# 中山市神湾镇中山市大统金属家具有限公司（诚艺精工产业城六期）“工改工”

# 宗地项目“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，中山市神湾镇人民政府拟对位于神湾镇外沙村的中山市大统金属家具有限公司旧厂房用地进行改造，土地权利人中山市大统金属家具有限公司将该用地转移登记至广东诚艺产业投资有限公司名下（正在办理转让预告登记），由广东诚艺产业投资有限公司作为改造主体实施改造，采取全面改造的改造方式。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神湾镇外沙村，北至福源路，南至中山市同润电子线材有限公司地块，西至中山市宝龙海绵厂地块、东至中山市佳宝路厨卫产品有限公司地块，用地面积约2.0000公顷（19999.98平方米，折合约30亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已于2024年X月办理“三旧”标图建库，图斑编号44200071032，图斑面积为2.0000公顷（19999.98平方米，折合约30亩），纳入改造范围面积2.0000公顷（19999.98平方米，折合约30亩），最终以实际标图入库面积为准。

（三）权属情况

项目涉及1宗国有建设用地，已办理国有建设用地使用权证，证载用途为工业,不动产权证号为中府国用（2003）第320425号，为土地权利人中山市大统金属家具有限公司自2003年12月开始陆续建成使用，现作工业用途。

（四）土地现状情况

改造地块在“二调”及最新土地利用现状中均为建设用地，不涉及农用地、未利用地。

改造范围内现有2栋建筑物，为土地权利人中山市大统金属家具有限公司自2003年12月开始陆续建成使用，现状总建筑面积16765.47平方米，其中2574.91平方米已办理规划报建手续，14190.56平方米未办理规划报建手续，现状容积率0.8，作工业厂房所用。改造前年产值为1500万元（折合约50万元/亩），年税收为150万元（折合约5万元/亩）。

改造地块目前未被认定为闲置地块，地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。

（五）规划情况

改造主地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035

年）》、《中山市神湾镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕215号），已纳入《中山市城市 更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》（中府函 〔2022〕414号）。 其中，在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》 中，属城镇建设用地2.0000公顷（19999.98平方米，折合约30亩）。在《中山市神湾镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕215号）中涉及一类工业用地、生产防护绿地、城市道路用地，其中一类工业用地面积为1.9003公顷（19002.66平方米，折合约28.50亩），规划指标为容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，生产性建筑高度≤50米（特殊工艺除外），配套设施建筑高≤100米；生产防护绿地面积为0.0986公顷（985.90平方米，折合约1.48亩）；城市道路用地面积为0.0011公顷（11.42 平方米，折合约0.02亩）。

改造地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、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

改造范围涉及1个土地权利人中山市大统金属家具有限公司，1个改造主体广东诚艺产业投资有限公司。中山市神湾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等事项征询涉及所有权利人改造意愿，经征询其改造意愿，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

中山市诚艺工业投资有限公司（实际股东与广东诚艺产业投资有限公司的一致）已制定补偿安置方案，明确采取货币补偿的方式对土地权利人进行补偿安置，具体补偿协议内容如下：

根据补偿协议，中山市诚艺工业投资有限公司（实际股东与广东诚艺产业投资有限公司实际股东一致）与中山市大统金属家具有限公司确采取货币补偿的方式土地权利人的物业进行搬（拆）迁补偿。双方协商确定货币补偿价款总金额为人民币4110万元，双方确认该补偿价款已包括了土地权利人因本次搬（拆）迁应得的全部补偿、赔偿、补助等全部费用，改造主体不再就此次搬（拆）迁向土地权利人付其它任何费用。目前已支付100万元。

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规划及控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控。

该改造项目属“工改工”宗地项目，土地权利人中山市大统金属家具有限公司将该用地转移登记至广东诚艺产业投资有限公司名下（正在办理转让预告登记），由广东诚艺产业投资有限公司作为改造主体实施改造。改造后将用于发展规划打造一个集精密制造，新材料医疗器械、新一代信息技术、打印耗材等于一体多元复合型的现代化产业园区。在符合控制性详细规划的基础上， 容积率不小于2.0，新建建筑面积不小于40000平方米，不保留原有建筑，原有建筑计划于改造主体办理国有工业用地转让预告登记后90日内拆除。

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管理规定》。改造投资强度不低于12000万元（折合约400万元/亩），改造后年产值不低于15000万元（折合约500万元/亩），年税收不低于600万元（折合约20万元/亩）。项目申请分割销售，其中改造主体自持比例不得小于确权登记总建筑面积的20%。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为20000万元，由改造主体单方全额出。其中自有资金8000万元，银行借贷12000万元。以上资金筹措为暂定金额，最终以项目实际运营为准。

五、开发时序

项目按一期开发，动工开发时间为土地权利人办理国有工业用地转让预告登记方式起182日内动工，自动工之日起730日内竣工。拟投入资金20000万元，拟建建筑面积不少于40000平方米，主要实施工业厂房建设。

六、实施监管

改造主体应当按规定与中山市神湾镇人民政府签订已拟定的项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。