

湛江经济技术开发区 管理委员会文件

湛开管〔2022〕41号

关于湛江园中园实业有限公司“三旧”改造 方案的批复

区国土资源局：

《湛江园中园实业有限公司“三旧”改造方案》于2022年6月24日经湛江经开区管委会2022年第九次主任办公会议审议同意。根据湛江经开区管委会2022年第九次主任办公会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《湛江园中园实业有限公司“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取企业自行改造模式，由湛江园中园实业有限公司作为改造主体，对湛江园中园实业有限公司位于湛江经

济技术开发区海滨大道中 35 号、面积 6770.38 平方米旧城镇用地实施全面改造。

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，否则改造方案批复无效。

附件：湛江园中园实业有限公司“三旧”改造方案

湛江经济技术开发区管理委员会

2022 年 7 月 11 日

附件：

湛江园中园实业有限公司“三旧”改造方案

湛江园中园实业有限公司“三旧”改造项目符合《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》（湛府规〔2021〕5号）第五十三条“过渡期政策”，该项目过渡期延期事项业经市政府常务会议原则同意。根据《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）等有关文件规定，为实施国土空间规划（土地利用总体规划）和湛江经开区2010年年度实施计划，湛江经开区拟实施湛江园中园实业有限公司“三旧”改造项目，对位于湛江经济技术开发区海滨大道中35号、面积6770.38平方米的旧城镇用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于湛江经济技术开发区海滨大道中35号、总面积6770.38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，地处城市主干道海滨大道和乐金路交叉口，地理位置优越。改造地块现土地用途为城镇住宅用地，实际建筑物为商业建筑，建成于1999年，原用于自营餐饮、娱乐项目，后由于经营困难停止营业，部分物业出租给其他公司经营酒吧、餐饮项目，另外部分物

业一直空置至今。改造地块现状容积率 1.8，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，增加就业，改善城市环境和城市形象，促进城市发展。

（二）土地现状情况

改造地块总面积 6770.38 平方米，现状全部为国有建设用地，现用途为城镇住宅用地。改造地块现有两个不动产权证，证号分别为：粤（2020）湛江开发区不动产权第 0002777 号、粤（2020）湛江开发区不动产权第 0002778 号，土地权利人均均为湛江园中园实业有限公司，权利类型均为国有建设用地使用权，权利性质均为出让。改造涉及的土地已经确权、登记，房屋总面积 12210.6 平方米，有 11163.35 平方米已办不动产权证、有 1047.25 平方米未办证。改造地块于 1994 年 10 月 30 日由湛江市旭发房地产有限公司使用，用于经营餐饮、娱乐项目；于 2019 年 11 月 25 日起由雷州市园中园实业有限公司使用，用于经营酒吧、餐饮项目；于 2020 年 2 月 20 日起由湛江园中园实业有限公司使用至今，最初用于经营酒吧、餐饮项目，后于 2021 年 6 月 15 日停止经营、建筑物空置至今。改造地块现有地上建筑物建筑面积 12210.6 平方米（于 2020 年 3 月 19 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 1.8，改造前每年酒吧、餐饮等商业营业额约 500 万元，就业岗位约 50 个，业主每年租金收入 12 万元；目前已停止经营，营业收入为零。目前，改造地块地上建筑物已全部拆除。

（三）标图入库情况

改造地块总面积 6770.38 平方米的土地中，有 6680.96 平方米土地已标图入库，图斑号为 44080300062；有 89.42 平方米土地（城市道路用地）未纳入“三旧”改造范围。根据《关于确认湛江园中国实业有限公司“三旧”改造项目用地 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积及占项目地块面积比例的批复》（湛开管〔2021〕40 号），改造地块 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积 2788.91 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%。

（四）规划情况

改造地块总面积 6770.38 平方米土地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、“三旧”改造专项规划。在控制性详细规划中安排为二类居住用地、商业商务用地、防护绿地、城市道路用地，已编制单元规划，单元规划已经市城市更新局批复【湛更新（规划）〔2021〕56 号】同意，已下达用地规划条件。根据湛自然资（规管）〔2021〕398 号文，有关用地规划条件如下：总用地面积为 6770.38 平方米，其中：二类居住用地面积 4153.01 平方米（兼容商业商务用地），其中 3590 平方米二类居住用地容积率 ≤ 3.34 ，563.01 平方米商业商务用地容积率 ≤ 8.0 ；塔楼建筑密度 $\leq 28\%$ ，裙楼建筑密度 $\leq 54\%$ ；绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 120 米。防护绿地面积 1706.81 平方米，纳入项目用地计算容积率的建筑面积 6827.24 平方米。城市道路面积 910.56 平方米，纳入项目用地计算容积率的建筑面积 3284.56 平方米。防护绿地、城市道路用地计容面积纳入商业指标

计算。根据市城市更新局文件【湛更新（规划）（2021）56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368.49平方米。

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1706.81平方米的防护绿地、面积910.56平方米的城市道路、面积368.49平方米的公共租赁住房由该项目单位投资建设，并在建成后无偿移交政府；上述防护绿地、城市道路和公共租赁住房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。

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园中园实业有限公司自行改造，具体拆迁工作由湛江园中园实业有限公司自行解决，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，由湛江园中园实业有限公司作为改造主体，改造地块总面积6770.38平方米土地全部为拆除重建用地，拆除建筑面积12210.6平方米，新建建筑面积26606.48平方米（其中，居住计容建筑面积11990.6平方米、容积率 ≤ 3.34 ，商业商务计容建筑面积14615.88平方米、容积率 ≤ 8.0 ）。

改造后商业物业用于发展商铺、餐饮（园中园酒店旗舰店）、写字楼等第三产业，预计年营业额3亿元，为社会创造就业岗位600

个，改造地块中规划防护绿地面积 1706.81 平方米，城市道路用地 910.56 平方米，均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〕56 号】和用地规划条件批复【湛自然资（规管）〔2021〕398 号】。

五、资金筹措

该项目改造成本为 2 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园中国实业有限公司，由湛江园中国实业有限公司作为改造主体投入 2 亿元资金自行改造，拟筹措资金方式为银行贷款 1.5 亿元、自有资金 0.5 亿元。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟开发时间为 2021 年 11 月至 2024 年 10 月，开发面积 6770.38 平方米，主要实施商品住宅、商业商务、公益性设施等建设。其中，公益性设施用地 2617.37 平方米（防护绿地面积 1706.81 平方米，城市道路用地 910.56 平方米），占项目总用地面积的 38.66%，建设完成后无偿移交政府作为公益性用地。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 368.49 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，湛江园中园实业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。湛江园中园实业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。

本项目涉及公益性设施用地 2617.37 平方米的建设和移交，湛江园中园实业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项目监管协议，该协议也作为土地出让合同附件。另外，湛江市住房和城乡建设局已原则同意该项目需配建面积 368.49 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》。

八、对符合近期国家有关文件约束要求的审核

湛江园中园实业有限公司委托广东粤建设计研究院有限公司对该“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园中园实业有限公司“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

造项目内建筑属于 90 年代后建设的，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，用地范围内没有树木，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，建筑高度已征得湛江市消防救援支队的同意，本项目不存在超高层建筑，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 10 月 20 日至 11 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、有利于提升我市服务业水平、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，要求修改完善后由区国土资源局连同该项目改造方案一并呈报区管委会主任办公会议审批。

