

关于五桂山街道中山市诚天下金属薄板有限公司低效工业用地改造方案的批复

中府改函（07）〔2024〕002号

中山市诚天下金属薄板有限公司：

《五桂山街道中山市诚天下金属薄板有限公司低效工业用地改造方案》（下称《改造方案》）于2024年5月13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，由中山市诚天下金属薄板有限公司作为改造主体，对位于中山市五桂山龙石村2.60532公顷（26053.2平方米，折合约39亩）土地实施全面改造。

二、请中山市诚天下金属薄板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、请中山市诚天下金属薄板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：五桂山街道中山市诚天下金属薄板有限公司低效工业用地改造方案



五桂山街道中山市诚天下金属薄板有限公司

低效工业用地改造方案



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诚天下金属薄板有限公司低效工业用地进行再开发，由中山市诚天下金属薄板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 2.60532 公顷（26053.2 平方米，折合约 39 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，不动产证号为粤（2024）中山市不动产权第 0367697 号，为土地产权人中山市诚天下金属薄板有限公司自 2005 年 7 月开始使用。

（三）土地利用现状情况

项目地块为中山市诚天下金属薄板有限公司自 2005 年 7 月开始使用，改造范围内 3360 平方米建筑物已于 2022 年 6 月全部拆除。未办理规划报建手续，现有建筑面积 0 平方米，

现状容积率 0。该地块目前已拆除建筑面积 3360 平方米，改造前年产值为 0 万元，年税收为 0 万元。因最新土地利用调查现状中有部分为非建设用地，2009 年 12 月 31 日前上盖物基地面积占地块总面积比例少于 30%，不符合省标图入库标准要求。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《关于中山市诚天下金属薄板有限公司公司用地办理相关业务情况说明的函》（中闲置函【2024】188 号），同意改造地块在 2025 年 8 月 28 日前申请办理施工许可。目前改造地块办理了抵押登记，土地抵押权人为中山农村商业银行股份有限公司板芙支行，土地抵押权人同意该改造地块进行三旧改造，由中山农村商业银行股份有限公司板芙支行开具同意改造证明。改造地块不涉及闲置、查封、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 2.60532 公顷（26053.2 平方米，折合约 39 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 2.05844 公顷（20584.4 平方米，折合约 30.88 亩），规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35-60%，绿地率 10-15%，建筑高度生产性建筑高度 ≤ 50 米，

特殊工艺除外；配套设施建筑高度 ≤ 60 米，城市道路用地0.34175公顷（3417.5平方米，折合约5.12亩），防护绿地0.1631公顷（1631平方米，折合约2.45亩），公园绿地0.0425公顷（425平方米，折合约0.64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诚天下金属薄板有限公司公司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，由中山市诚天下金属薄板有限公司作为开发主体，实施全面改造。改造后将用于电子电器制造、装备智能制造、信息技术、食品加工等。在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.33，总建筑面积不小于61810平方米（含不计容建筑面积1100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%。项目改造后需申请分割销售，自持比例不少于总建筑面积的 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 31155.43 万元（798.86 万元/亩），年税收将达到 778.88 万元（19.97 万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金 15578 万元，其中自有资金 4673 万元，银行借贷 10905 万元。

五、开发时序

项目开发周期为三年。在 2024 年 10 月 1 日之前动工，在 2027 年 9 月 30 日之前竣工。

六、实施监管

详见五桂山街道办事处与改造主体中山市诚天下金属薄板有限公司签订的项目监管协议。