

港口镇中山市兴卫益健医疗产业投资有限公司

低效工业用地项目改造方案

根据现行控制性详细规划，港口镇人民政府拟对位于港口镇民主社区的中山市兴卫益健医疗产业投资有限公司低效工业用地进行改造，由中山市兴卫益健医疗产业投资有限公司进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于港口镇民主社区，北至大田涌，南至中山市金马科技娱乐设备有限公司，东至用地边界，西至三角快线，用地面积 2.5546 公顷（25546.00 平方米，折合约 38.32 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（2024）中山市不动产权第 0348502 号，为中山市兴卫益健医疗产业投资有限公司自 2010 年 1 月开始使用。改造地块因深江铁路建设征用 1629.93 平方米的用地，征用影响面积 553.95 平方米，剩余用地面积 23362.12 平方米，港口镇正在办理收回国有土地使用权手续，实际改造面积 2.3362 公顷（23362.12 平方米，折合约 35.04 亩）。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有 2 栋建筑物，为中山市兴卫益健医疗产业投资有限公司自 2015 年 7 月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积 5241 平方米，现状容积率 0.22，作工业厂房所用。该地块目前拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 8983.56 万元（256.38 万元/亩），年税收为 93.91 万元（2.68 万元/亩）。根据《关于印发中山市工业用地综合评价方案的通知》（中山工改办发〔2023〕7 号）及《关于促进 2010 年后实施建设等情形的低效工业用地改造支持政策的补充通知》（中山自然资函〔2023〕792 号），该项目因实施建设时间在 2010 年后、第二次全国土地调查和最新的土地利用现状图未认定为建设用地，不能纳入省标图入库范围，经研究，认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置土地、土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素。抵押给中国建设银行兴中道支行，待办理收回国有土地使用权手续后，出具抵押权人同意改造证明。

（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，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）。在国土空间总体规划中，属城镇建设用地 2.3362 公顷（23362.12 平方米，折合约 35.04 亩）。在《中山市港口镇木河迳东片区 C、F 街区控制性详细规划（2023）》（中府函〔2023〕142 号）中，一类工业用地 2.0291 公顷（20290.76 平方米，折合约 30.44 亩），规划容积率 1.0-4.0，

建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，产业用房建筑高度 \leq 70 米(特殊工艺除外)，配套设施建筑高度 \leq 100 米；公园绿地 0.166 公顷（1659.55 平方米，折合约 2.49 亩）；防护绿地 0.1411 公顷（1411.34 平方米，折合约 2.12 亩），陆地水域 0.47 平方米。

改造项目位于“三区三线”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兴卫益健医疗产业投资有限公司一个权利主体，港口镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询其改造意愿，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。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属绿地等公益性用地部分，日后港口镇人民政府需按规划开发建设时，应无偿将用地交给港口镇人民政府使用。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由中山市兴卫益健医疗产业投资有限公司作为开发主体，实施局部改造。改造后将用于医疗健康（医疗用产品开发和制造、医药批发销售、医疗器械清洁消毒等）及其他行业，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 46724.24 平方米，其中新建建

筑面积 42635.24 平方米，保留建筑面积 4089 平方米。项目新建建筑面积申请分割销售，自持比例不低于 20%。

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》及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023 版）》《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 21024 万元（600 万元/亩），年税收将达到 613.2 万元（17.5 万元/亩）。

四、需办理相关手续

计划保留建筑已办理建设工程规划许可证（建字第 180042013050034 号）及建设工程施工许可证（编号 442000201403170028GK0673），建筑面积 4089 平方米，待一期项目动工后，办理该栋保留建筑的不动产登记手续。

五、资金筹措

开发主体拟投入资金 13000 万元，其中自有资金 3000 万元，银行借贷 10000 万元。

六、开发时序

项目开发周期为 5 年，在 2024 年 11 月之前动工，2029 年 11 月之前竣工，拟分三期开发。一期开发时间为 2024 年 11 月，拟投入资金 6000 万元，拟建建筑面积 20000 平方米，保留建筑面积 4089 平方米；二期开发时间为 2026 年 11 月，拟投入资金 1500 万元，拟建建筑面积 4635.24 平方米；三期开发时间为 2027 年 11

月，拟投入资金 5500 万元，拟建建筑面积 18000 平方米。

七、实施监管

详见港口镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。