民众街道海纳智造（中山市）产业园“工改工”归宗项目“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和在编《中山火炬开发区（含民众街道）工业用地规划条件论证》（正在编制），民众街道办事处拟对位于民众街道番中公路旁的3宗分别登记在个人名下的国有工业用地进行改造，拟采取合并归宗后协议出让的方式，由海纳智造（中山市）产业园管理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宗地均位于中山市民众街道接源村（番中公路旁），北至阳光大道，南至厂房，东至番中公路，西侧为空地；总用地面积3.0932公顷（30932.20平方米，折合约46.4亩）。

其中，地块①（郭展尧地块）用地面积0.74公顷（7400平方米，折合约11.1亩）；地块②（黄振源地块一）用地面积1.2333公顷（12333.4平方米，折合约18.5亩）；地块③（黄振源地块二）用地面积1.1199公顷（11198.8平方米，折合约16.8亩）。

（二）标图入库情况

改造项目于2022年2月纳入标图建库，其中，地块①（郭展尧地块）图斑编号为44200064033，全部纳入本次改造范围；地块②（黄振源地块一）和地块③（黄振源地块二）图斑编号为44200064032，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（郭展尧地块）不动产权证号为粤（2021）中山市不动产权第0223658号，为土地权利人郭展尧自1998年12月开始使用；地块②（黄振源地块一）土地证号为中国用出字第079800002号，为土地权利人黄振源自1998年11月开始使用；地块③（黄振源地块二）土地证号为中府国用（2002）字第080949号，为土地权利人黄振源自1998年4月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造项目涉及3宗土地，原有65栋建筑物，原有总建筑面积12971.29平方米，地上建筑物均于2022年7月30日前全部拆除完毕。具体情况如下：

地块①（郭展尧地块）有6栋建筑物，为郭展尧自2001年开始使用。现有建筑面积约6016.79平方米，无合法规划报建等手续，现状容积率0.81，主要作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积约6016.79平方米，改造前年产值为478万元，年税收为12万元。

地块②（黄振源地块一）有50栋建筑物，为黄振源自1998年12月开始使用。原有建筑面积约5842.1平方米，无合法规划报建等手续，现状容积率0.47，主要作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积约5842.1平方米，改造前年产值为797万元，年税收为20万元。

地块③（黄振源地块二）有9栋建筑物，为黄振源自1998年4月开始使用。原有建筑面积约1112.4平方米，无合法规划报建等手续，现状容积率0.1，主要作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积约1112.4平方米，改造前年产值为725万元，年税收为18万元。

改造项目涉及3宗土地均不涉及到闲置、抵押、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）》。在土地利用总体规划和在编《中山火炬开发区（含民众街道）工业用地规划条件论证》（正在编制）的符合性如下：

1. 与土地利用总体规划的符合性情况

地块①（郭展尧地块）用地面积0.74公顷（7400平方米，折合约11.1亩），全部属于城镇建设用地。

地块②（黄振源地块一）用地面积1.2333公顷（12333.4平方米，折合约18.5亩），全部属于城镇建设用地。

地块③（黄振源地块二）用地面积1.1199公顷（11198.8平方米，折合约16.8亩），全部属于城镇建设用地。

改造项目涉及3宗土地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。

1. 与在编《中山火炬开发区（含民众街道）工业用地规划条件论证》（正在编制）的符合性情况

地块①（郭展尧地块）中公园绿地0.0857公顷(857.3平方米，折合约1.29亩），一类工业用地0.6543公顷(6542.7平方米，折合约9.81亩）。

地块②（黄振源地块一）中公园绿地0.1513公顷(1513.21平方米，折合约2.27亩），一类工业用地1.082公顷(10820.15平方米，折合约16.23亩）。

地块③（黄振源地块二）中公园绿地0.049公顷(490.2平方米，折合约0.74亩），一类工业用地1.0709公顷(10708.6平方米，折合约16.06亩）。

上述一类工业用地各项指标为：规划容积率2.0-4.0，建筑密度35%-45%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤60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3宗土地，包括黄振源、郭展尧2个权利主体，民众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

改造主体海纳智造（中山市）产业园管理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，具体补偿协议内容如下：

地块①（郭展尧地块）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2331万元，分成三期支付，首期补偿款人民币699.30万元于2022年8月31日前支付，第二期补偿款人民币932.40万元将于2022年12月31日前支付；第三期补偿款人民币699.30万元将于2023年6月30日前支付。

地块②（黄振源地块一）采取货币补偿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，由双方协商确定搬（拆）迁补偿款总额为人民币3330万元，分成三期支付，首期补偿款人民币999万元于2022年8月31日前支付，第二期补偿款人民币1332万元将于2022年12月31日前支付；第三期补偿款人民币999万元将于2023年6月30日前支付。

地块③（黄振源地块二）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3024万元，分成三期支付，首期补偿款人民币907.2万元于2022年8月31日前支付，第二期补偿款人民币1209.6万元将于2022年12月31日前支付；第三期补偿款人民币907.2万元将于2023年6月30日前支付。

截至2022年6月，海纳智造（中山市）产业园管理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，并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，改造项目严格按照土地利用总体规划、在编《中山火炬开发区（含民众街道）工业用地规划条件论证》（正在编制）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。海纳智造（中山市）产业园管理有限公司作为改造主体，由海纳智造（中山市）产业园管理有限公司与涉及所有原权利人（黄振源、郭展尧）签订搬拆迁协议、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，依据在编《中山火炬开发区（含民众街道）工业用地规划条件论证》（正在编制）供应土地，其中，地块①（郭展尧地块）、地块②（黄振源地块一）、地块③（黄振源地块二）的2.8071公顷(28071.45平方米，折合约42.11亩）规划一类工业用地拟采用协议出让方式按容积率3.5-4.0供地给海纳智造（中山市）产业园管理有限公司；地块①（郭展尧地块）0.0857公顷(857.3平方米，折合约1.29亩）公园绿地、地块②（黄振源地块一）0.1513公顷(1513.21平方米，折合约2.27亩）公园绿地、地块③（黄振源地块二）0.049公顷(490.2平方米，折合约0.74亩）公园绿地拟采用划拨方式给民众街道办事处。

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

改造后将用于打造升级版智能制造产业园（聚集智能家居生产、精密五金、电子智能装备制造、生物基材料制造、计算机通信等电子设备制造、仪器仪表制造及上下游产业链等优质产业资源），在符合在编《中山火炬开发区（含民众街道）工业用地规划条件论证》（正在编制）的基础上，容积率不小于3.5。改造后年产值将达到3.4亿元以上，亩均产值800万元/亩以上，年税收将达到1263万元以上，亩均税收30万元/亩以上。

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》。

1. 资金筹措

项目改造成本约4亿元（地块补偿及清拆金额约8700万元，建安成本约3.2亿元），由改造主体单方全额出资，其中，自有资金1.2元，银行融资2.8亿元。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，拟分1期开发，开发时间为2022年10月-2024年10月，拟投入资金4亿元。,具体拟建建筑面积在满足在编《中山火炬开发区（含民众街道）工业用地规划条件论证》（正在编制）管控和改造方案的前提下，以最终报建方案为准。

1. 实施监管

改造主体按规定与民众街道政府签订项目实施监管协议，并按合作协议、监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、公共设施/代建及移交、补偿安置、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施，以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。改造主体未依约依规实施改造的，按合作协议、监管协议约定承担相应责任。