沙溪镇丰宝纺织（中山）有限公司低效工业

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涌边村的丰宝纺织（中山）有限公司的低效工业用地进行改造升级，由丰宝纺织（中山）有限公司作为改造主体进行自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

一、地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于中山市沙溪镇涌边村，北至土瓜涌、小涌，南至隆盛路，东至厂房用地，西至土瓜涌，用地面积7.9611公顷（79610.5平方米，折合约119.42亩）。

（二）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造地块已经确权、登记，不动产权证号为粤（2019）中山市不动产权第0026946号，为土地权利人丰宝纺织（中山）有限公司自2013年12月开始使用。

（三）土地利用现状情况

改造范围内现有1栋建筑物，为丰宝纺织（中山）有限公司自2013年12月开始使用，现有建筑面积18411.98平方米，现状容积率约0.23，现有建筑物已办理规划报建等手续，作工业厂房使用。该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为0万元，年税收为0万元。该改造地块因2009年上盖建筑物基底面积占比不足30%，不能纳入标图入库范围。经研究，沙溪镇人民政府认定改造地块属于低效工业用地。

改造地块正在同步办理闲置放行手续，不涉及抵押、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

改造地块符合国土空间总体规划和控制性详细规划，已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035年）》（中府函〔2022〕414号）。在《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，改造范围均属城乡建设用地；在《中山市沙溪镇隆兴工业组团隆盛片一、二期控制性详细规划（2020）》（中府函〔2021〕51号）中，一类工业用地7.6556公顷（76556.02平方米，折合约114.82亩），规划容积率上限3.5，建筑密度35%-60%，绿地率10%-15%，建筑高度为生产性建筑高度≤50米，特殊工艺除外，配套设施建筑高度≤100米；公园绿地0.2993公顷（2993.04平方米，折合约4.49亩）；水域0.0060公顷（60.41平方米，折合约0.09亩）；城市道路用地0.0001公顷（1.01平方米）。

改造地块7.9611公顷（79350.16平方米，折合约119.03亩）位于城镇开发边界范围内；0.0260公顷（260.32平方米，折合约0.39亩）位于城镇开发边界范围外；0.1419公顷（1418.6平方米，折合约2.13亩）位于蓝线范围内；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

改造范围涉及丰宝纺织（中山）有限公司1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、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。在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后沙溪镇人民政府需按规划开发建设时，改造主体应无偿将用地交给属地政府使用。

改造项目类型为“工改工”宗地项目，拟采取权利人自主改造方式，由丰宝纺织（中山）有限公司作为改造主体，实施全面改造，改造主体已与南塑建材制品有限公司签订《沙溪镇产业项目招商引资协议》，改造后将用于工业智能制造（包括但不限于塑料管材、服装智能化生产、可穿戴电子设备、高端装备制造等），建设现代化智造生产基地。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不小于2.5，新建计容建筑面积不小于199026.25平方米，不保留原有建筑。项目申请分割销售，改造主体自持比例不小于确权登记总建筑面积的51%。

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（2024年版）》《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7亿元（折合约586.17万元/亩），年税收将达到2082.5万元（折合约17.44万元/亩）。

1. 资金筹措

改造主体拟投入自有资金5.971亿元（折合约500万元/亩）。

1. 开发时序

项目开发周期为6年（改造方案批复之日至竣工之日）。自改造方案批复之日起730日内开工，自开工之日起1460日内竣工。

六、实施监管

详见沙溪镇与改造主体签订的监管协议。