

中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部办公室

中山工改办函〔2025〕169号

关于优化“工改工”项目开工、竣工及 分割销售监管的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处：

为推动“工改工”项目稳步实施建设，以市场化为导向提供高质量产业用房，经中山市村镇低效工业园改造升级工作指挥部第三十次联席会议审议同意，现就优化“工改工”项目（政府整备后公开出让的项目除外）的开工、竣工及分割销售监管等通知如下：

一、优化自主改造项目开工、竣工监管机制

改造地块属于闲置土地，经闲置土地处置签订出让合同补充协议重新约定开竣工时间或限期动工开发后实施改造的，改造时允许结合项目用地规模、开发强度重新约定开工、竣工时间。

重新约定的开工、竣工时间在改造方案予以明确，并同时变更原出让合同或供地批复文书约定的开工、竣工时间。办理程序为：市自然资源局凭经批准的改造方案与土地使用权人签订出让

合同变更协议（国有出让用地）或重新核发批复文书（集体建设用地）。如需同时办理规划条件变更的，允许一并核发规划条件变更批复书并纳入出让合同变更协议。

二、明确享受优惠政策对应的建设强度要求

允许分割销售的改造项目在改造方案约定的整体竣工时间前，新建工业物业已综合验收备案建筑面积及保留建筑面积合计达整个项目容积率 1.5 及以上，视为符合建设强度要求。符合上述条件的，已综合验收备案部分可开展新建工业物业分割销售，项目用地可按程序申请延长土地使用期限，不受是否按改造方案约定竣工的限制。

三、规范延长竣工时间的条件

本通知出台前已批改造项目约定的开发周期比现时标准短的，可依改造主体申请一次性予以补足。现时的开发周期标准按照《关于优化“工改工”项目开发时序要求的通知》（中山工改办发〔2025〕4号）相关要求执行。

办理程序为：改造主体向镇街政府提出申请，镇街政府经审查符合条件后草拟监管协议补充协议提交市自然资源局审核，经审核通过后镇街政府与改造主体签订监管协议补充协议并报市自然资源局备案。

本通知自印发之日起实施，实施过程中如遇上级政策调整，
本通知内容作相应调整。

中山市村镇低效工业园改造升级

工作指挥部办公室

（中山市自然资源局）

2025 年 12 月 29 日

公开方式：主动公开