沙溪镇松湾智谷智能制造产业园项目低效工业用地改造方案

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新濠南路138号的中山联合鸿兴智造有限公司低效工业用地进行改造，由中山联合鸿兴造纸有限公司100%控股的全资子公司中山联合鸿兴智造有限公司进行自主改造，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

改造地块位于沙溪镇新濠南路138号，南面岐江河，北临充美村,东至105国道，西接新濠南路，用地面积9.865公顷（98650.3平方米，折合约147.99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，不动产权证号为粤(2022)中山市不动产权第0100811号，为土地权利人中山联合鸿兴造纸有限公司自2011年8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，为中山联合鸿兴造纸有限公司自2019年8月开始使用，已按规定办理规划报建等手续，现有建筑面积3366.76平方米，作工业厂房所用，现状容积率0.034。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。经研究，沙溪镇政府认定该用地属于低效工业用地。

改造地块已完成办理闲置放行手续，不属于土壤环境潜在监管地块，不涉及抵押、历史文化资源要素等情况。

（四）规划情况

改造地块符合土地利用总体规划、现行控制性详细规划。其中，在土地利用总体规划中，属城镇建设用地9.8656公顷（98655.87平方米，折合约147.99亩），属自然保留地0.0005公顷（4.97平方米，折合约0.01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）和《沙溪镇石门片区控制性详细规划调整（2020）》（中府函〔2020〕230号）中，二类工业用地7.6641公顷（76641.37平方米，折合约114.96亩），规划容积率1.0-3.5，建筑密度30%-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；农林用地0.6969公顷（6968.88平方米，折合约10.45亩）；防护绿地0.439公顷（4389.49平方米，折合约6.58亩）；道路用地0.6011公顷（6010.5平方米，折合约9.02亩）；区域交通用地0.465公顷（4650.46平方米，折合约6.98亩）。

改造地块位于城镇开发边界范围内，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

改造范围涉及中山联合鸿兴造纸有限公司一个权利主体，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涉及所有产权人改造意愿，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、控制性详细规划管控要求实施建设。在规划中属非建设用地部分，按照非建设用地进行管控；在详细规划中属道路和绿地等公益性用地部分，日后属地政府需按规划开发建设时，应协商将用地交给属地政府使用。

改造项目拟采取权利人自主改造方式，中山联合鸿兴造纸有限公司正在办理“国有工业用地转让预告登记”手续，将土地使用权转让至中山联合鸿兴智造有限公司，由中山联合鸿兴智造有限公司作为改造主体，实施全面改造。改造后将用于以高端电子信息、新材料和时尚产业为主导产业的制造和研发，在符合详细规划的基础上，容积率不小于2.0，总建筑面积不小于197300.6平方米（含不计容建筑面积0平方米），其中新建建筑面积197300.6平方米，保留建筑面积0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管理规定》。改造后年产值将达到69000万元（466.2万元/亩），年税收将达到3449万元（23.3万元/亩）。

四、需办理的用地手续

改造地块现权利人为中山联合鸿兴造纸有限公司，该公司现正在办理“国有工业用地转让预告登记”手续，拟转让给中山联合鸿兴智造有限公司，由中山联合鸿兴智造有限公司作为改造主体实施改造，待改造项目投资强度达到25%后再办理不动产转移登记至中山联合鸿兴智造有限公司。

五、资金筹措

开发主体拟投入资金69000万元，其中自有资金29120万元，银行借贷39880万元。

六、开发时序

项目开发周期为5年，拟分5期开发。

一期开发时间为2023年10月，拟投入资金10002万元，拟建建筑面积40009平方米（含不计容建筑面积545平方米）；

二期开发时间为2024年10月，拟投入资金16292万元，拟建建筑面积62300平方米（含不计容建筑面积320平方米）；

三期开发时间为2025年10月，拟投入资金22777万元，拟建建筑面积87100平方米（含不计容建筑面积363平方米）；

四期开发时间为2026年10月，拟投入资金20868万元，拟建建筑面积79800平方米（含不计容建筑面积1695平方米）；

五期开发时间为2027年10月，拟投入资金2861万元，拟建建筑面积9300平方米（含不计容建筑面积8660平方米）。

七、实施监管

详见沙溪镇政府与改造主体签订的项目实施监管协议。