

# 港口镇中山市路桥建设有限公司旧厂房 “工改工”宗地项目“三旧”改造方案

根据中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划和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旧厂房用地进行改造，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、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

改造地块正在办理标图入库手续。

### （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“二调”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、《中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035 年）》。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 ≤ 50m，配套设施建筑高度 ≤ 100m。

改造地块位于“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等事项征询其改造意愿，中山市路桥建设有限公司同意将涉及的土地及地上附着物纳入改造范围。

#### （二）补偿安置情况

改造地块由港口镇人民政府联合中山市土地储备中心进行收储，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”宗地项目，拟采取政府整备改造方式，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(2019 年本)》《中山市“三线一单”生态环境分区管控方案(2023 年版)》《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

收储方案经市土地管理工作会议审议通过后，由中山市土地储备中心联合港口镇人民政府按程序收回中山市路桥建设有限公司 1.1008 公顷（11008.3 平方米，折合约 16.51 亩）的国有土地使用权。

#### (二) 土地供应

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第 279 号）相关规定，改造地块符合公开出让的条件。

上述用地手续办结后，根据《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）办理土地供应。规划一类工业用地，拟按容积率 2.0-3.5 公开出让给改造主体。土地供应时允许结合招商等

实际情况分期供地。（具体供地面积以供地时测量图纸确定的土地面积为准）。

## **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。