

中山伟誉科技投资有限公司（诚艺·智谷产业园） “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，中山市三乡镇人民政府拟对位于三乡镇平南村的中山市智业投资发展有限公司旧厂房用地进行改造，由土地权利人中山市智业投资发展有限公司将该用地转移登记至中山伟誉科技投资有限公司名下（正在办理转让预告登记），由中山伟誉科技投资有限公司作为改造主体实施改造，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三乡镇平南村，北至军德服饰有限公司，东至金鸿街、南至碧桂园爵悦府、西至恒峰谷都智造园，用地面积 4.9135 公顷（49135.20 平方米，折合约 73.70 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于 2024 年 8 月办理“三旧”标图建库，图斑编号 44200069741，图斑面积为 4.9135 公顷（49135.20 平方米，折合约 73.70 亩），全部纳入改造范围。

（三）权属情况

项目涉及 1 宗用地，已办理国有建设用地使用权证，证载用途为工业，不动产权证号为粤（2024）中山市不动产权第 0458961 号，为土地权利人中山市智业投资发展有限公司自 2006 年 12 月开始陆续建成使用，现作工业用途。

（四）土地现状情况

改造地块在二调及最新土地利用现状地类均为建设用地。不涉及纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地(下称“三地”)、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造范围内现有 10 栋建筑物，为权利中山市智业投资发展有限公司自 2006 年开始陆续建成使用，部分已办理报建手续，现有 10059.75 平方米，现状容积率 0.2，作工业厂房所用。改造前年产值为 730 万元（折合约 10 万元/亩），年税收为 15 万元（折合约 0.2 万元/亩）。

改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况，已完成闲置土地处置。

（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）》（中府函〔2022〕414 号）。其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，属城镇建设用地 4.9135 公顷（49135.20 平方米，折合约 73.70 亩），在《中山市三乡镇白水林片区(2208 单元)01 街区 01-30 地块控制性详细规划局部调整（2024）》（中府函〔2024〕186 号）中，一类工业用地面积为 4.3332 公顷（43332.42 平方米，折合约 65.00 亩），规划指标为规划容积率 1.0-3.5，建筑密度 35-60%，绿地率 10-15%，产业用房高度 $\leq$ 50 米，配套设施建筑高度 $\leq$ 100 米；城市道路用地 0.5803 公顷（5802.78 平方米，折合约 8.70 亩）。

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、改造意愿及安置补偿情况

改造范围涉及中山市智业投资发展有限公司及中山伟誉科技投资有限公司 2 个权利主体，中山市三乡镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经征询其改造意愿，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，改造项目严格按照国土空间总体规划及控制性详细规划管控要求实施建设。

改造项目属“工改工”宗地项目，由土地权利人中山市智业投资发展有限公司将该土地转移登记至中山伟誉科技投资有限公司名下（正在办理转让预告登记），并由中山伟誉科技投资有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于打造一个集精密制造，新材料医疗器械、新一代信息技术、打印耗材等一体多元复合型的现代化产业园区。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于 2.0，新建建筑面积不小于 98270.4 平方米（不含不计容建筑），不保留原有建筑。

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境管理规定》。改造后投资强度不低于 32000 万元（折合约 434.19 万元/亩），年产值不低于 44232.42 万元（折合约 600 万元/亩），年税收不低于 2000 万元（折合约 27.13 万元/亩）。项目申请分割

销售，其中改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的 20%。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为 32000 万元，其中自有资金 10000 万元，银行借贷 22000 万元，最终以项目实际运营为准。

五、开发时序

项目自改造方案批复之日起 548 日内开工建设，自开工之日起 1095 日内竣工。

六、实施监管

改造主体应当按规定与中山市三乡镇人民政府签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。