# 沙溪镇陈执好“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）专项规划和经批复规划条件论证，沙溪镇人民政府拟对位于中山市沙溪镇圣狮海傍西路8号的陈执好的工业用地进行改造，由权利人陈执好自主改造，采取全面改造的改造方式。改造方案如下：

## 改造地块基本情况

## （一）总体情况

改造地块位于中山市沙溪镇圣狮海傍西路8号，北至海傍路，南至中山市鑫安能物流有限公司，东至圣狮康业路，西至利鸿发制衣（中国）有限公司，用地面积0.6152公顷（6151.6平方米，折合约9.23亩）。

（二）标图入库情况

改造地块已办理标图入库，图斑编号44200071545，图斑面积0.6152公顷（6152.3平方米，折合约9.23亩），项目改造范围均位于标图入库图斑范围内。

（三）权属情况

改造范围内全部属国有建设用地，土地用途为工业，已按规定办理用地报批手续。改造涉及的土地已经确权、登记，不动产权证号为粤（2023）中山市不动产权第0036203号，为土地权利人陈执好自1998年10月开始使用。

（四）土地现状情况

改造主体地块现状陈执好属下实际使用的国有建设土地0.6152公顷。改造主体地块现有2栋建筑物，为土地权利人陈执好自2008年1月开始使用。已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积2376.5平方米，现状容积率约0.39，作工业用途所用，该地块目前已拆除建筑面积0平方米，改造前年产值为0万元，年税收为0万元。

改造地块现已完成闲置放行手续，不涉及抵押、历史文化资源要素、土壤环境潜在监管地块等情况。

（五）规划情况

改造主体地块符合土地利用总体规划、经批复规划条件论证，已纳入《中山市城市更新（“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0.6152公顷（6151.6平方米，折合约9.23亩）。在《中山市沙溪镇工业用地规划条件论证报告》（中府函〔2022〕230 号）中，一类工业用地0.5963公顷（5963.37平方米，折合约8.95亩），道路用地0.0188公顷（188.23平方米，折合约0.28亩），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

改造范围涉及陈执好一个权利主体，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权利人改造意愿，经征询原权利人，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、经批复规划条件论证管控要求实施建设。在详细规划中属道路的公益性用地部分，日后属地政府按规划开发建设时，应无偿将用地交给属地政府使用。

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，拟实施全面改造。由陈执好作为改造主体，改造后将用于引进工业智能制造型企业，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.5，新建建筑面积不小于15379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》、《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7384万元（800万元/亩），年税收将达到161.53万元（17.5万元/亩）。

## 四、资金筹措

项目改造成本不低于4650万元，由改造主体拟投入资金不低于4650万元，均为自有资金。

## 五、开发时序

项目开发周期为2年。开发时间为2023年12月，拟投入资金不低于4650万元，拟建建筑面积不少于15379平方米。

## 六、实施监管

详见沙溪镇人民政府与改造主体签订的项目实施监管协议。