中山市德宝科技创新有限公司“工改工”宗地“三旧”改造项目改造方案

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，西区街道办事处拟对中山市西区沙朗社区股份合作经济联合社（下称“村集体”）和朱锡德、林德萍等权利人旧厂房用地进行改造。村集体于2025年6月27日发布中山市西区沙朗社区股份合作经济联合社“工改工”宗地“三旧”改造项目合作主体公开遴选公告及《中山市西区沙朗社区股份合作经济联合社“工改工”宗地“三旧”改造项目招商方案》（下称《招商方案》），公开选取村企合作改造主体，中山市德宝科技创新有限公司（下称改造主体）于2025年7月31日竞得该项目村企合作改造主体资格，并按要求与朱锡德、林德萍等2个权利人签订搬迁补偿协议进行单一主体归宗改造。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西区街道沙港西路与港隆中路交界处，北至雄兴一巷，南至沙港路，东至国荣胶罐工业区，西至港隆中路，总改造范围面积为1.3240公顷（13240.00平方米，折合约19.86亩）。

（二）标图入库情况

项目3宗用地已办理标图入库手续,图斑号分别为44200061098、44200061099、44200061100，标图入库面积为1.3240公顷（13240.00平方米，折合约19.86亩）,全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

## 改造地块面积为1.3240公顷（13240平方米，折合约19.86亩），共包含三个地块。

## 具体如下：地块一面积0.4645公顷（4645.50平方米，折合约6.97亩），土地用途为工业，有合法用地手续，不动产权证号为粤（2025）中山市不动产权第0461252号，为权利人中山市西区沙朗社区股份合作经济联合社（即村集体）自1997年4月开始使用；地块二面积0.5926公顷（5926.10平方米，折合8.89亩），土地用途为工业，有合法用地手续，土地证号为中府国用（2005）第易202928号，为权利人朱锡德、林德萍自2005年9月开始使用；地块三面积0. 2668公顷（2668.40平方米，折合4.00亩），土地用途为工业，有合法用地手续，土地证号为中府国用（2005）第易202926号，为权利人朱锡德、林德萍自2005年9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1.3240公顷（13240.00平方米，折合约19.86亩），2009年地类为建设用地1.3240公顷（13240.00平方米，折合约19.86亩）。

## 改造地块共有4栋建筑物，其中1栋位于地块一中，为村集体自1997年4月开始租地供租赁者开发使用，无合法规划报建手续，现有建筑1512平方米，现状容积率约为0.32；其中2栋位于地块二中，为权利人朱锡德、林德萍会自2005年9月开始使用，无合法规划报建手续，现有建筑约4000平方米，现状容积率约为0.67；剩余1栋位于地块三中，为权利人朱锡德、林德萍会自2005年9月开始使用，已形成合法房产，房产证号为：粤房地证字第C3447334号、粤房地证字第C0955427号，建筑面积为3788.07平方米，现状容积率约为1.42。改造地块改造前年产值约为3306万元，年税收约为17.3万元。

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）》、基本符合经批复规划条件论证，在《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》城市更新单元划分图里。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1.3240公顷（13240.00平方米，折合约19.86亩）。在《中山市西区街道隆昌片区(1202单元)05 街区12020507局部地块控制性详细规划局部调整》（已过技审会，正待上报规委会批复）（下称控制性详细规划）中，一类工业用地1.1985公顷（11984.70平方米，折合约17.98亩），规划容积率1.0-4.0，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤70米；城市道路用地0.1255公顷（1255.30平方米，折合约1.88亩）。

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

改造范围涉及村集体、朱锡德、林德萍等3个土地权利人，西区街道办事处已按照法律法规，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中山市西区沙朗社区股份合作经济联合社集体经济组织成员和农民、朱锡德、林德萍等全部权利人的改造意愿。其中村集体名下的用地经村集体三分之二以上表决，同意以“村企合作+单一主体归宗”方式对宗地进行改造；另外两宗土地已经征询权利人朱锡德、林德萍意见，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

针对地块一，村集体已与改造主体签订《中山市西区沙朗社区股份合作经济联合社“工改工”宗地“三旧”改造项目合作协议》。地块二、三涉及权利人朱锡德、林德萍，已由改造主体与上述土地权利人签订补偿安置协议，明确采取货币补偿的方式对全部原权利人进行补偿安置，后续并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“村企合作+单一主体归宗”相结合的改造方式。村集体于2025年6月27日发布中山市西区沙朗社区股份合作经济联合社“工改工”宗地“三旧”改造项目合作主体公开遴选公告及《招商方案》, 中山市德宝科技创新有限公司于2025年7月31日竞得该项目村企合作改造主体资格，并按要求与朱锡德、林德萍等权利人签订搬迁补偿协议进行单一主体归宗改造。

（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，在控制性详细规划中为一类工业用地的，协议出让给改造主体。在控制性详细规划中为道路用地的，划拨给西区街道办事处。

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

改造后将计划打造一个集工业孵化和腾挪安置于一体的产业园区，改造后主要以新一代信息技术产业、生物医药与健康产业、高端装备产业、智能家电产业、生产性服务业以及其他轻工产业为改造方向，产业发展方向目标定位为粤港澳大湾区制造业数字化转型示范区。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29961.75平方米，新建总建筑面积。

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，建设投资强度须不低于人民币600万元/亩；达产年起连续三年或五年内有三年所产生的年产值须不低于人民币600万元/亩，所产生的年税收不低于人民币30万元/亩。

1. 资金筹措

项目改造拟投入资金约10786.23万元，由改造主体出资，并将按照工程进度逐步投入。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

协议出让一类工业用地自交付土地之日起1年内开工，自开工之日起1年内竣工。

1. 实施监管

详见项目《实施监管协议》。