

湛江经济技术开发区 管理委员会文件

湛开管〔2022〕42号

湛江经济技术开发区管理委员会关于审定《湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造方案》的 批复

区国土资源局：

《湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造方案》已分别于 2022 年 6 月 24 日、2022 年 7 月 8 日经湛江经济技术开发区管委会 2022 年第九次主任办公会议、湛江经开区 2022 年第十五次区党委（扩大）会议审议同意。经研究，现批复如下：

一、同意上报的《湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造方案》（以下简称《改造方案》，详见附件）。同意该项目采取企业自行改

造模式，由湛江三绿贸易有限公司作为改造主体，对湛江三绿贸易有限公司位于湛江市海滨大道中 63 号、面积 57950 平方米旧厂房用地实施全面改造。同意湛江三绿贸易有限公司用地中的 15769.16 平方米用地与区土地储备交易中心等面积用地进行空间位置互换，空间位置互换后的湛江三绿贸易有限公司 15769.16 平方米用地直接标图入库，并按照“三旧”改造政策实施改造。空间位置互换后的区土地储备交易中心等面积用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的《改造方案》完善规划用地手续，并签订项目监管协议。会同区相关部门依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、改造方案实施情况须按规定及时报备。

四、本批复自印发之日起生效，有效期两年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

五、该项目须在 2022 年 7 月 31 日前缴交土地出让金，否则对该《改造方案》的批复无效。

附件：《湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造方案》

湛江经济技术开发区管理委员会

2022 年 7 月 18 日

附件：

湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造方案

为实施国土空间规划（土地利用总体规划）、“三旧”改造专项规划和湛江经开区 2012 年年度实施计划，湛江经开区拟实施湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造项目，对位于湛江市海滨大道中 63 号、总面积 57950 平方米的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于湛江市海滨大道中 63 号、总面积 57950 平方米，改造地块位于湛江经开区建成区，属湛江市城市中心区，周边江南世家已建成，城市海悦、御景鸿庭等楼盘正在建设中，靠近海湾大桥、中澳友谊公园，地理位置优越。改造地块现土地用途为工业用地，建成于 1975 年，原用于生猪屠宰和冷冻，后由于不符合生猪屠宰厂离开居民住宅区 500 米以上的行业标准、设备老化有安全隐患、水污染和噪音污染严重环保不达标等原因停止经营。改造地块现状容积率 0.84，土地利用强度较低，且建筑物年久失修、损坏严重、大部分已无法使用，影响城市形象。改造地块实施改造可释放土地价值，提高土地利用效率，改善城市环境和城市形象，促进城市发展。

另外，与改造地块相连的权属湛江经济技术开发区土地储备交

易中心 15769.16 平方米中小学学校建设用地（不动产权证号为粤（2020）湛江开发区不动产权第 0007615 号、权利人为湛江经济技术开发区土地储备交易中心、权利性质为国有土地、用途为空闲地、面积 15769.16 平方米）和改造地块一起编制了单元规划，该单元规划已经市城市更新局批复同意[湛更新（规划）（2021）57 号]，并且两地块已统一下达了用地规划条件。该单元规划将该项目用地 57950 平方米分为两部分，其中南部的 42180.84 平方米用地为“主体地块”，北部的 15769.16 平方米用地（用于空间位置互换的原“三旧”用地）与区土地储备交易中心 15769.16 平方米中小学学校建设用地进行空间位置互换，互换后区土地储备交易中心 15769.16 平方米用地仍为中小学学校建设用地，该项目用于空间位置互换的 15769.16 平方米用地仍为二类居住用地。因土地空间位置互换造成的土地价值变化在土地出让手续中完善。根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》第一部分、第一、（二）、8 点“与已入库的‘三旧’用地进行空间位置互换的其他存量建设用地，符合‘一般要求’的第 1、4 项，在改造方案经有权机关批准后，可直接标图入库，并按照‘三旧’改造政策实施改造；原‘三旧’用地标注为删除地块，不得再按‘三旧’改造政策实施改造”的规定，由于“三旧”改造项目用地与非“三旧”改造项目用地进行空间位置互换，该项目用地中进行空间位置互换的已标图入库的 15769.16 平方米“三旧”用地在改造方案经批准及空间位

置互换后直接标图入库，原“三旧”用地标注为删除地块，不得再按“三旧”改造政策实施改造。

（二）土地现状情况。改造地块总面积 57950 平方米（其中主体地块 42180.84 平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米）现状全部为国有建设用地，现用途为工业用地。改造地块现有 1 个国有土地使用证，证号为：湛国用(2007)第 30022 号，土地使用权人为湛江三绿贸易有限公司，用途工业用地，使用权类型出让。改造涉及的土地、房屋已经确权、登记。改造地块从 1975 年起由湛江市肉类联合加工厂使用，用于生猪屠宰和冷冻，于 1998 年办理土地使用证给湛江市肉类联合加工厂，于 2007 年 8 月 31 日由湛江三绿贸易有限公司使用至今。现在该项目已不适宜在市区生产，主要原因：一、该项目用地由于周边城市的发展，从比较偏僻、离居民住宅区较远到现在周围和居民区相连（一墙之隔），已不能满足生猪屠宰厂必须离开居民住宅区 500 米以上的行业标准；二、该项目设备老化、容易出现制冷液氨泄漏，在市区人口密集区容易存在安全隐患；三、该项目水污染和噪音污染严重，环保不达标，不符合环保要求。目前，湛江市食品公司正在对其 1996 年建成投产、位于坡头区官渡镇海边的屠宰场进行扩建，将该屠宰场生产规模从占地 20 多亩增加到占地 50 多亩，该扩建项目已于 2020 年 11 月立项，目前正在建设中。该屠宰场位置远离居民区、符合行业标准和环保要求，现正常运营中。该“三旧”改造项目用

地内的屠宰业务已经停止，由上述官渡镇屠宰场替代。现该地块总面积 57950 平方米（其中“主体地块”42180.84 平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米）的土地使用权人为湛江三绿贸易有限公司，地类（用途）工业用地，使用权类型出让。改造地块现有地上建筑物建筑面积 48425.3 平方米（于 2020 年 4 月 26 日经湛江经济技术开发区管理委员会确认），现有地上建筑物容积率为 0.84，目前，改造地块地上建筑物部分已拆除。改造前已停止经营、营业收入为 0。

（三）标图入库情况。改造地块总面积 57950 平方米（其中主体地块 42180.84 平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米）的土地已全部标图入库，图斑号为 44080300041-2、44080300217、44080300218、44080300224-1、44080300224-2、44080300224-3、44080300224-4。由于坐标转换，其中 0.64 平方米（0.57 平方米体育用地、0.07 平方米住宅用地）未纳入标图建库范围，符合粤自然资函〔2021〕935 号文的误差范围。根据《湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造项目地块现状建筑物建筑面积和 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积及占项目地块面积比例确认表》，改造地块 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积 24227.75 平方米、2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积占项目地块面积比例为 41.8%。

（四）规划情况。改造地块总面积 57950 平方米土地（其中“主

体地块” 42180.84 平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米)符合国土空间总体规划(土地利用总体规划、《湛江市城市总体规划(2011-2020年)》),符合控制性详细规划。在控制性详细规划中安排为二类居住用地、中小学用地、社会福利用地、体育用地、城市道路用地、防护绿地、公园绿地,已编制单元规划(与进行空间位置互换的其他存量建设用地 15769.16 平方米一起),单元规划已经市城市更新局文件[湛更新(规划)(2021)57号]批复同意,已下达用地规划条件。根据湛自然资(规管)(2021)476号,总用地面积为 73719.16 平方米(其中主体地块 42180.84 平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米、进行空间位置互换的其他存量建设用地 15769.16 平方米),用地规划情况如下:进行空间位置互换的其他存量建设用地面积 15769.16 平方米,用地性质为二类居住用地,容积率 ≤ 3.50 ,建筑密度 $\leq 29\%$,绿地率 $\geq 35\%$ 。主体地块 42180.84 平方米和进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米的总用地面积 57950 平方米的用地规划情况如下:二类居住用地,用地面积为 28611.75 平方米,容积率 ≤ 3.50 ,建筑密度 $\leq 29\%$,绿地率 $\geq 35\%$ 。中小学用地:用地面积为 22692.05 平方米,容积率 ≤ 0.67 ,建筑密度 $\leq 30\%$,绿地率 $\geq 35\%$,建筑高度 ≤ 30 米(其中三绿公司权属内小学用地面积 6922.89 平方米,权属外小学用地面积 15769.16 平方米。根据《湛江市城市规划管理技术规定》湛部规 2019-25 版第 4.5 条,其中三绿公司

权属内小学用地全部纳入二类居住用地容积率计算作为奖励，权属外的按小学总建筑面积的 69.49%奖励给住宅)。社会福利用地：用地面积 576.50 平方米（全部纳入二类居住用地容积率计算作为奖励），其中 SLMY-04 地块占 53.75 平方米，SLMY-05 占 522.75 平方米。体育用地：用地面积 4344.3 平方米（全部纳入二类居住用地容积率计算作为奖励），SLMY-01 地块占 331.10 平方米，SLMY-02 地块占 4013.20 平方米。城市道路用地：用地面积 759.1 平方米（按用地的 50%纳入居住用地容积率指标计算），SLMY-03 地块占 416.95 平方米，SLMY-07 地块占 342.15 平方米。防护绿地：用地面积 350.10 平方米（按用地的 50%纳入居住用地容积率指标计算）。公园绿地：用地面积 616.20 平方米（按用地的 50%纳入居住用地容积率指标计算）。根据湛更新（规划）〔2021〕57 号批复同意的单元规划，该项目需配建不计容的公共租赁住房面积 3728 平方米。

按照湛府规〔2019〕9 号文件要求“工改商项目，原土地权利人自行改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照城乡规划要求，将不低于该项目工业用地总面积 15%的土地（含红线退缩用地，下同）无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设，负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除和清理，并在签订土地使用权出让合同之前完成公益性用地移交工作，未按规定移交的不予办理供地手续”。根据规划条件，改造地块总面积 57950 平方米土地（其中“主

体地块”42180.84平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地15769.16平方米)中,规划小学用地面积6922.89平方米,社会福利用地面积576.50平方米,体育用地面积4344.3平方米,城市道路用地面积759.1平方米,防护绿地用地面积350.10平方米,公园绿地用地面积616.20平方米,合计13569.09平方米(占项目总用地面积的23.42%)用地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设,其中超出15%部分按照湛府规(2019)9号文件相关规定执行。

该项目单位向湛江经济技术开发区管理委员会承诺:按照湛府规(2019)9号文要求和已下达的用地规划条件进行“三旧”改造;上述面积22692.05平方米小学用地(其中三绿公司权属内小学用地面积6922.89平方米,权属外小学用地面积15769.16平方米)的小学校由该项目单位投资建设,并在建成后无偿移交政府;上述面积576.50平方米的社会福利用地由该项目单位投资建设,并在建成后无偿移交政府;上述面积4344.3平方米的体育用地由该项目单位投资建设,并在建成后无偿移交政府;上述面积759.1平方米的城市道路用地由该项目单位投资建设,并在建成后无偿移交政府;上述面积350.10平方米的防护绿地由该项目单位投资建设,并在建成后无偿移交政府;上述面积616.20平方米的公园绿地由该项目单位投资建设,并在建成后无偿移交政府;上述学校、社会福利用地、体育用地、城市道路用地、防护绿地、公园绿地由该项

目单位和监管部门签订监管协议，明确建设规模、建设方案，同步建设、同步竣工验收；在签订该项目“项目监管协议”和“土地出让合同”前，完成签订中小学用地、社会福利用地、体育用地、城市道路用地的建设管理监管协议；其他公共服务设施均按经批准的《湛江三绿贸易有限公司城市更新“三旧”改造项目单元规划》（湛更新（规划）[2021]57号）落实，由该项目单位投资建设，和该项目主体工程同步建设、同步竣工验收。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块由土地使用权人湛江三绿贸易有限公司自行改造，具体拆迁工作由湛江三绿贸易有限公司自行解决，不涉及补偿安置和开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自行改造模式，由湛江三绿贸易有限公司作为改造主体，改造地块总面积 57950 平方米（其中主体地块 42180.84 平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米），互换后的区土地储备交易中心 15769.16 平方米教育用地也由该公司按规划投资建设中小学校，建设完成后无偿移交政府，总用地面积为 73719.16 平方米，土地全部为拆除重建用地，拆除建筑面积 48425.3 平方米，新建居住计容建筑面积 155333.19 平方米（以该项目最终批准的修建性详细规划为准）、容积率 ≤ 3.50 。改造后住宅底商用于发展商铺等第三产业，预计年营

业额 1 亿元。改造地块中规划中小学用地面积 22692.05 平方米、社会福利用地面积 576.50 平方米、体育用地面积 4344.3 平方米、城市道路用地面积 759.1 平方米、防护绿地用地面积 350.10 平方米、公园绿地用地面积 616.20 平方米全部由该项目单位投资建设，并在建成后无偿移交政府。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目按规定编制了项目单元规划，并按程序获得单元规划批复（湛更新（规划）〔2021〕57 号）和用地规划条件批复[湛自然资（规管）〔2021〕476 号]。

五、资金筹措

该项目改造成本为 16 亿元，按照“三旧”改造有关政策，该项目拟采用协议出让方式供地，将该项目地块协议出让给湛江三绿贸易有限公司，由湛江三绿贸易有限公司作为改造主体投入 16 亿元资金自行改造，拟筹措资金方式为银行贷款 6 亿元、自有资金 10 亿元。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟开发时间为 2022 年 12 月至 2025 年 12 月，开发面积 73719.16 平方米（其中“主体地块”42180.84 平方米、进行空间位置互换的原“三旧”用地 15769.16 平方米、进行空间位置互换的其他存量建设用地 15769.16 平方米），主要实施商品住宅、公益性设施等建设。其中，公益性设施用地 29338.25

平方米（中小学用地 22692.05 平方米、社会福利用地面积 576.50 平方米、体育用地面积 4344.3 平方米、城市道路用地面积 759.1 平方米、防护绿地用地面积 350.10 平方米、公园绿地用地面积 616.20 平方米），占项目总用地面积 73719.16 平方米的 39.80%，均由该项目单位投资建设，建设完成后无偿移交政府作为公益性用地。中小学用地、社会福利用地、体育用地建成后移交湛江经济技术开发区管理委员会管理使用，公园绿地、防护绿地和城市道路用地建成后移交湛江经济技术开发区城市综合管理局管理使用。另外，该项目需配建不计容的公共租赁住房面积 3728 平方米，由该项目单位投资建设，建设完成后无偿移交政府。

七、实施监管

在改造方案正式获批之日起的 3 个月内，湛江三绿贸易有限公司须与湛江经济技术开发区管理委员会签订项目监管协议，并作为土地出让合同附件。湛江三绿贸易有限公司须按照已批准的单元规划、规划条件、改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，实现改造项目的综合效益等。

本项目涉及中小学用地（面积 22692.05 平方米）、社会福利用地（面积 576.50 平方米）、体育用地（面积 4344.3 平方米）、城市道路用地（面积 759.1 平方米）、防护绿地用地（面积 350.10 平方米）、公园绿地用地（面积 616.20 平方米）等公益性设施用地（总

面积 29338.25 平方米)的建设和移交,湛江三绿贸易有限公司已经与湛江经济技术开发区城市综合管理局签订了防护绿地(面积 350.10 平方米)和公园绿地(面积 616.20 平方米)的工程建设监管协议,该监管协议也作为土地出让合同附件。湛江市住房和城乡建设局已原则同意该项目需配建面积 3728 平方米不计容的公共租赁住房的设计方案,在该项目办理预售许可证前,该项目单位要与湛江市住房和城乡建设局签订《湛江市配建公共租赁住房建设合同》。该项目尚未签订中小学用地(面积 22692.05 平方米)、社会福利用地(面积 576.50 平方米)、体育用地(面积 4344.3 平方米)、城市道路用地(面积 759.1 平方米)的监管协议,按照湛府规(2021)5 号文要求,在改造方案正式获批之日起的 3 个月内,签订项目监管协议,涉及公益设施(含保障性住房)建设并移交的改造项目,相关职能部门须在签订项目监管协议前与改造主体签订公益设施建设管理监管协议,并作为土地出让合同附件。

八、对符合近期国家有关文件约束要求的审核

湛江三绿贸易有限公司委托湛江市规划勘测设计院对该“三旧”改造项目是否符合粤建节函(2021)804 号文归纳梳理的近期国家有关文件约束要求进行调查论证并编制了调查论证报告。该调查论证报告对湛江三绿贸易有限公司“三旧”改造项目从老城区的定义、老城区城市更新要求、湛江市规划(总体规划和控制性详细规划)、区域发展的角度、旧城区划定的范围、用地历史情况、周

边建筑风貌情况等方面进行了调查论证，结论是该项目地块不应列入湛江市老城区范围，该项目改造不涉及老城区。改造地块从1975年起由湛江市肉类联合加工厂使用，用于生猪屠宰和冷冻，不属于应保留保护的老建筑。该项目不涉及历史文化街区、古民居、历史建筑、老建筑、老街区、老厂区，用地内无具有保护价值的古树名木，没有搬迁居民，不涉及搬迁原住民问题，不存在以风雨廊桥等名义开发建设房屋情况，小区内园林景观设计不使用外来树种草种，建筑设计不存在抄袭、模仿、山寨行为。本项目已就建筑高度具函征求湛江市消防救援支队的意见，待湛江市消防救援支队同意后按意见实施。本项目部分建筑属于超高层建筑，超高层建筑符合有关文件要求。本项目建筑设计方案不存在专家意见分歧较大、公示争议较大等情况，改造方案草案于2021年11月19日至12月3日期间分别在网站和现场公示了15天，没有收到反馈意见。该改造项目编制了树木保护论专题，根据有关树木保护文件要求提出了一树一策的保护策略，改造主体在实施前严格按照相关规定报批，在改造过程中须按有关文件要求对树木进行保护，区城市综合管理局负责监督落实。该用地位于湛江经济技术开发区（建成区）范围内，用地符合湛江市总规、控规、土规，用地现状为建设用地，已下达用地规划条件，符合所在片区功能定位，该地块改造顺应时代发展，有利于集约节约利用土地、有利于完善所在片区学校等公共设施、有利于促进我市经济社会发展。

该调查论证报告经区国土资源局审核后报区管委会分管领导组织区规划、林业、三旧、农业、文体、政研、市政、园林、法规、街道办等有关部门召开初审会进行审议,初审会经审议原则同意并提出修改意见,该调查论证报告已按初审会意见修改完善,已纳入改造方案。

