

雷州市自然资源局

改造方案(草案)公示

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)》(粤自然资函〔2021〕935号)相关要求,进行改造方案(草案)公示。

项目改造主体:雷州市谦和房地产开发有限公司

项目改造位置:雷州市乌石镇乌石大道南侧地块

项目改造内容:旧城镇全面改造,项目用地面积 10959.6 平方米(约 16.4394 亩),拆除建筑面积 4000 平方米,新建总建筑面积 51790.85 平方米,拆建比为 0.077。

公示期限:2022 年 11 月 23 日至 2022 年 12 月 8 日。

反馈方式:信函反馈,湛江市雷南大道 55 号(邮编 524200)

反馈要求:1. 公示期间任何单位和个人对该项目改造方案(草案)存在异议的,必须实名提出书面材料和佐证材料,凡匿名和超过期限的异议不予受理。2. 信件邮戳日提交时间不得超过反馈期限最后一天 24:00。3. 反馈信息必须注明联系电话、联系地址、邮政编码。4. 信息不准确或不完整,导致无法核实有关情况的视为无效。

联系电话:0759-8813112 朱康端



附件：

雷州市谦和房地产开发有限公司（悦海豪苑）“三旧”改造方案

为实施国土空间规划（土地利用总体规划）、雷州市乌石卫生院及周边地块控制性详细规划和雷州市 2021 年度“三旧”改造实施计划，雷州市人民政府拟实施雷州市谦和房地产开发有限公司（悦海豪苑）“三旧”改造项目，对位于雷州市乌石镇乌石大道南侧地块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。雷州市谦和房地产开发有限公司改造地块位于乌石镇乌石大道南侧 10959.6 平方米用地的“三旧”改造项目，属雷州市乌石卫生院片区，地块北侧毗邻乌石大道，距离雷州市乌石镇人民政府约 800 米。改造地块土地规划用途为城镇住宅用地，现实际建筑物为租赁用于仓库，建成于八十年代，原为乌石粮所，后由于经营困难停止营业，2010 年粮所破产清算，土地及地上附属物拍卖给雷州市华泰房地产开发有限公司，2011 年雷州市华泰房地产开发有限公司将土地使用权转让给雷州市谦和房地产开发有限公司，并办理了公司名下的《国有土地使用证》。改造地块现状容积率为 0.4，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，建设临街商业铺面可以增加就业，改善城市环境和城市形象，促进城市发展。

根据《雷州市乌石卫生院及周边地块控制性详细规划》的规划要求，项目所处位置以生态居住为主，建筑首层融合周边配套临街商业功能，实现土地集约利用，可实现改善人居环境、城镇面貌提升，改造需求十分迫切。

该地块位于雷州市乌石镇中心镇区，且属于城市更新改造的重点片区，与周边地块连片规划为住宅。若对该地块进行改造既能落实城规，盘活低效用地，又能增加政府税收和解决企业发展问题，符合城市更新政策的初衷和要求，能创造良好的社会效益，项目建成后能大大改善雷州市乌石镇乌石大道临街的营商环境和人居环境。

(二)土地现状情况。改造地块位于乌石镇乌石大道边地块。已纳入“三旧”改造范围土地面积为 10959.6 平方米，土地证号：雷府国用（2011）字第 0000568 号，用地性质、用途为城镇住宅用地，证载面积为 10959.6 平方米。改造范围土地不需完善征收手续，为雷州市谦和房地产开发有限公司所有，八十年代为乌石粮所使用，2010 年粮所破产清算，土地及地上附属物拍卖给雷州市华泰房地产开发有限公司，2011 年雷州市华泰房地产开发有限公司将土地使用权转让给雷州市谦和房地产开发有限公司。自 2011 年由雷州市谦和房地产开发有限公司租赁用于仓库使用至今。改造项目宗地面积为 10959.6 平方米，10959.6 平方米土地已全部确权、登记。改造涉及的房屋已经确权、登记。

(三)标图入库情况。该改造项目地块 10959.6 平方米土地于 2020 年报湛江市城市更新局批复增补入库，图斑编号 44088200125。该项目的上盖物比例符合新政策的相关规定，因

此该项目不重新复核 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积占地比例。

(四) 规划情况。改造项目地块 10959.6 平方米土地符合国土空间总体规划(土地利用总体规划、《雷州市乌石镇总体规划(2011-2030 年)》),符合《雷州市乌石卫生院及周边地块控制性详细规划》。根据雷州市自然资源局《关于下达雷州市谦和房地产开发有限公司乌石大道南侧“三旧”改造项目地块用地规划条件的批复》(雷自然资函(2021)1097 号),有关用地规划条件(主要控制指标)如下:

1、用地性质:二类居住用地(允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的 10%)、城市道路用地;

2、宗地面积为 10959.6 平方米;其中二类居住用地面积(计容面积)为 10354.88 平方米、城市道路用地面积 604.72 平方米;

3、容积率小于或等于 3.8,建筑密度小于或等于 35%,绿地率大于或等于 30%,建筑限高 80 米;

4、地下室层数:地下室层数大于或等于 1 层,小于或等于 2 层,且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室;

5、小车位按住宅建筑面积每 100 平方米不少于 0.8 个配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到 100%),商业建筑面积每 100 平方米不少于 1.0 个配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%);配建电动自行车停放充电场所并按 30%比例建设专用智能充电桩;

6、物业管理用房(含业主委员会)按物业总建筑面积的 2‰(大于或等于 100 平方米)进行配建,配建建筑面积不小于 200

平方米的托老所(无偿移交给政府);

7、配建建筑面积不小于 18 平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于 60 平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于 20 平方米的网络设施用房;

8、按住宅总计容建筑面积的 5%配建保障性住房,该部分面积不纳入容积率计算,无偿移交给政府。

9、按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准,配套建设海绵设施;

10、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函[2018]297 号)执行。

11、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块由土地使用权人雷州市谦和房地产开发有限公司自行改造,具体拆迁工作由雷州市谦和房地产开发有限公司自行解决,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,拟采取企业自改模式,由雷州市谦和房地产开发有限公司作为改造主体,其中,拆除重建用地面积 10959.6 平方米,拆除建筑面积 4000 平方米,新建总建筑面积 51790.85 平方米,用于居住用途,容积率为不大于 3.8。预计年产值将达到 600 万元(或改造后的综合效益情况),改造后预计总产值将达到约 2.4 亿元,利润约 0.4 亿元,为国家创造税收约 0.2 亿元。配套物业管理用房建筑面积 105.15 平方米,托老所建筑面积为 201.81 平方米,垃圾收集点建筑面积为 25.50 平

平方米，供配电设施用房建筑面积 306.74 平方米，消防控制室建筑面积为 24.44 平方米。城市道路用地 604.72 平方米、网络设施用房建筑面积 52.62 平方米、建筑面积为 201.81 平方米托老所及保障性住房建筑面积 1925.36 平方米（按住宅总计容建筑面积的 5%配建），无偿移交给政府。

四、需办理的规划及用地手续

依据《雷州市乌石卫生院及周边地块控制性详细规划》相关规划要求，市自然资源局按程序下达了雷州市谦和房地产开发有限公司乌石大道南侧“三旧”改造项目地块用地规划条件的批复（雷自然资函〔2021〕1097 号）。原出让土地没有设定规划条件，雷州市谦和房地产开发有限公司按最新规划的条件评估补交土地出让金，将批复的条件纳入土地出让合同补充办理土地用地手续。

五、资金筹措

项目改造成本为 16000 万元，由雷州市谦和房地产开发有限公司拟投入 10000 万元自有资金进行改造。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟开发时间为 2022 年 9 月至 2025 年 9 月，开发面积 10959.6 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 604.72 平方米（城市道路用地面积 604.72 平方米），占项目总用地面积的 0.55%，建设完成后无偿移交政府作为公益性用地。城市道路用地建成后移交雷州市乌石镇人民政府使用。

七、实施监管

改造项目由雷州市谦和房地产开发有限公司实行全面改造，保障性住房建筑面积 1925.36 平方米，按住宅总计容建筑面积的 5% 配建，无偿移交给政府。改造方案获批后 3 个月内，由雷州市人民政府与雷州市谦和房地产开发有限公司签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件。涉及公益设施建设并移交的改造项目，由雷州市谦和房地产开发有限公司与雷州市乌石镇人民政府签订项目建设管理监管协议，一并作为土地出让合同附件。



雷州市谦和房地产开发有限公司
雷州市自然资源局
2022 年 11 月 23 日