神湾镇诚艺精工产业城项目“工改工”

归宗项目“三旧”改造方案

根据《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》和《神湾镇南沙工业园区低效工业厂房城市更新A单元规划》（中府函〔2022〕176 号，下称《单元规划》），神湾镇人民政府拟对位于原南沙工业园区（未来拟更名为外沙科创园）内的3宗分别登记在个人名下、用途为工业性质的国有建设用地进行改造，拟采取合并归宗后协议出让的方式，将三宗土地归为两宗工业用地，并由中山市诚艺工业投资有限公司作为单一主体对归宗后土地实施全面改造。具体改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造项目涉及3宗土地，均位于神湾镇北部的原南沙工业园（未来拟更名为外沙科创园）内，北近麻子涌，南至东华街，东至五号路，西至顷三街，总用地面积为5.26公顷（52602.9平方米，折合约78.90亩）。

其中，地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）用地面积3.06公顷（30586.91平方米，折合约45.88亩）；地块②（甘玉其地块）用地面积1.51公顷（15086.25平方米，折合约22.63亩）；地块③（张培岩地块）用地面积为0.69公顷（6929.73平方米，折合约10.39亩）。

（二）标图入库情况

地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）被认定为闲置土地，已由市自然资源局出具闲置放行意见，正在办理标图入库工作；地块②（甘玉其地块）已于2022年4月部分用地纳入标图入库；地块③（张培岩地块）须待改造方案通过市土地管理委员会审议，并由市自然资源局出具闲置放行意见后，办理标图入库工作。3宗土地标图入库具体情况如下：

地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）目前正在办理标图入库工作，图斑编号为44200071018，纳入标图入库面积为3.06公顷（30586.91平方米，折合约45.88亩），全部纳入本次改造范围。

地块②（甘玉其地块）已于2022年4月纳入标图入库，图斑编号为44200071004，纳入标图入库面积为1.47公顷（14712.87平方米，折合约22.07亩），纳入本次改造范围；另有0.04公顷（373.39平方米，折合约0.56亩）因属非建设用地（为基本农田、可调整坑塘水面、园地等），不纳入标图入库，且不纳入本次改造范围，后续注销不动产权证后，不再办理土地供应手续，按照永久基本农田有关规定管理。因地块②（甘玉其地块）与地块③（张培岩地块）权属界线之间存在约96平方米的夹缝地，地块②（甘玉其地块）正在办理不动产变更登记，待变更登记后调整标图入库范围，纳入标图入库面积不变。

地块③（张培岩地块）符合《中山市城市更新局关于印发中山市旧厂房升级改造实施细则第二十三条解释说明的通知》（中山更新发〔2022〕16号）的规定，神湾镇人民政府出具的核实意见已明确该宗地于2009年12月31日前地上建筑物（构筑物）基底面积达到用地面积1/3及以上并使用至今，符合“三旧”改造要求，未被认定为闲置土地，现申请实施改造，根据《中山市旧厂房升级改造实施细则》第二十三条规定，视为非闲置土地。待改造方案通过市土地管理委员会审议后，由市自然资源局出具闲置放行意见并办理标图入库工作，经初步审核，可纳入标图入库面积为0.69公顷（6929.73平方米，折合约10.39亩），纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造项目涉及3宗国有建设用地，证载用途均为工业。改造涉及的土地已经确权、登记。其中，地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）不动产权证号为（2020）中山市不动产权第0224624号，为土地权利人庄宪基、庄文雄、张霖松自2003年12月开始使用；地块②（甘玉其地块）土地证号为中府国用（2011）第易3200522号，为土地权利人甘玉其自2011年7月开始使用；地块③（张培岩地块）土地证号为中府国用（2005）第320012号，为土地权利人张培岩自2003年12月开始使用。

（四）土地现状情况

改造项目涉及3宗土地现状用途均为工业，具体使用情况如下：

地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）有5栋建筑物，为庄宪基、庄文雄、张霖松自2003年12月开始使用。现有建筑面积5500平方米，无合法报建手续，属违法建筑，现状容积率0.18，主要作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积约1450平方米，改造前年产值为1700万元，年税收为90万元。

地块②（甘玉其地块）有6栋建筑物，为甘玉其自2011年7月开始使用。现有建筑面积14511.96平方米，其中，4栋建筑物面积11945.86平方米已有合法产权证（粤房地权证中府第0211059831号），2栋建筑物面积2566.1平方米无合法报建手续，属违法建筑，现状容积率0.79，主要作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积10032平方米，改造前年产值为5589万元，年税收为291万元。

地块③（张培岩地块）有5栋建筑物，为张培岩自2003年12月开始使用。现有建筑面积2814.5平方米，无合法报建手续，属违法建筑，现状容积率0.41，主要为临时建筑物。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为2541万元，年税收为85万元。

改造项目涉及3宗土地均不涉及抵押查封、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造项目涉及3宗土地已纳入《中山市“三旧”改造（城市更新）专项规划（2017-2020）》，与《中山市神湾镇土地利用总体规划（2010-2020年）》（下称《镇土规》）和《单元规划》的符合性如下：

**1、与《镇土规》的符合性审查**

地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）面积3.06公顷（30586.91平方米，折合约45.88亩），全部属于城镇建设用地。

地块②（甘玉其地块）纳入改造范围面积1.47公顷（14712.86平方米，折合约22.07亩），全部属于城镇建设用地。

地块③（张培岩地块）面积0.69公顷（6929.73平方米，折合约10.39亩），全部属于城镇建设用地。

上述用地均位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线等管控要求。

**2、与《单元规划》的符合性审查。**

地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）在《单元规划》中，一类工业用地2.71公顷（27072.38平方米，折合约40.61亩）；道路用地0.35公顷（3514.53平方米，折合约5.27亩）。

地块②（甘玉其地块）纳入改造范围用地在《单元规划》中，一类工业用地1.34公顷（13434.79平方米，折合约20.15亩）；道路用地0.13公顷（1278.08平方米，折合约1.92亩）。

地块③（张培岩地块）在《单元规划》中，一类工业用地0.69公顷（6929.73平方米，折合约10.39亩）。

上述一类工业用地各项指标为：规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑限高为生产性建筑高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高度≤100米。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造项目涉及 “庄宪基、庄文雄、张霖松”、“甘玉其”和 “张培岩”3个权利主体，神湾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、补偿安置方式及标准等事项征询涉及所有权利人改造意愿，3个权利主体的全部原权利人均同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造主体中山市诚艺工业投资有限公司已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿和产权置换相结合的方式对全部原权利人进行补偿安置，具体补偿协议内容如下：

地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）采取产权置换与货币补偿结合方式对原权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。在综合参考被搬（拆）迁物业现时的价值评估报告、置换物业建安成本、管理费用、交付期限、付款期限等因素的基础上，由双方协商确定产权置换补偿新建工业物业建筑面积为23000平方米、货币补偿人民币300万元。物业移交方式为房屋成功验收后一次性移交办理至原权利人指定公司名下。补偿款总额为总额为人民币300万元，分为两期支付，首期已支付补偿款人民币100万元；第二期补偿款待房地产通过归宗办证至单一主体名下7个工作日内一次性支付人民币200万元。

地块②（甘玉其地块）采取货币补偿方式对原权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。在参考被搬（拆）迁物业现时的价值评估报告、补偿款支付期限等因素的基础上，由双方协商确定搬（拆）迁补偿款总额为人民币3000万元，分成三期支付，首期已支付补偿款人民币300万元，第二期补偿款人民币1200万元将于2022年8月20日前支付；第三期补偿款人民币1500万元将于2023年2月20日前支付。

地块③（张培岩地块）采取货币补偿方式对权利主体的物业进行搬（拆）迁补偿。在参考被搬（拆）迁物业现时的价值评估报告、补偿款支付期限等因素的基础上，由双方协商确定货币补偿价款总金额1329.92万元，分成三期支付，首期已支付补偿款人民币132.99万元，第二期补偿款人民币531.97万元将于2023年6月30日前支付；第三期补偿款人民币664.96万元将于2023年9月30日前支付。

截至2022年5月，中山市诚艺工业投资有限公司已与全部国有建设用地原权利人就补偿安置等事项签订协议，共支付补偿款532.99万元，提供了安置房总面积0平方米。

三、改造主体、办理用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目将严格按照《镇土规》与《单元规划》的管控要求实施建设。

该改造项目属工改工归宗项目，拟采取单一主体归宗的改造方式实施全面改造。

（一）改造主体

中山市诚艺工业投资有限公司作为改造主体，由中山市诚艺工业投资有限公司与涉及所有原权利人签订搬迁补偿协议、由原权利人注销原土地使用权证、以协议出让的方式供地给改造主体。

（二）办理用地手续情况

**1、不动产注销登记**

该三宗土地凭经批准的改造方案批复、搬迁补偿协议等材料办理不动产注销登记手续。

1. **土地供应**

该三宗土地办理不动产注销登记手续后，在《单元规划》中为一类工业用地的，协议出让给中山市诚艺工业投资有限公司。其中，地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）在《单元规划》中的一类工业用地协议出让为地块甲，宗地面积为2.71公顷（27072.38平方米，折合约40.61亩），出让容积率为2.0-3.5；地块②（甘玉其地块）和地块③（张培岩地块）在《单元规划》中的一类工业用地协议出让为地块乙，宗地面积为2.04公顷（20364.52平方米，折合约30.55亩），出让容积率为2.0-3.5。地块①（庄宪基、庄文雄、张霖松地块）在《单元规划》中的3514.53平方米道路用地，和地块②（甘玉其地块）在《单元规划》中的1278.08平方米道路用地划拨給神湾镇人民政府。

上述协议出让地块甲、地块乙涉及国有出让用地实施全面改造，重新约定使用年限的情况，其土地出让价款缴纳标准以《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》中的相关规定为准。

（三）拟改造情况

改造后将用于计划打造成集高端装备制造、新材料、医疗器械、新一代信息技术等于一体的多元化复合型的现代化产业园区。在符合经市政府批复的单元规划的基础上，我镇要求其地块开发后，容积率不小于2.0。改造后年产值将达到9.5亿元，亩均产值约1200万元/亩，年税收将达到2400万元，亩均税收约30万元/亩。

地块全面改造拆除时，项目方应保证不能产生废弃设备污染土壤及饮用水源等次生灾害，并承担相应责任。改造后应保障地块供水、污水处理、排水、供电、燃气等市政设施科学性设置要求。

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》。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为6.8亿元（原租户清场及安置补偿0.12亿元、土地成本补偿1.5亿元、建安费用3.78亿元、招商运营费用0.2亿元、前期二类费用0.25亿元、税费0.87亿元），由改造主体单方全额出资。其中自有资金2.5亿元，银行借贷约2亿元，过程中通过招商回款约3亿元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

五、开发时序

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期供地及开发地块为地块甲，开发时间为2022年8月31日—2024年8月31日，拟投入资金4.6亿元；二期供地及开发地块为地块乙，开发时间为2022年12月31日—2024年12月31日，拟投入资金2.2亿元。各期具体拟建建筑面积在满足详细规划管控和改造方案的前提下，以最终实际报建方案为准。

六、实施监管

结合项目实际情况和实施监管协议，改造后应履行如下产业准入的内容：

1、投资产业类别：高端装备制造、新材料、医疗器械、新一代信息技术；

2、能耗准入条件：项目年综合能耗超过1000吨标煤及电力消费量500万千瓦时以上，需做实质性节能审查；

3、固定资产投资强度：人民币600万元/亩；

4、改造后年产值：人民币1200万元/亩；

5、改造后年税收：人民币30万元/亩。