西区街道隆平智造升级区二期“工改工”项目“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和控制性详细规划，西区街道办事处拟对位于中山市西区隆平村“四冲经济社”的梁卫文、吴建荣、黄东研1宗旧厂房用地进行改造，由政府整备改造，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。

改造地块位于中山市西区街道隆平路侧，北至中山市汽车运输有限公司汽车修理厂，东至中山西区申通快递集包场，南至隆平路，西至中山市澳多电子科技有限公司，用地面积2.2965公顷（22965.2平方米，折合约34.45亩）。

（二）标图入库情况。

该地块在最新土地利用现状和2009年土地利用现状中均为建设用地，2009年上盖建筑物占比为59.57%。

项目用地符合《关于印发<“三旧”改造标图入库工作指南>的通知》(中山更新发〔2022〕17号)有关规定，正在办理标图入库工作。经初步审核，可纳入标图入库面积为 2.2965公顷(22965.2平方米，折合约34.45亩)，将全部纳入本次改造范围。

（三）权属情况。

改造范围涉及1宗用地，为梁卫文、吴建荣、黄东研名下的国有建设用地，改造地块已确权、登记。地块用地面积2.2965公顷（22965.2平方米，折合约34.45亩），证载用途为工业，国土证号为中府国用(2011)第易200224号，为土地权利人梁卫文、吴建荣、黄东研自2011年6月开始使用。

（四）土地现状情况。

改造范围内现有15栋建筑物，自2011年开始使用。现有建筑面积22044.83平方米，其中10887.92平方米已办理不动产登记手续，剩余11156.91平方米未办理规划报建等手续，现状容积率1.0，作工业用途。目前未拆除现状建筑物。改造前年产值约为0万元（折合约0万元/亩），年税收约为0万元（折合约0万元/亩）。

改造地块不涉及到闲置、抵押、查封、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。

改造地块符合国土空间总体规划、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）》（中府函〔2022〕414号）。其中，在国土空间总体规划中，属城乡建设用地2.2965公顷（22965.2平方米，折合约34.45亩）；在《中山市西区沙朗西片区（1201单元）控制性详细规划一般修改（2025）》（中府函〔2025〕47 号）中，一类工业用地2.2965公顷（22965.2平方米，折合约34.45亩），容积率1.0-3.5，绿地率10%-15%，建筑密度35%-60%，建筑限高≤50米。

二、改造意愿情及安置补偿情况

（一）改造意愿。

改造范围涉及梁卫文、吴建荣、黄东研3个权利主体，中山市西区街道办事处已按照法律法规，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，同意将涉及土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况。

项目明确采取货币补偿的方式补偿，由西区街道办事处联合市土地储备中心进行收储，具体补偿金额以签订的协议数据为准。

三、改造主体、需办理用地手续及拟改造情况

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。

（一）改造主体。

该项目属于“工改工”项目，拟采取政府整备改造方式，由西区街道办事处通过公开方式确定改造主体实施全面改造。

（二）需办理的用地手续。

**1.国有建设用地收回。**由西区街道办事处按程序收回梁卫文、吴建荣、黄东研2.2965公顷（22965.2平方米，折合约34.45亩）的1宗国有建设用地使用权。

**2.土地供应。**交由政府整备的2.2965公顷（22965.2平方米，折合约34.45亩）用地，依据《中山市西区沙朗西片区（1201单元）控制性详细规划一般修改（2025）》（中府函〔2025〕47 号），2.2965公顷（22965.2平方米，折合约34.45亩）规划为一类工业用地拟采用公开出让方式供地给改造主体（上述面积以办理相关手续出具的测量图为准）。若涉及规划调整的，政府整备后按照调整的规划用途和土地供应相关要求办理土地供应手续。

（三）拟改造情况。

公开出让的土地，改造后将用于工业用途，项目改造后引进产业须符合中山市产业导向，后续改造将严格依据控制性详细规划和公开出让的管控指标进行建设。若涉及规划调整的，政府整备后按照调整的规划用途和土地供应相关要求实施改造。

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》等文件准入指标要求。改造后投资强度、年产值、所产生的年税收和分割销售比例以项目招商准入审定结果为准。

四、资金筹措

公开出让的规划一类工业用地由公开出让确认的改造主体投入资金进行开发建设。

五、开发时序

公开出让的规划一类工业用地具体开发时间以届时的供地方案为准。

六、实施监管

以公开出让后签订的监管协议为准。