翠亨新区（南朗街道）诚艺万事佳智造

产业城“工改工”宗地项目改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和现行控制性详细规划，翠亨新区管委会拟对位于中山市南朗镇南朗工业区的中山万事佳电子科技有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山万事佳电子科技有限公司采取自主改造的改造方式进行全面改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市南朗镇南朗工业区，东起中山福茂木业有限公司，南至中山宏丰针织有限公司，西临番塔山北路，北到龙华一路，用地面积5.5263公顷（55263.30平方米，折合约82.89 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2024年3月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200069087，图斑面积5.5263公顷（55263.30平方米，折合约82.89 亩），全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内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，土地证号为中府国用（2002）字第250714号，为土地权利人中山万事佳电子科技有限公司自2002年7月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造主体地块现有4栋建筑物，为中山万事佳电子科技有限公司有限公司自2003年7月开始使用，房产证号：粤房地证字C1740447号、粤房地证字C4863161号。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积约14175.01平方米，现状容积率0.26，作工业用途所用。改造前年产值为1000万元（12.06万/亩），年税收为60万元（0.72万/亩）。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素等情况，属于我市土壤环境潜在监管地块范围内，但不需要开展土壤污染状况调查。改造地块抵押给中山农村商业银行股份有限公司火炬开发支行，目前已取得抵押权人同意改造证明。

（五）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《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，属城乡建设用地5.5263公顷（55263.30平方米，折合约82.89 亩）；在《中山市南朗街道南朗工业园片区(1913单元)01街区A4-01地块控制性详细规划局部调整》（该控制性详细规划正在调整，方案已通过市规委会审议）中，属一类工业用地5.5028公顷（55028.18 平方米，折合约82.54亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米；属城镇道路用地0.0235公顷（235.12平方米，折合约0.35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、耕地保护目标、自然保护地以及林业资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造地块涉及中山万事佳电子科技有限公司1个权利主体，翠亨新区管委会已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询其改造意愿，产权人同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

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、控制性详细规划管控要求实施建设。在详细规划中属道路等公益性用地部分，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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由中山万事佳电子科技有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于工业用途，引入精密制造、新材料、打印耗材及其他符合《中山市优先发展产业目录(2019年版)》的项目，规划打造一个一体多元化复合型的现代化产业园区。在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.0，总建筑面积不小于165789.90平方米，其中新建建筑面积不小于165789.90平方米，不保留原有建筑(具体以实际规划报建为准)。项目申请办理工业物业分割销售，自持比例不少于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人民币49158万元(593万元/亩)，年税收将达到人民币2486.7 万元（30万/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入固定资产投资不少于41500万元。其中自有资金13000万元，银行借贷约18000万元，市场融资约10500万元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

五、开发时序

项目开发周期为54个月。开发时限为自改造方案批复后6个月内开工，自开工之日起54个月内竣工。

六、实施监管

详见项目实施监管协议。