

港口镇中山市路桥建设有限公司“工改工” 项目低效用地再开发实施方案

根据现行控制性详细规划，港口镇人民政府拟对位于沙港西路 151 号的中山市路桥建设有限公司名下、用途为工业性质的 1 宗国有建设用地进行改造，由政府整备后公开出让确定的改造主体自主改造，采取全面改造的改造方式。具体再开发实施方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于港口镇沙港西路 151 号，北至沙港西路，南至中村北路，西至石特社区用地，东至现状道路，用地面积 1.1008 公顷（11008.3 平方米，折合约 16.51 亩）。

（二）标图入库情况

改造地块 1.0369 公顷（10369.22 平方米，折合约 15.55 亩）于 2024 年纳入低效用地数据库，图斑编号为 442000108000018。另有 0.0639 公顷（639.08 平方米，折合约 0.96 亩）未纳入低效用地数据库。

（三）权属情况

改造地块属国有建设用地，土地用途为工业，改造涉及的土地已经确权、登记，土地证号为中府国用（2013）第 1100208 号，为土地使用权人中山市路桥建设有限公司自 2013 年 3 月开始使用。

（四）土地利用现状情况

改造地块“三调”及最新土地利用现状均为建设用地。改造范围内现有 3 栋建筑物，为中山市路桥建设有限公司自 2013 年 7 月开始使用。现有建筑为临时建筑，未办理规划报建手续，建筑面积 6962 平方米，现状容积率 0.63，作工业厂房所用。该地块目前已拆除建筑面积 6562 平方米，改造前年产值为 0 万元，年税收为 0 万元。

改造地块不涉及土壤环境潜在监管地块、抵押、查封及历史文化资源要素等情况；属于闲置土地，正在办理闲置土地处置手续。

（五）规划情况

改造地块符合国土空间总体规划及现行控制性详细规划。其中，在国土空间总体规划中，均规划为城乡建设用地。在《中山市港口镇石特工业园片区（0801 单元）控制性详细规划一般修改（2025）》（中府函〔2025〕8 号）中，改造地块均规划为一类工业用地，容积率 1.0-3.5，建筑密度 35-60%，绿地率 10-15%，生产性建筑高度 $\leq 50\text{m}$ ，配套设施建筑高度 $\leq 100\text{m}$ 。

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

二、改造意愿及安置补偿情况

（一）改造意愿情况

改造范围涉及中山市路桥建设有限公司 1 个权利主体，港口镇人民政府已按照法律法规，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项征询其改造意愿，同意将涉及的土地、房屋纳入改造范围。

（二）补偿安置情况

改造地块明确采取货币补偿的方式补偿，由市土地储备中心按程序进行挂账收储。项目用地公开出让价款，按规定计提农业土地开发资金后，按一定比例补偿至原权利人，具体补偿标准以市土地管理工作会议审议通过的收储方案为准。

三、改造主体及拟改造情况

根据有关规划要求，改造项目严格按照国土空间总体规划、控制性详细规划等管控要求实施建设。该改造项目属“工改工”项目，拟采取政府整备（挂账收储）改造方式，由港口镇人民政府通过公开出让确定改造主体实施全面改造。在符合控制性详细规划的基础上，容积率不低于 2.0，不保留原有建筑。

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》。改造后年产值、年税收等经济指标以届时公开出让方案确定的为准。

四、需办理的用地手续

（一）收回国有土地使用权

收储方案经市土委会审议通过后，由中山市土地储备中心按程序收回中山市路桥建设有限公司 0.8863 公顷（8863.38 平方米，折合约 13.3 亩）的国有土地使用权。以实际审批情况为准。

（二）土地供应

依据《中山市港口镇石特工业园片区（0801 单元）控制性详细规划一般修改（2025）》（中府函〔2025〕8 号），将 0.8863 公顷（8863.38 平方米，折合约 13.3 亩）规划为一类工业用地由港口镇人民政府采取公开出让方式按容积率 2.0-3.5 供地给改造主体。以实际审批情况为准。

五、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。

六、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。

七、实施监管

以公开出让后签订的监管协议为准。