西区街道隆平智造升级区一期“工改工”

项目低效工业用地改造方案

根据现行控制性详细规划，中山市西区街道办事处拟对位于中山市西区街道隆平路11号的梁金泰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。

改造项目地块位于中山市西区街道隆平路11号，北至中山市宏泰锁业有限公司，东至中山市澳多电子科技有限公司，南至隆平路，西至中山市华顺电器有限公司，用地面积1.3290 公顷（13289.9平方米，折合约19.93亩）。

（二）标图入库情况。

改造地块因现状地类部分为非建设用地且2009年上盖建筑物基底面积占比不足30%，不符合省标图入库要求，不能纳入省标图入库范围。

（三）权属情况。

改造项目属国有建设用地，土地用途为工业用地，改造涉及的土地已确权、登记，不动产权证号为粤（2024）中山市不动产权第0400823号，为土地权利人梁金泰自1997年6月开始使用。

（四）土地利用现状情况。

改造范围内现有4栋建筑物，为梁金泰自1997年6月开始使用，已按规定办理规划报建等手续。现有建筑面积3027.90平方米，其中2877.08平方米已办理不动产登记手续，剩余150.82平方米未办理规划报建等手续，现状容积率0.23，作工业用途。该地块改造前年产值为0万元（折合约0万元/亩），年税收为0万元（折合约0万元/亩）。经西区街道办事处研究，认定地块属于低效工业用地。

改造地块不涉及闲置，不涉及抵押、查封、历史文化资源要素和土壤污染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1.3290公顷（13289.9平方米，折合约19.93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1.3173公顷（13172.65平方米，折合约12.11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; 城镇道路用地0.0119公顷（118.74平方米，折合约0.18亩）。

二、改造意愿情况

（一）改造意愿。

改造范围涉及梁金泰1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金泰1.3290 公顷（13289.9平方米，折合约19.93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1.3290 公顷（13289.9平方米，折合约19.93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），1.3173公顷（13172.65平方米，折合约12.11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；规划城市道路用地0.0119公顷（118.74平方米，折合约0.18亩）拟采用划拨方式供地给西区街道办事处（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。