沙溪镇先创产业园“工改工”单一主体归宗

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，沙溪镇人民政府拟对位于沙溪镇岗背村的3宗分别登记在个人名下的国有工业用地进行改造，拟采取单一主体归宗的方式，由中山先创科技发展有限公司作为单一改造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，3宗地均位于中山市沙溪镇岗背村（五洲制衣厂南侧），北至厂房，南至现状支路，东至现状道路，西侧为厂房；总用地面积0.4234公顷（4233.7平方米，折合约6.35亩）。

其中，地块①（吴国光地块）用地面积0.1411公顷（1411.3平方米，折合约2.12亩）；地块②（吴国光、吴国汗地块）用地面积0.1411公顷（1411.2平方米，折合约2.12亩）；地块③（吴国汗地块）用地面积0.1411公顷（1411.2平方米，折合约2.12亩）。

（二）标图入库情况

改造项目计划于2023年5月纳入标图建库，其中，地块①（吴国光地块）图斑编号为44200071547，全部纳入本次改造范围；地块②（吴国光、吴国汗地块）图斑编号为44200071548，全部纳入本次改造范围；地块③（吴国汗地块）图斑编号为44200071549，经初核，纳入图斑面积0.4234公顷（4233.7平方米，折合约6.35亩），全部纳入本次改造范围。

（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（吴国光地块）不动产权证号为中府国用（2005）第240708号，为土地权利人吴国光自2005年7月开始使用；地块②（吴国光、吴国汗地块）土地证号为中府国用（2007）第易242292号，为土地权利人吴国光、吴国汗自2007年9月开始使用；地块③（吴国汗地块）土地证号为中府国用（2005）第240705号，为土地权利人吴国汗自2005年7月开始使用。

（四）土地现状情况

改造项目涉及3宗土地，原有3栋建筑物，原有总建筑面积2660平方米，地上建筑物均已拆除。具体情况如下：

地块①（吴国光地块）有1栋建筑物，为吴国光自2005年开始使用。现有建筑面积约710平方米，未办理规划报建手续，现状容积率0.5，主要作工业厂房所用。该地块目前已完成全部拆除平整，改造前年产值为0万元，年税收为0万元。

地块②（吴国光、吴国汗地块）有1栋建筑物，为吴国光、吴国汗自2007年开始使用。现有建筑面积约980平方米，未办理规划报建手续，现状容积率0.7，主要作工业厂房所用。该地块目前已完成全部拆除平整，改造前年产值为0万元，年税收为0万元。

地块③（吴国汗地块）有1栋建筑物，为吴国汗自2005年开始使用。现有建筑面积约970平方米，未办理规划报建手续，现状容积率0.7，主要作工业厂房所用。该地块目前已完成全部拆除平整，改造前年产值为0万元，年税收为0万元。

改造项目范围内3宗土地均不涉及到闲置、抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造项目涉及的地块①（吴国光地块）、地块②（吴国光、吴国汗地块）、地块③（吴国汗地块）3宗土地均符合土地利用总体规划、控制性详细规划，并且均已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。

在现行土地利用总体规划中，3宗土地全部属于城镇建设用地，总面积为0.4234公顷（4233.7平方米，折合约6.35亩）。

在《中山市沙溪镇隆兴工业区01单元控制性详细规划》中，3宗土地全部属于一类工业用地，总面积为0.4234公顷（4233.7平方米，折合约6.35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。

改造项目位于城镇开发边界内，不涉及到永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造项目涉及3宗土地，包括吴国光、吴国汗2个权利主体，沙溪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，2个权利主体均同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造主体中山先创科技发展有限公司已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿方式对全部原权利人进行补偿安置，中山先创科技发展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搬迁补偿协议，并计划在改造方案批复后按协议约定支付相关补偿款。

三、改造主体、需办理的用地手续及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、现行《中山市沙溪镇隆兴工业区01单元控制性详细规划》管控要求实施建设。

（一）改造主体

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。中山先创科技发展有限公司作为改造主体，由中山先创科技发展有限公司与涉及所有原权利人（吴国光、吴国汗）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。

1. 需办理的用地手续

1、不动产注销登记

该3宗土地凭经批准的改造方案及批复等材料办理不动产注销登记手续。

2、土地供应

该3宗土地办理不动产注销登记手续后，依据现行《中山市沙溪镇隆兴工业区01单元控制性详细规划》供应土地，其中，地块①（吴国光地块）、地块②（吴国光、吴国汗地块）、地块③（吴光汗地块）合计0.4234公顷(4233.7平方米，折合约6.35亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式按容积率2.5-3.5供地给中山先创科技发展有限公司；

上述协议出让地块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

改造后将用于打造全新智能制造产业园（聚集智能家居生产、纺织服装业、精密五金、电器机械业等电子设备制造、塑料制品业、仪器仪表制造及上下游产业链等优质产业资源），在符合现行详细规划的基础上，容积率不小于2.5，新建总建筑面积不小于10584平方米（含不计容建筑面积0平方米）。

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准入管理规定》。改造后投资强度将达到3175万元以上，亩均投资强度500万元/亩以上；年产值将达到5080万元以上，亩均产值800万元/亩以上；年税收将达到111万元以上，亩均税收17.5万元/亩以上。

1. 资金筹措

项目改造成本约3000万元（地块补偿及清拆金额约780万元，建安成本约2220万元），由改造主体单方全额出资，其中，自有资金900万元，银行融资2100万元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

1. 开发时序

项目整体开发周期为2年。开发时间为自签订出让合同之日起6个月内动工，自动工之日起24个月竣工。拟投入资金3000万元。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。

1. 实施监管

以沙溪镇与改造主体签订的项目履约监管协议为准。