东区街道中山市溢盈科技有限公司“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，东区街道办事处拟对位于中山市东区沙岗片区的鲁洪生、中山市溢盈房地产开发有限公司、正宏投资集团有限公司的用地进行改造。中山市溢盈科技有限公司与上述土地使用权人签订搬迁补偿协议后，作为改造主体以单一主体归宗方式实施全面改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市东区沙岗片区，东至沙石公路，南至槎南路，西至轩晴街，北至道路及朗晴假日三期，用地面积0.9684公顷（9684.11平方米，折合约14.53亩）。

（二）标图入库情况

改造地块中的中山市溢盈房地产开发有限公司地块已纳入“三旧”标图入库，图斑编号分别为44200060514和44200060515；鲁洪生、正宏投资集团有限公司地块正在办理“三旧”标图入库手续。

（三）权属情况

鲁洪生地块土地面积2861.91平方米，未完善用地手续，现作工业用途使用，为鲁洪生自1993年使用至今；中山市溢盈房地产开发有限公司国有出让工业用地土地面积4957.8平方米，土地证号为中府国用（2013）第2101171号，该宗用地于1997年办理供地手续，并于2013年办理变更登记至中山市溢盈房地产开发有限公司名下，中山市溢盈房地产开发有限公司自2013年使用至今；正宏投资集团有限公司国有出让工业用地土地面积1864.4平方米，土地证号为中府国用（2006）第易213972号，该宗用地于1997年办理供地手续，并于2006年办理变更登记至正宏投资集团有限公司名下，正宏投资集团有限公司自2006年使用至今。

（四）土地现状情况

改造地块有5栋建筑物，总建筑面积合计8500平方米，现状容积率0.88，作商铺、办公、工业用途所用。其中，4幢建筑物未办理规划报建手续，建筑面积共4686.72平方米；1栋建筑物房产证号为粤房地权证中府字第0213011840号，建筑面积3813.28平方米。改造前年产值为870万元（亩均59.88万元/年），年纳税额为33.22万元（亩均2.29万元/年）。

改造地块不涉及闲置土地、抵押、历史文化资源要素及土壤污染潜在监管地块。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划、控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》。在国土空间总体规划中均规划为建设用地；在控制性详细规划中（已过规委会、市政府未批准）一类工业用地8804.14平方米），防护绿地397.66平方米，道路用地482.31平方米。其中一类工业用地1.0≤容积率≤3.5，35%≤建筑密度≤60%，10%≤绿地率≤15%，建筑高度≤70米.

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及鲁洪生、中山市溢盈科技有限公司、正宏投资集团有限公司3个权利主体，东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等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经全部原权利人同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

1. 补偿安置情况

改造主体中山市溢盈科技有限公司已制定补偿安置方案，并与中山市溢盈房地产开发有限公司、鲁洪生、正宏投资集团有限公司签订《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、控制性详细规划管控要求实施建设。

该改造项目属“工改工”单一主体归宗项目，由中山市溢盈科技有限公司作为改造主体实施全面改造。改造后将用于引进新一代电子信息产业链上下游企业。在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.5，总计容建筑面积不小于221010.35平方米，不保留原有建筑。

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》。改造后年产值将达到10568万元（800万元/亩），年税收将达到132.1万元（10万元/亩）。

1. 需办理的规划及用地手续

（一）国有所有权确权登记

鲁洪生地块（土地面积2861.91平方米）办理国有所有权确权登记手续。

（二）国有土地完善转用

鲁洪生地块（土地面积2861.91平方米）办理国有所有权确权登记后，办理国有土地完善转用手续。

（三）不动产注销登记

中山市溢盈房地产开发有限公司用地[土地证号为中府国用（2013）第2101171号]、正宏投资集团有限公司用地[中府国用（2006）第易213972号]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。

（四）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。中山市溢盈房地产开发有限公司及正宏投资集团有限公司用地办理不动产注销登记，并与鲁洪生地块整合后，依据详细规划将规划为一类工业用地的8804.14平方米用地按容积率2.5-3.5协议出让予改造主体中山市溢盈科技有限公司，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（修订）》中的相关规定为准。剩余规划为防护绿地及道路用地部分以无偿划拨方式供地给东区街道办事处或其指定的管养单位。

1. 资金筹措

项目改造成本为7926万元，由改造主体投入。其中自有资金2378万元,银行借贷5548万元。

1. 开发时序

协议出让的工业用地开发周期为2年，自协议出让交付土地之日起365天内开工，自开工之日起730天内竣工。

七、实施监管

详见项目实施监管协议。