翠亨新区宝威智创科技（中山）有限公司

“工改工”宗地项目“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和经批复规划条件论证，翠亨新区管委会拟对位于中山市翠亨新区中准道19号的宝威智创科技（中山）有限公司旧厂房用地进行改造，由宝威智创科技（中山）有限公司自主改造，采取全面改造的改造方式。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翠亨新区中准道19号用地面积2.5454公顷（25453.70平方米，折合约38.18亩）。东至中准道，南至企业森正电子用地，西至中瑞创新中心用地，北至现状为空地。

（二）标图入库情况

改造地块于2022年11月纳入“三旧”标图入库，图斑编号 44200069073，图斑面积2.5308公顷（25308.02平方米，折合约37.96亩），纳入本次改造范围，为改造主体地块；另有0.0146 公顷（145.50平方米，折合约0.22亩）未纳入“三旧”标图入库，不纳入本次改造范围。

（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，不动产权证号为粤（2022）中山市不动产权第0134639号，为土地权利人宝威智创科技（中山）有限公司自2022年6月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块原有4栋建筑物，自2022年6月10日由宝威智创科技（中山）有限公司通过交易取得不动产权证后开始使用。原有建筑面积10638.6平方米，容积率0.4，作工业厂房所用。该地块目前已完成拆除整理，共拆除4栋建筑物，共拆除建筑面积10638.6平方米，拆除前建筑为空置状况，年产值为0万元，年税收为0万元。

该用地权属清晰、无争议，不存在被司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制土地权利的情形；不涉及土地抵押或抵押方不同意改造；不涉及历史文化资源要素。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地2.5454公顷（25453.70平方米，折合约38.18亩），在《中山翠亨新区工业用地调整规划条件论证》（中府函〔2022〕281号）中，一 类工业用地2.5454公顷（25453.70平方米，折合约38.18亩），规划容积率2.5-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度≤ 6 0米，特殊工艺除外；配套生产性服务设施≤100米。

改造地块位于城镇开发边界内，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

改造范围涉及宝威智创科技（中山）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，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，改造项目严格按照土地利用总体规划、经批复规划条件论证管控要求实施建设。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。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，由宝威智创科技（中山）有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于高端精密医疗设备及零配件(呼吸机设备配件、呼吸面罩配件、哮喘治疗仪、核酸检测盒配件、疫苗针筒、试管、血糖仪配件、胰岛素针配件、艾滋病检测仪配件)、个人健康护理产品（水杯、护扶品配件）、婴童用品(奶瓶、奶嘴)的研发、生产及销售的智能创新型集团企业，在符合详细规划的基础上，容积率不小于3.58，总建筑面积不小于113175.9平方米（含不计容面积22000.0平方米），其中新建建筑面积113175.9平方米，不保留原有建筑面积。

项目相关情况符合国家《产业结构调整指导目录》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》、《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》。改造后年产值2023年不少于2000万元；2024年不少于3000万元；2025年不少于5000万元；2026年不少于6000万元；2027年不少于1亿元;2028年不少于2亿元;2029年不少于3亿元;2030年不少于4亿元;2031年不少于5亿元。改造后年税收2027年不少于400万元;2028年不少于900万元;2029年不少于1200万元;2030年不少于1400万元;2031年不少于1600万元。

1. 资金筹措

改造主体拟投入资金60000万元，其中自有资金12000万元，银行借贷48000万元，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，拟分1期开发。开发时间为在改造方案获批复后2个月内动工，拟投入资金60000万元，拟建建筑面积113175.9平方米（包含不计容面积22000.0平方米），主要实施工业厂房和配套生活设施基础等建设。

六、实施监管

改造主体应当按规定与翠亨新区签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。改造主体未依约依规实施改造的，按监管协议约定承担相应责任。详见项目《实施监管协议》。