翠亨新区（南朗街道）冯琳、施春静

“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）专项规划和现行控制性详细规划，翠亨新区管理委员会拟对位于中山市南朗镇第六工业区的冯琳、施春静旧厂房用地进行改造，由冯琳、施春静采取自主改造的方式进行全面改造。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第六工业区，北至蒂峰二路，南至中山瑞琪实业有限公司，东至蒂峰一路，西至蒂峰西路，用地面积1.0005公顷（10005.10平方米，折合约15.01亩）。

（二）标图入库情况

改造地块正开展标图入库工作。

（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250754号，为土地权利人冯琳、施春静自2002年7月开始使用。

（四）土地现状情况

改造主体地块现有3栋建筑物，为冯琳、施春静自2003年1月开始使用。无合法规划报建等手续，现有建筑面积4344.38平方米，现状容积率0.43，作工业厂房用途所用。该地块改造前年产值为600万元（40万/亩），年税收为30万元（2万/亩）。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，不属于土壤环境潜在监管地块范围。

改造地块2009年12月31日前已建设，地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积三分之一以上并使用至今，中山市自然资源局翠亨新区分局对改造用地已出具审查意见，目前未被认定为闲置土地。

（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年）》。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1.0005公顷（10005.10平方米，折合约15.01亩）。在《中山市南朗街道大车工业园片区（1902单元）02街区控制性详细规划一般修改（2024）》（中府函〔2024〕74号）中，一类工业用地0.9984公顷（9983.70平方米，折合约14.98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≤50米，特殊工艺除外，配套生产性服务设施≤100米；城镇道路用地0.0021公顷（21.40平方米，折合约0.03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

改造范围涉及冯琳、施春静2个权利主体，翠亨新区管理委员会已按照法律法规，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，权利主体同意将涉及土地、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，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

该改造项目拟采取权利人自主改造方式，由冯琳、施春静作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于服装、五金制品、智能科技、电子商务等行业，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30015.30平方米，其中新建建筑面积30015.30平方米，不保留原有建筑面积（具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）。项目自持比例为100%，不申请物业分割销售。

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9000万元（600万/亩），年税收将达到450万元（30万/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金5300万元，其中自有资金5300万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

五、开发时序

项目开发周期为2年，不分期开发。开发时间为获得改造方案批复后6个月内，竣工时间为自动工之日起2年内，拟投入资金4500万元，拟建建筑面积30015.30平方米（具体拟建建筑面积以实际规划报建为准），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

详见项目实施监管协议。