绿地 0.9932 公顷（9932.46 平方米，折合约 14.90 亩）；自然水域 0.31 平方米。

改造项目涉及 2 宗土地均位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

## 二、改造意愿及安置补偿情况

### （一）改造意愿情况

改造项目涉及中山市弘科物业拓展部、中山市港口镇集体资产经营有限公司 2 个权利主体，港口镇人民政府已按照法律法规及我市城市更新政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询权利主体意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

## （二）补偿安置情况

改造主体中山浅水湖智造产业园有限公司已与“中山市弘科物业拓展部”和“中山市港口镇集体资产经营有限公司”2 个权利主体签订搬迁补偿协议，按协议约定实施补偿。

## 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现行控制性详细规划的管控要求实施建设。

改造项目属“工改工”项目，拟采取单一主体归宗方式实施全面改造。中山浅水湖智造产业园有限公司已与“中山市弘科物业拓展部”和“中山市港口镇集体资产经营有限公司”2 个权利主体签订搬迁补偿协议，由中山浅水湖智造产业园有限公司作为改造主体。

该项目改造后将用于工业用途，高标准打造一个集“研发+生产+配套服务”等功能于一体的智能制造产业园，以智能制造、先进制造业为产业发展方向，计划引入新一代信息技术产业作为主导产业，为先进制造业企业进驻提供优质平台。规划一类工业用地在符合控制性详细规划的基础上，容积率不低于 2.0，总计

容建筑面积不小于 42523.46 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 22323 万元（700 万元/亩），年税收将达到 956.7 万元（30 万元/亩）。

#### **四、需办理的用地手续**

##### **（一）不动产注销登记**

该 2 宗土地凭经批准的改造方案批复等材料办理不动产注销登记手续。

##### **（二）土地供应**

根据《广东省人民政府关于印发广东省全域推进低效用地再开发试点实施方案的通知》（粤府函〔2026〕18 号）相关规定，拟按新规划用途改造的土地，通过收购归宗、权益转移等方式整合的土地，可以协议方式出让给符合条件的改造主体。改造地块符合上述协议出让的条件。根据《中山市港口镇铺锦片区控制性详细规划调整》（2022 年）（中府函〔2022〕213 号），将 2.1262 公顷（21261.73 平方米，折合 31.89 亩）工业用地采用协议出让方式按容积率 2.0-3.5 供地给中山浅水湖智造产业园有限公司；将 0.9932 公顷（9932.46 平方米，折合约 14.90 亩）防护绿地采用划拨方式供地给港口镇人民政府或绿化管养单位；以实际审批情况为准。

#### **四、资金筹措**

规划一类工业用地总投入预计为 25000 万元，由改造主体拟投入资金 13000 万元，市场融资 12000 万元。具体数据以最终实际发生为准。

## **五、开发时序**

规划一类工业用地自协议出让交付土地之日起 365 天（一年）内开工建设，自开工之日起 547 天（一年半）内竣工。

## **六、实施监督**

以港口镇人民政府与改造主体签订的监管协议为准。