

中山市港口镇明日纳一城“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）专项规划和经批复规划条件论证，港口镇人民政府拟对位于兴港南路西侧的中山市港穗织造厂（下称：港穗）及廖锦泉名下、用途为工业性质的3宗国有建设用地进行改造，拟采取单一主体归宗的方式，将3宗土地归为一宗工业用地，并由广东明日纳一城新材料制造有限公司作为单一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，均位于港口镇兴港南路西侧，北至港口镇民主建材市场，南至星港湾城市绿洲小区，东至兴港南路，西至岐港路，用地面积3.0532公顷（30532.4平方米，折合约45.80亩）。

其中，地块①（港穗地块一）用地面积0.9801公顷（9801.3平方米，折合约14.70亩）；地块②（港穗地块二）用地面积1.3090公顷（13090.1平方米，折合约19.64亩）；地块③（廖锦泉地块）用地面积0.7641公顷（7641.0平方米，折合约11.46亩）。

（二）标图入库情况

改造地块于2023年6月纳入“三旧”标图入库，图斑编号

44200046520，图斑面积 3.0535 公顷（30535.3 平方米，折合约 45.80 亩），改造地块全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况

改造范围内 3 宗土地全部属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，其中，地块①（港穗地块一）土地证号为中府国用（2007）第 110182 号，为土地权利人港穗自 2007 年 01 月开始使用；地块②（港穗地块二）土地证号为中府国用（2007）第 110183 号，为土地权利人港穗自 2007 年 1 月开始使用；地块③（廖锦泉地块）不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第 0075358 号，为土地权利人廖锦泉自 2001 年 3 月开始使用。

（四）土地现状情况

改造项目涉及 3 宗土地，现共有 16 栋建筑，建筑面积合计 23608.64 平方米，现状容积率 0.77，改造前年产值 660 万元（14.41 万元/亩），年税收 22 万元（0.48 万元/亩）。具体情况如下：

地块①（港穗地块一）与地块②（港穗地块二）现有 15 幢建筑物，为港穗自 2007 年 1 月开始使用。现有建筑面积 22249.39 平方米，现状容积率 0.97，作工业厂房及辅助用房所用。其中，7 栋建筑物（建筑面积 13940.08 平方米）已按规定办理规划报建等手续，8 栋临时建筑（建筑面积 8309.31 平方米）未办理规划报建等手续。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米，改造前年产值为 600 万元，年税收为 20 万元。

地块③（廖锦泉地块）现土地上有1幢建筑物，为廖锦泉自2001年3月开始使用。现有建筑面积1359.25平方米，现状容积率0.18，未办理规划报建等手续，作驾校办公、教练场用途所用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为60万元，年税收为2万元。

改造项目涉及3宗土地均不涉及闲置土地、土壤环境潜在监管地块及历史文化资源要素。地块③（廖锦泉地块）不涉及抵押，地块①（港穗地块一）与地块②（港穗地块二）已抵押给中国农业银行股份有限公司中山港口支行（属中国农业银行股份有限公司中山东升支行管理），并取得抵押权人同意改造。

（五）规划情况

改造项目涉及3宗土地，均符合土地利用总体规划及经批复规划条件论证，已纳入市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地3.0532公顷（30532.4平方米，折合约45.80亩）；在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222号）中，一类工业用地2.5804公顷（25803.90平方米，折合约38.71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；道路用地0.0834公顷（833.88平方米，折合约1.25亩）；防护绿地0.3895公顷（3894.62平方米，折合约5.84亩）。

改造项目涉及3宗土地均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。

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“中山市港穗织造厂”和“廖锦泉”2个权利主体，港口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、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个权利主体的全部原权利人均同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）安置补偿情况

改造主体广东明日纳一城新材料制造有限公司已与“中山市港穗织造厂”和“廖锦泉”2个权利主体签订搬迁补偿协议，按协议约定实施补偿。

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，改造项目将严格按照土地利用总体规划及经批复规划条件论证的管控要求实施建设。

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。

（一）改造主体

广东明日纳一城新材料制造有限公司作为改造主体，由广东明日纳一城新材料制造有限公司与涉及所有原权利人签订搬迁补偿协议、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。

（二）办理用地手续情况

1、不动产注销登记

该 3 宗土地凭经批准的改造方案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，在《港口镇工业用地规划条件论证》（中府函〔2022〕222 号）中为一类工业用地的，协议出让给广东明日纳一城新材料制造有限公司，为道路用地及防护绿地的，划拨给港口镇人民政府。协议出让宗地面积为 2.5804 公顷（25803.90 平方米，折合约 38.71 亩），出让容积率为 3.0-3.5，划拨土地面积为 0.4729 公顷（4728.50 平方米，折合约 7.09 亩）。

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按照《中山市城市更新项目土地出让价款计收规则》中的相关规定执行。

（三）拟改造情况

改造后将用于改造后将用于研发、生产于一体的工业厂房，产业以低碳绿色环保的高新技术产业为发展方向（如智能装备制造、创意展示、新一代电子信息技术、新材料、精密五金、智能家居、家具等），目标定位为粤港澳大湾区制造业数字化转型示范区。在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于 3.0，总建筑面积不小于 77411.7 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》及《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案（2023版）》《中山市涉挥发性有机物项目环保管理规定》。改造后年产值将达到11613万元（300万元/亩），年税收将达到387.1万元（10万元/亩）。

四、资金筹措

项目改造总投入预计为2.5亿元，由改造主体单方全额出资，以自筹资金及银行融资方式实施改造。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

项目开发周期为3年，拟分2期开发。一期开发时间为2023年12月，拆除建筑面积12045 m²（证载建筑面积5495.4 m²，其余建筑面积6549.6 m²），拟投入资金1.5亿元，新建建筑面积45000 m²，主要实施建设工业厂房及配套设施；二期开发时间为2025年6月，拆除剩余建筑面积11563.64 m²（证载建筑面积8444.68 m²，其余建筑面积3118.96 m²），拟投入资金1亿元，新建建筑面积32411.7 m²，主要实施建设工业厂房及配套设施。各期具体拟建建筑面积在满足详细规划管控和改造方案的前提下，以最终实际报建方案为准。项目在符合“自协议出让交地之日起182天内开工建设，自开工之日起1095天内竣工”的前提下，各期开发时间可适当调整。

六、实施监管

以属地镇街政府与改造主体签订实施的项目监管协议为准。