8月2日下午，中山市神湾镇诚艺·外沙科创城（一期）举行动工仪式，拉开了诚艺控股投资25亿元，在神
湾建设产城融合示范基地的序幕，开创了中山
有史以来“单一主体归宗改造”项目建设的先河。

中山市人大常委会副主任、市工改指挥部副总指挥陈晖东，神湾镇党委书记林伟强，诚艺控股董事长罗流猛出席活动。

中山市神湾镇诚艺·外沙科创城（一期）举行动工仪式。 南方+ 叶志文 拍摄

一期项目将实现年产值9亿元

截至目前，神湾镇
已成功拆除旧厂房6.05万平方米，整备土地598.73亩、完成年度任务的74.84%，为神湾高质量发展
腾出发展空间、注入强大动力。推动全市首个单一主体归宗改造项目——诚艺·外沙科创城（一期）顺利实现“拿地即动工”，将神湾镇“打赢打好破解土地瓶颈攻坚战”推向新高潮。

整个外沙科创园先行启动区规划面积约345亩，诚艺控股总投资25亿元。其中诚艺·外沙科创城（一期）项目占地约79亩，项目总投入约5.6亿，可容纳约90间企业，预计实现年产值9亿元。

仪式上，神湾镇党委副书记、镇长林浩东向诚艺控股公司董事、技术总监韩文辉颁发项目施工许可证，罗流猛向中山市住房和城乡建设局和市自然资源局致送锦旗，并表示力争将诚艺·外沙科创城打造成为区域亮点，让传统制造业进阶新兴产业赛道，使其成为中山“工改”典范。

陈晖东说：“神湾在‘工改’浪潮中蹚出了一条特色之路、发展之路，诚艺·外沙科创城（一期）的顺利动工，为解决当前国有工业用地碎片化严重、连片整备难度大等问题提供了中山方案。”

林伟强致辞。 南方+ 叶志文 拍摄

林伟强表示，诚艺·外沙科创城（一期）顺利动工将进一步加快神湾产城融合发展，也必会成为中山市
“工改”进程中具有重大影响力的标志性工程，希望诚艺公司继续以敢于先行先试的胆识和魄力，精心组织、科学调度，确保项目高标准实施、高效率推进、高质量完工。

充分发挥政府和市场专业力量

为什么神湾镇成为中山首个将“单一主体归宗”模式用于土地连片改造升级的镇街？

首先归结于神湾镇自身现状：私人产权用地面积占比90%以上、集体用地不足4%，将符合“三旧”改造条件的多个物权主体的国有建设用地的权益转移到单一主体（即“单一主体归宗”或“多宗归一”）是最佳改造模式。

中山市神湾镇诚艺·外沙科创城（一期）动工仪式现场。 南方+ 叶志文 拍摄

外沙科创园规划区域内有企业近30家，土地亩均产值107.2万、亩均税收仅为4.3万，均远低于全市工业用地平均值，是典型的低效工业园区。

“外沙科创园规划区域内共13个主体，其中大部分属于国有土地，面积多在30亩以下，使用方式多是业主建厂房出租给企业，这就导致‘没有恒产就没有恒心’，企业做大做强动力不足，导致税收低、容积率低，土地使用浪费。我们摸查得知，这些产权人想改变现状，但是真正实施起来又有难度。”神湾镇副镇长张宁溥告诉记者。

经过前期调研以及与相关部门协商，神湾镇最终决定采用“单一主体归宗”的模式处理这一问题。“采用这种模式，让企业与企业直接对接，比政府收储的谈判形式更为灵活，也减低了改造成本。”张宁溥说，“同时，从政府角度来看，会担心把收购土地价钱推高，导致后续土地改造更难推进，还会担心投资主体没有把控成本的效果不好，导致项目无法进行下去。所以，选定投资主体很重要，并且政府要合理参与到谈判中来。”

中山市神湾镇诚艺·外沙科创城（一期）动工仪式现场。 南方+ 叶志文 拍摄

神湾镇最终招引广东诚艺科技投资有限公司为外沙科创园规划改造项目投资主体。

“土地买卖属于大宗商品
买卖，基于政府给出的一些政策支持，我们和企业谈判后立马就可以敲定合同，在充分尊重市场规律的前提下完成协商工作，整体效率会更高。”韩文辉说。

据介绍，神湾镇早在2021年9月就完成了外沙科创园单元规划编制，并逐步推进“多宗归一”相关事项落到实处。

【采写】南方日报记者 苑世敏

【图片】南方日报记者 叶志文

【通讯员】冯嘉瑜 郑煜文

【作者】 苑世敏；叶志文

【来源】 南方报业传媒集团南方+客户端