沙溪镇萧向阳“工改工”宗地项目

低效工业用地改造方案

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，沙溪镇人民政府拟对位于沙溪镇龙头环村的萧向阳旧厂房用地进行改造，由权利人萧向阳自主改造，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

改造地块位于沙溪镇龙头环村，南邻狮滘河，北接万顷农田,东至鸿远洗水厂，西临象龙支路（垮狮滘河桥），用地面积1.0419公顷（10419平方米，折合15.63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，不动产权证号：粤（2022）中山市不动产权第0134504号，为土地权利人萧向阳自2005年9月29日开始使用。

（三）土地现状情况

改造地块内现有1栋建筑物，为萧向阳自2005年9月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积685.9平方米，现状容积率0.066，作工业用途所用。该地块改造前年产值为8万元，年税收为0.5万元，经研究，拟认定属于低效工业用地。

改造地块因控规不符导致闲置，现正办理闲置放行手续。改造地块不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。

（四）规划情况

改造地块不符合现行土地利用总体规划，但在我市国土空间总体规划（2020-2035）中，属城镇建设用地1.0419公顷（10419平方米，折合约15.63亩）。

改造地块已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）》。

改造地块符合《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕230号），一类工业用地1.0419公顷（10419平方米，折合约15.63亩），规划容积率为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），配套设施建筑高度≤100米。

改造地块位于城镇开发边界范围外，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

改造范围内涉及萧向阳一个权利主体，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意愿，权利人同意将涉及土地、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，改造项目严格按照土地利用总体规划、《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕250号）等管控要求实施建设。

该改造项目属工改工宗地项目，拟采取权利人自主改造方式实施全面改造。

由萧向阳作为改造主体，改造后将用于引进制衣研发及互联网企业，在符合经批复规划条件论证的基础上，容积率不小于1.53，新建总建筑面积不小于15970.92平方米。

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7815万元，年税收将达到234.45万元。

1. 资金筹措

 项目改造成本为5000万元，由改造主体拟投入资金5000万元，其中自有资金200万元，银行借贷4800万元。

1. 开发时序

项目开发周期为三年，拟分二期开发。一期开发时间为2023年6月，拟投入资金4000万元，拟建建筑面积不少于13608平方米；二期开发时间为2024年12月，拟投入资金1000万元，拟建建筑面积不少于2361平方米（开发时序中约定的开工、竣工时间应与闲置土地处置后签订的出让合同补充协议为准。）。

六、实施监管

为确保项目按期实施建设、落实项目建设要求，改造主体应当按规定与中山市沙溪镇人民政府签订项目实施监管协议，并按监管协议约定实施改造。在监管协议中需明确：改造主体应履行的实质性改造、工业厂房建设标准等相关义务；引入的产业、环保、能耗等准入要求；投资强度、产值、纳税强度、分割销售标准和要求及受让企业的具体准入标准等要求和相应监管措施，以及物业管理、安全生产、公共设施维修等责任；监管主体对工业厂房建设标准、禁止违规转租、二次转让、改变使用功能、加建改建等监管内容；改造主体的违约赔偿条款等相关内容。改造主体未依约依规实施改造的，按监管协议约定承担违约责任。