

中山市东区街道桥岗社区沙岗片区城中村改造项目（第一期）“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划及在编控制性详细规划，东区街道办事处拟对位于东区街道桥岗社区沙岗片区的旧城镇用地进行改造，由政府整備后公开出让确定的改造主体实施全面改造。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东区街道桥岗社区，东至顺兴路，南至永兴路，西至沙石公路，北至进兴路。土地面积 2.2871 公顷（22871.37 平方米，折合约 34.3071 亩）。

（二）土地现状情况。改造地块“二调”及最新土地利用现状均为建设用地，不涉及现状农用地和未利用地，正在办理建设用地手续及收回国有土地使用权手续。改造地块原用途为工业用地，涉及中山市东区沙岗股份合作经济联合社和黄岳轩 2 个权利人，分别自 1990 年、2000 年前后开始使用，地块上的建（构）筑物、附着物暂未拆除。

（三）标图入库情况。改造地块正在办理标图入库手续，拟标图入库图斑面积 22871.37 平方米，本次改造地块位于该图斑内，全部纳入本次改造范围。

（四）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（在编），已纳入《中山市城市更新（“三旧”改造）

专项规划（2020-2035）》。在《中山市东区街道沙岗片区（1409单元）03、05街区控制性详细规划一般修改》（在编）中均为二类城镇住宅用地，容积率1.0~3.1，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 ≤ 80 米，配套规划10kv开关房。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块正在办理建设用地手续及收回国有土地使用权手续，东区街道办事处同意将涉及地块纳入改造范围。改造地块范围内原涉及国有土地和集体土地，东区街道办事处正在对本次改造地块范围内的相关权利主体落实征收（收回）补偿。

三、改造主体、拟改造情况及开发时序

改造地块属于中山市东区街道桥岗社区沙岗片区城中村改造项目第一期项目，可优先作为桥岗社区沙岗片区城中村改造项目的安置区建设，由政府整備后公开出让确定的改造主体实施全面改造。具体拟改造情况及开发时序以届时公开出让方案为准。

四、资金筹措

规划城镇住宅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、实施监管

详见公开出让时的建设用地规划条件及签订的土地出让合同。