翠亨新区（南朗街道）维加智能科技（广东）有限公司项目低效工业用地改造方案

经翠亨新区管理委员会研究，认定位于南朗工业区的维加智能科技（广东）有限公司工业用地属于低效工业用地，根据现行控制性详细规划，翠亨新区管理委员会拟对该低效工业用地进行改造，由维加智能科技（广东）有限公司采取自主改造的方式进行局部改造。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南朗镇南朗工业区，北至中山吉事达通讯有限公司，南至土地产权人另一宗用地，西至内部道路，东至现状空地，用地面积1.6018公顷（16017.60平方米，折合约24.03亩）。

（二）标图入库情况

改造地块2009年12月31日前未实施建设，不符合 “三旧”标图入库条件，不能纳入省标图入库范围。

（三）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（2017）中山市不动产权第0254801号，为土地产权人维加智能科技（广东）有限公司自2013年9月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造范围内现有2 栋建筑物，为维加智能科技（广东）有限公司自2013年12月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积18498.79平方米，现状容积率1.15，作工业厂房、辅助用房所用。该地块改造前年产值为3550万元（147.73万元/亩），年税收为155万元（6.45万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、历史文化资源要素等情况；不属于土壤环境潜在监管地块；改造地块于2021年4月6日抵押给中国农业银行股份有限公司中山火炬高技术产业开发区支行，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。在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，属城镇乡设用地1.6018公顷（16017.60平方米，折合约24.03亩）。在《中山市南朗街道南朗工业园片区（1913单元）03街区B3-03、A-01（1）地块控制性详细规划局部调整（2023）》（中翠管函〔2024〕2号）中，一类工业用地1.6018公顷（16017.60平方米，折合约24.03亩），规划容积率1.0-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度生产性建筑高度≤70米,特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米。

改造项目位于“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、自然保护地以及林业资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及维加智能科技（广东）有限公司单个权利主体，翠亨新区管委会已按照法律法规，就改造范围、土地现状、开发主体及拟改造情况等事项征询产权人改造意愿，产权人同意将其所涉及土地、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。

改造项目拟采取土地产权人自主改造方式，由维加智能科技（广东）有限公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将引入通用设备制造业、智能制造装备产业、纸制品制造业及其他符合《中山市优先发展产业目录（2019年版）》的项目，在符合详细规划的基础上，容积率不小于 3.5 ，总建筑面积不小于56061.60平方米，其中新建建筑面积不小于41670.20平方米(具体以实际规划报建为准)，保留已办理不动产登记的建筑面积14391.40平方米，拆除原研发楼建筑面积4107.39平方米。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10375万元（431.75万元/亩），年税收将达到485万元（20.18万元/亩）。

四、资金筹措

开发主体拟投入资金13400万元，其中自有资金6400万元，银行借贷7000万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

1. 开发时序

项目开发周期为3年。自改造方案批复后6个月内开工，自开工之日起36个月内竣工。

六、实施监管

本项目具体监管内容见项目监管协议。