

中山市东区街道桥岗社区沙岗片区城中村改造项目（第二期）低效用地再开发实施方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划及控制性详细规划，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。

改造项目地块均位于中山市东区街道桥岗社区沙岗村，改造地块总面积 3.1962 公顷（31961.78 平方米，折合约 47.9427 亩），具体情况如下：

改造地块一东至沙石公路，南至朗晴假日小区，西至轩晴街，北至广珠公路，土地面积 1.6846 公顷（16845.66 平方米，折合约 25.2685 亩）；

改造地块二东至顺兴路，南至天王路，西至沙石公路，北至厂房，土地面积 1.0042 公顷（10041.61 平方米，折合约 15.0624 亩）；

改造地块三东至沙岗正街，南至槎南路，西至顺兴路，北至天王路，土地面积 0.5075 公顷（5074.51 平方米，折合约 7.6118 亩）。

（二）权属情况。

改造项目涉及 3 宗国有土地，未办理土地使用权，均已取得城镇建设用地批复，批复文号：《广东省人民政府关于中山市 2025 年度第一百零八批次城镇建设用地的批复》[粤府土审（13）〔2026〕20 号]。

（三）土地现状情况。

改造地块“二调”、“三调”及最新土地利用现状均为建设用地，原涉及中山市东区沙岗股份合作经济联合社所有土地，已办理建设用地手续，批准文件《广东省人民政府关于中山市 2025 年度第一百零八批次城镇建设用地的批复》[粤府土审（13）〔2026〕20 号]。地块上的建（构）筑物、附着物已拆除。

改造地块均不涉及抵押、查封、历史文化资源要素以及土壤环境潜在监管地块等情况。根据《中华人民共和国土壤污染防治法》等相关规定，改造地块在后续公开出让前需按规定完成土壤污染状况调查等工作。

（四）标图入库情况。

改造地块已于 2025 年办理低效用地标图入库手续，拟标图入库图斑面积 31961.78 平方米，图斑编号为 442000002000001、442000002000002，本次改造地块位于上述图斑内，全部纳入本次改造范围。

（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）》。

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（2025）》（中府函〔2025〕234号）中，规划为二类城镇住宅用地 1.5096 公顷（15096.47 平方米，折合 22.6447 亩），容积率 1.0~2.5，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，建筑限高 ≤ 80 米，配套规划综合社区卫生服务中心、10kv 开关房；规划为商业用地 1.3572 公顷（13572.09 平方米，折合 20.36 亩），其中，地块二中商业用地 0.9145（9145.37 平方米，折合 13.72 亩），容积率为 6.0，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑密度 ≤ 50 米，建筑限高 ≤ 100 米，配套规划 10kv 开关房，地块三中商业用地 0.4427 公顷（4426.72 平方米，折合 6.64 亩）容积率为 2.5，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑密度 ≤ 50 米，建筑限高 ≤ 60 米，配套规划 10kv 开关房、邮政网点、通信设备房；规划为城镇道路用地 0.3293 公顷（3293.22 平方米，折合 4.9398 亩）。

改造地块均位于“三区三线”城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、森林资源等管控要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块现状已属国有建设用地，不涉及补偿安置等情况。

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（第二期），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

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

以公开出让后签订的土地出让合同及监管协议为准。