广东钧翔智能科技有限公司“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康乐南路西侧的3宗分别登记在张志江、张锡珍、林运梅、林韵英名下的国有工业用地进行改造，拟由广东钧翔智能科技有限公司作为单一主体将上述三宗土地归宗后，与改造主体通过公开出让竞得的国有工业土地进行合并实施全面改造。具体改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

项目用地位于中山市沙溪镇康乐南路，北至广东钧翔智能科技有限公司用地，南至华建家具，东至旗峰路，西至广东钧翔智能科技有限公司用地，总改造范围面积为0.0986公顷（985.60平方米，折合约1.48亩）。

其中，地块一（林韵英地块）用地面积0.0327公顷（326.9平方米，折合约0.49亩）；地块二（林运梅地块）用地面积0.0322公顷（322.3平方米，折合0.48亩）；地块三（张志江、张锡珍地块）用地面积0.0337公顷（336.4平方米，折合0.50亩）。

（二）标图入库情况

项目3宗用地均符合《关于印发<“三旧”改造 标图入库工作指南>的通知》(中山更新发〔2022〕17号)有关规定，正在办理标图入库工作。经初步审核，可纳入标图入库面积 为0.0986公顷（985.60平方米，折合约1.48亩）,将全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

## 改造地块面积为0.0986公顷（985.60平方米，折合约1.48亩），涉及3宗土地均为国有建设用地，土地用途均为工业用地已经确权、登记，具体如下：

## 地块一面积0.0327公顷（326.9平方米，折合约0.49亩），土地用途为工业，有合法用地手续，土地证号为中府国用(2013）第2401108号，为权利人林韵英，自1998年12月开始使用；

## 地块二面积0.0322公顷（322.3平方米，折合0.48亩），土地用途为工业，有合法用地手续，土地证号为中府国用(2014)第2400194号，为权利人林运梅自1998年12月开始使用；

## 地块三面积0.0337公顷（336.4平方米，折合0.50亩），土地用途为工业，有合法用地手续，土地证号粤(2023)中山市不动产权第0360100号、粤(2023)中山市不动产权第0360099号（各占有1/2份额），为权利人张志江、张锡珍自1998年12月开始使用。

（四）土地现状情况

改造地块2023年地类为建设用地0.0986公顷（985.60平方米，折合约1.48亩），2009年地类为建设用地0.0986公顷（985.60平方米，折合约1.48亩）。

## 改造地块共有1栋建筑物，由上述3宗土地权利人共同持有，为权利人林韵英、林运梅、张志江、张锡珍自1998年12月开发使用，无合法规划报建手续，现有建筑865.86平方米，现状容积率约为0.88；改造地块改造前年产值约为0万元，年税收约为0万元。

改造地块均不涉及闲置土地、抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。在《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕230号）中，一类工业用地0.0986公顷（985.60平方米，折合约1.48亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米，配套设施建筑高度≤100米。

改造地块位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及林韵英、林运梅、张志江、张锡珍等4个土地权利人，沙溪镇政府已按照法律法规及我市城市更新（“三旧”改造）政策规定，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全部权利人的改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

改造主体广东钧翔智能科技有限公司已制定补偿安置方案，采取货币补偿的方式对地块权利人林韵英、林运梅、张志江、张锡珍进行补偿安置，后续将按协议约定支付相关补偿款。

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，改造项目严格按照我市国土空间总体规划、现行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”项目，拟采取单一主体归宗的方式将三宗用地归宗后，与改造主体通过公开出让竞得的国有工业土地进行合并建设。广东钧翔公司作为改造主体，已按要求与林韵英、林运梅、张志江、张锡珍等权利人签订搬迁补偿协议。

（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。

**2、土地供应**

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）第二十六条规定，改造地块符合协议出让的条件。该三宗土地办理不动产权注销登记手续后，按照在《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕230号）供应土地，规划一类工业用地0.0986公顷（985.60平方米，折合约1.48亩），拟采用协议出让方式供地到广东钧翔智能科技有限公司名下，出让容积率不小于2.5（具体供地面积以供地时的测量图纸确定的土地面积为准）。

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。

**3、办理土地合并手续**

改造地块协议出让给改造主体后，由改造主体申请将改造地块与通过公开出让竞得的19804.54平方米（折合约29.71亩）国有工业土地（土地证号：粤（2024）中山市不动产权第0570114号）办理土地合并手续，并在土地完成合并后整体开发建设。

（三）拟改造情况

改造后将计划打造一个为建筑、家具用金属配件制造的产业园区。所引入的企业必须符合中山市的产业导向，“双高”企业 不得引入。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不低于2.5，不保留原有建筑，新建总建筑面积不小于2464平方米。

项目相关情况须符合《中华人民共和国节约能源法》、《公共机构节能条例》、《固定资产投资项目节能审查办法》、《中山市差别化环保准入促进区域发展实施细则》和《中山市涉挥发性有机物项目环保准入管理规定》等文件相关规定；改造后至达产年[[1]](#footnote-0)，建设投资强度须不低于人民币600万元/亩；达产年起五年内有三年所产生的年产值须不低于人民币1200万元/亩，所产生的年税收不低于人民币40万元/亩，与改造主体公开出让竞得的国有工业土地（土地证号：粤（2024）中山市不动产权第0570114号）相关约定监管条款一致。

1. 资金筹措

项目改造拟投入资金约888万元，由改造主体自主出资，具体数据以最终实际发生为准。

1. 开发时序

开发周期为2年，自协议出让交付土地之日起365日（一年）内动工，自动工之日起365日（一年）竣工。

1. 实施监管

详见沙溪镇与改造主体签订的监管协议。

1. 本方案的达产年：是指协议出让地块约定的全部工程竣工时限节点起算的第3年当年。 [↑](#footnote-ref-0)