沙溪镇陈建忠项目低效工业用地改造方案

# （公示稿）

根据现行控制性详细规划，沙溪镇人民政府拟对位于沙溪镇兴工路南侧的陈建忠低效工业用地进行改造，由陈建忠进行自主改造，采取局部改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于沙溪镇兴工路南侧，东邻在建工业厂房，南邻劲达工业区，西至圆山路，北至兴工路，用地面积0.83609公顷（8360.9平方米，折合约12.54亩）。

（二）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，改造地块自2012年开始使用，现土地权利人为陈建忠，土地证号为中府国用（2002）字第241713号。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有1栋在建建筑物，在建建筑面积为13196.66平方米，已按规定办理规划报建等手续，未完成验收，现状容积率约1.578。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，该地块改造前年产值为0万元，年税收为0万元。改造地块因2009年没有上盖建筑物，不能纳入省标图入库范围。经研究，沙溪镇人民政府认定该用地属于低效工业用地。

改造地块已获得抵押权人中国银行股份有限公司中山分行同意改造，不涉及闲置、查封、历史文化资源要素和土壤污染潜在监管地块等情况。

（四）规划情况

改造地块符合《中山市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和现行控制性详细规划，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0.83609公顷（8360.9平方米，折合约12.54亩）；在《沙溪镇隆兴工业区01单元控制性详细规划》（中府函〔2020〕314号）中，一类工业用地0.83609公顷（8360.9平方米，折合约12.54亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度≤50米。

改造地块位于“三区三线”的城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求。

二、改造意愿情况

改造范围涉及陈建忠一个权利主体，沙溪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其改造意愿，改造主体同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

三、开发主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、现行控制性详细规划要求实施建设。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，拟由土地权利人陈建忠实施局部改造。改造后将用于直播电商、时尚服装制造、智能制造等产业。在符合现行控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.5，总建筑面积不小于20902.25平方米，其中新建建筑面积不小于7705.59平方米，保留在建建筑物13196.66平方米（在容积率不小于2.5的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）。项目新建建筑申请分割销售，分割销售比例不高于新建建筑面积的80%。

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》。改造后年产值将达到15050万元（亩均产值约1200万元/亩），年税收将达到377万元（亩均税收约30万元/亩）。

四、资金筹措

改造主体拟投入资金为8000万元（约638万元/亩），其中自有资金2500万元，银行借贷5500万元（具体资金筹措情况以实际发生为准）。

五、开发时序

项目开发周期为1.5年，动工时间为自改造方案批复之日起365日内动工，竣工时间为自动工之日起548日内，拟投入资金8000万元，总建筑面积不小于20902.25平方米，主要实施建设工业厂房（在容积率不小于2.5的前提下，具体拟建建筑面积以实际规划报建为准）。

六、实施监管

以沙溪镇与改造主体签订的项目履约监管协议为准。