翠亨新区（南朗街道）中山吉事达通讯有限公司“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）专项规划和现行控制性详细规划，翠亨新区管委会拟对位于南朗街道南朗工业区的中山吉事达通讯有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山吉事达通讯有限公司自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于南朗街道南朗工业区，北至空地，南至维加智能科技（广东）有限公司，东至空地，西至龙珠大道，用地面积5.1957公顷（51956.90平方米，折合约77.94亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2024年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号44200069085，图斑面积5.0844公顷（50844.4平方米，折合约76.27亩），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（2006）第251032号，为土地权利人中山吉事达通讯有限公司自2006年12月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块现有2栋建筑物，为中山吉事达通讯有限公司自2010年1月开始使用，已办理确权登记手续建筑面积23494.72平方米，房产证号为粤房地权证中府字第0110000510号，现状容积率0.45，作工业厂房和宿舍所用。该地块改造前年产值为250万元（3.21万元/亩），年税收为38万元（0.49万元/亩）。

改造地块不涉及闲置、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。

（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5.1168公顷（51168.39平方米，折合约76.75亩），区域基础设施用地0.0789公顷（788.51平方米，折合约1.19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4.8636公顷（48636.11平方米，折合约72.96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≤70米，特殊工艺除外，配套生产性服务设施≤100米；生产防护绿地0.3148公顷（3147.92平方米，折合约4.72亩），城市道路用地0.0173公顷（172.87平方米，折合约0.26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、自然保护地及林业资源等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及中山吉事达通讯有限公司1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和绿地等公益性用地部分，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，由中山吉事达通讯有限公司作为改造主体，实施局部改造。改造后将引入电子通讯、医疗设备、智能制造及其他符合《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181849.15平方米，其中新建建筑面积不小于158354.43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23494.72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38000万元（487.55万/亩），年税收将达到1957万元（25.11万/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟固定资产投资28000万元，其中自有资金11200万元，银行借贷16800万元，具体以资金筹措的实际情况为准。

五、开发时序

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

详见项目实施监管协议。