

# **雷州市市场服务中心客路工业品 市场"三旧"改造项目单元规划 (第一分册)**

**青润工程设计有限公司**

**编制时间： 二〇二五年八月**

项目名称：雷州市市场服务中心客路工业品市场"三旧"改造项目单元规划

委托单位（甲方）：雷州市市场服务中心

承担单位（乙方）：青润工程设计有限公司

资质证书等级：乙级

资质证书编号：鲁自资规乙字 24370151

审 定：韦海涛 注册城乡规划师

审 核：刘延南 注册城乡规划师

规划设计： 王同琦 城乡规划中级工程师

刘冬林 城乡规划中级工程师

姜娜娜 土地规划管理中级工程师

规划设计出图专用章：



# 城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：

鲁自资规乙字 24370151

单位名称：

青润工程设计有限公司

承担业务范围：

城区常住人口 20 万以下市县级国土空间总体规划、乡镇国土空间总体规划的编制；乡镇、登记注册所在地城市和城区常住人口 100 万以下城市，法律法规对于规划编制单位资质有特定要求的有关专项规划的编制；详细规划的编制；建设项目选址和用地预审阶段相关论证报告的编制

证书等级：乙级



扫码登录“城乡规划编制单位资质公示系统”了解更多情况

统一社会信用代码： 91370203MABN2YHP47

有效期限：自 2024 年 07 月 10 日至 2029 年 07 月 09 日





# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370203MABN2YHP47

扫描二维码登录  
国家企业信用信息公示系统  
获取更多信息  
许可、监  
管信息



名称 青润工程设计有限公司

注册资本 伍仟零捌万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2022 年 05 月 07 日

法定代表人 王立鹏

住所 山东省青岛市市北区宜昌路12号1913室

经营范围  
许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；建设工程施工；住宅室内装饰装修；地质灾害治理工程设计；测绘服务；检验检测服务；建设工程质量检测；建设工程监理；安全评价业务；建筑劳务分包；人防工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：工程管理服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；社会经济咨询服务；环保咨询服务；水土流失防治服务；技术咨询服务；技术交流、技术转让、技术推广；招投标代理服务；规划设计管理；采购代理服务；建筑材料销售；制冷、空调设备销售；工程造价咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2023 年 02 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



# 关于雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造 单元规划及建筑设计方案的专家论证意见

2025年8月20日，雷州市客路镇人民政府邀请有关专家在客路镇人民政府四楼会议室召开讨论雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造单元规划及建筑设计方案的专家论证会。与会专家听取了设计单位技术人员的汇报。

## 一、用地单元基本情况

雷州市市场服务中心客路工业品市场地块位于雷州市客路镇中华街，该工业品市场于1979年8月18日建设并使用至今，原土地使用权人为雷州市工商局客路工商所，2021年4月机构改革后，土地使用权人变更为雷州市市场服务中心，并于2024年办理不动产证，不动产权证证号为：粤(2024)雷州市不动产权第0012538号，权利性质为划拨，证载用途为零售商业用地，证载面积为3249.34平方米。

## 二、拟改造情况

证载面积范围内2560.70平方米土地原已纳入了标图入库范围，2025年6月经湛江市自然资源局批复该地块剩余证载面积688.84平方米土地标图入库，标图入库号为44088200151。该地块通过“三旧”改造完善相关规划用地手续后，由雷州市市场服务中心或通过公开方式引入合作改造方作为改造主体实施改造。根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新(“三旧”改造)管理办法的通知》(湛府规(2024)13号)相关规定，市场服务中心委托设计单位编制了雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造单元规划(第一分册)、(第二分册)。

该地块属于“三旧”改造中旧城镇改造项目，将用地性质商业用地改变为住宅用地实施房地产项目改造，保留原首层农贸市场用途。

### 三、单元规划开发强度控制和建筑设计方案

(一)用地性质：由商业用地变更为二类城镇住宅用地(可兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的 20%)和城镇村道路用地；

(二)地块权属用地面积为 3249.34 平方米，其中二类城镇住宅用地面积为 3011.11 平方米、城镇村道路用地面积为 238.23 平方米；

(三)地块主要控制指标容积率：大于 1 且小于或等于 3.8，建筑密度：小于或等于 40%，绿地率：大于或等于 30%，建筑限高为 80 米；

(四)地下室层数：1 层  $\leq$  层数  $\leq$  2 层；

(五)小汽车位按住宅建筑面积每 100 平方米不低于 0.6 个(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 平方米不低于 0.48 个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%)进行配建；电动自行车位按住宅建筑面积每 100 平方米不低于 0.6 个，商业建筑面积每 100 平方米不低于 1.2 个配建电动自行车集中停放场所，并按不低于配建电动自行车停车位数量的 30%比例配建专用充电桩；

(六)按规划住宅总计容建筑面积的 2%配建保障性住房，该部分面积不纳入容积率计算；

(七)配建建筑面积不小于 1500 平方米的农贸市场、建筑面积不小于 100 平方米的社区公共服务用房(托老所，无偿移交政府)、建筑面积不小于 50 平方米的物业管理用房(含业



主委员会);

(八) 配建建筑面积不小于 50 平方米的公共厕所(无偿移交政府)、建筑面积不小于 38 平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于 60 平方米的配电房;

(九) 按规划和规范要求预留通信设备用房(建筑面积不小于 20 平方米)与设施(含移动通信 5G 基站)、预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件;

(十) 按相关规范标准要求建设绿色建筑,绿色建筑等级按基本级及以上执行;

(十一) 根据三旧改造相关规定测算学位数量,按学位标准核算需增加缴交的土地出让价款,纳入改造项目土地出让价款计算,增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设;

(十二) 其他未约定条件参照《雷州市城市规划管理技术规定》执行。

根据上述开发强度,规划拟建两栋 14 层的商住楼,首层、二层为农贸市场和配套设施,三至十四层为住宅(三层局部为保障性住房),其主要技术经济指标为:

### 主要技术经济指标

| 名称     |          | 单位             | 规划条件指标                                             | 数值       | 备注                                      |
|--------|----------|----------------|----------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|
| 宗地面积   |          | m <sup>2</sup> | 3249.34                                            | 3249.34  |                                         |
| 其中     | 二类城镇住宅用地 | m <sup>2</sup> | 3011.11                                            | 3011.11  | 计容面积                                    |
|        | 城镇村道路用地  | m <sup>2</sup> | 238.23                                             | 238.23   |                                         |
| 总建筑面积  |          | m <sup>2</sup> |                                                    | 15520.23 |                                         |
| 计容建筑面积 |          | m <sup>2</sup> | ≤11442.22                                          | 11442.22 |                                         |
| 其中     | 住宅       | m <sup>2</sup> |                                                    | 9824.95  |                                         |
|        | 商业（农贸市场） | m <sup>2</sup> | 允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的 20%；配建建筑面积不小于 1500 平米农贸市场。 | 1532.77  | 商业建筑面积占比为 13.40%                        |
|        | 公共配套用房   | m <sup>2</sup> |                                                    | 84.50    |                                         |
|        | 其中       | 发电机房烟井         | m <sup>2</sup>                                     | 9.68     |                                         |
|        |          | 风井             | m <sup>2</sup>                                     | 14.55    |                                         |
|        |          | 电井             | m <sup>2</sup>                                     | 4.00     |                                         |
|        |          | 地下室出口          | m <sup>2</sup>                                     | 56.27    |                                         |
|        | 不计容建筑面积  | m <sup>2</sup> |                                                    | 4078.01  |                                         |
| 其中     | 地下室      | m <sup>2</sup> | 1 层≤层数≤2 层，配建建筑面积不小于 20 平方米的通信设备用房                 | 2180.48  | 地下 1 层，含通信设备用房 20.39 m <sup>2</sup>     |
|        | 公共配套用房   | m <sup>2</sup> |                                                    | 491.27   |                                         |
|        | 其中       | 物业管理用房（含业主委员会） | 物业管理用房（含业主委员会）建筑面积不小于 50 平方米。                      | 54.75    | 位于 1 号楼二层（含业主委员会 11.79 m <sup>2</sup> ） |
|        |          | 消防控制室          |                                                    | 15.90    | 位于 1 号楼首层                               |
|        |          | 配电房            | 建筑面积不小于 60 平方米的配电房                                 | 205.72   | 位于 1 号楼二层                               |
|        |          | 垃圾收集点          | 配建建筑面积不小于 38 平方米的垃圾收集点                             | 39.52    | 位于 1 号楼首层                               |
|        |          | 社区公共服务用房（托老所）  | 建筑面积不小于 100 平方米配建                                  | 118.36   | 位于 1 号楼首层，无偿移交政府部门                      |
|        |          | 公共厕所           | 建筑面积不小于 50 平方米配建                                   | 57.02    | 位于 1 号楼首层，无偿移交政府部门                      |
|        | 屋顶梯屋及    |                | m <sup>2</sup>                                     | 104.92   |                                         |



|    |         |                |                                                           |          |                                                                                                              |
|----|---------|----------------|-----------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 设备用房    |                |                                                           |          |                                                                                                              |
|    | 结构板     | m <sup>2</sup> |                                                           | 714.29   |                                                                                                              |
|    | 设备平台    | m <sup>2</sup> |                                                           | 140.76   |                                                                                                              |
|    | 服务阳台    | m <sup>2</sup> |                                                           | 232.7    |                                                                                                              |
|    | 保障性住房   | m <sup>2</sup> | 按规划住宅总计容建筑面积的 2%配建                                        | 213.59   | 规划住宅总计容建筑面积 9824.95 m <sup>2</sup> ，按其 2% 配建应为 196.50 m <sup>2</sup> （实际配建 213.59 m <sup>2</sup> ），位于 1 号楼三层 |
|    | 住宅总建筑面积 | m <sup>2</sup> |                                                           | 10376.16 | 含住宅计容建筑面积、服务阳台、保障性住房、屋顶梯屋及设备用房                                                                               |
|    | 建筑基底面积  | m <sup>2</sup> | ≤1204.44                                                  | 1198.42  |                                                                                                              |
|    | 绿地面积    | m <sup>2</sup> | ≥903.33                                                   | 905.31   |                                                                                                              |
|    | 容积率     |                | 1<容积率≤3.8                                                 | 3.80     |                                                                                                              |
|    | 建筑密度    | %              | ≤40                                                       | 39.80    |                                                                                                              |
|    | 绿地率     | %              | ≥30                                                       | 30.07    |                                                                                                              |
|    | 建筑高度    | m              | ≤80m                                                      | 47.65    |                                                                                                              |
|    | 小车位     | 个              | 住宅按建筑面积每 100 平方米不少于 0.6 个车位；商业按建筑面积每 100 平方米不少于 0.48 个车位； | 71       | 住宅车位 63 个，其中 61 个设置在地下室，2 个设置在地面；商业车位 8 个，均设置于地面                                                             |
| 其中 | 地上车位    | 个              |                                                           | 10       |                                                                                                              |
|    | 地下车位    | 个              |                                                           | 61       |                                                                                                              |
|    | 电动自行车位  | 个              | 住宅按建筑面积每 100 平方米 0.6 个车位；商业按建筑面积每 100 平方米 1.2 个车位；        | 82       | 住宅 63 个，商业 19 个；其中充电车位 25 个，均设置在地面                                                                           |
|    | 住宅套数    | 套              |                                                           | 98       | 按每户 120 平方米住宅建筑面积作为 1 个标准户，共 87 个标准户                                                                         |
|    | 居住人数    | 人              |                                                           | 287      | 标准户按 3.3 人/户计（户数：87 户，每户 120 m <sup>2</sup> 住宅建筑面积作为 1 个标准户                                                  |

备注：

- 1、按照政府相关部门的规定预留通讯设备用房和设施（含移动通讯 5G 基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件。
- 2、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到 100%，商业配建小车位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。
- 3、配建的社区公共服务用房（托老所）及公共厕所须按有关规定无偿移交政府部门。
- 4、根据三旧改造相关规定测算学位数量，按学位标准核算需增加缴交的土地出让价款，纳入改造项目土地出让价款计算，增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设。

专家查看了第三方规划审查机构雷州市城乡规划服务中心的审查意见并听取了设计单位的回复意见及方案汇报，经与会专家充分讨论后，一致形成以下意见：原则通过雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造单元规划。

建议：1. 绿地率调整为大于或等于 25%；2. 优化东向立面效果图。

专家组组长签名：

专家组成员签名：   

2025 年 8 月 20 日



关于雷州市市场服务中心客路工业品市场"三旧"  
改造项目单元规划及建筑设计方案的专家论证意见的回复

1、绿地率调整为大于或等于 25%;

回复：采纳，已按专家意见修改，详见开发强度控制图。

2、优化东向立面效果图。

回复：采纳，已修改，详见第二分册中的效果图。

# 总目录

**第一部分：规划说明**

**第二部分：规划图纸**

**第三部分：附件**

# **第一部分 规划说明**



目 录

一、项目背景 ..... 1

二、规划依据和原则 ..... 5

三、项目概况 ..... 7

四、与上位规划衔接情况 ..... 9

五、土地利用规划 ..... 9

六、改造模式 ..... 9

七、开发强度控制及主要技术经济指标 ..... 10

八、道路交通规划 ..... 14

九、市政工程规划 ..... 14

十、规划实施策略 ..... 15

# 雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目

## 单元规划说明

### 一、项目背景

#### 1、加快推动“三旧”改造促进高质量发展的需要

早在 2008 年，根据国务院提出的“希望广东成为全国节约集约利用土地的示范省”的重要指示精神，为应对工业化城镇化建设迅猛发展、土地粗放低效利用难以为继、保护耕地与保障发展的矛盾越来越突出的现实困境，原国土资源部和广东省政府决定合作共建节约集约用地试点示范省，为提高土地产出率、促进产业转型升级，对旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造再开发，率先提出了“三旧”改造概念。“三旧”改造是原国土资源部给予广东省的特殊政策，是广东省特有的改造模式，这一政策是原国土资源部与广东省开展部省合作，推进节约集约用地试点示范省工作的重要措施。通过“三旧”改造，旨在拓展建设空间、破解用地瓶颈、提升城市品质，改善人民群众生活环境，推动社会经济发展。

为深入贯彻《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第 279 号）、广东省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78 号）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96 号）、《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71 号）、《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935 号）

以及国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）的精神，结合湛江市的实际，湛江市制定了《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规[2024]13号）来具体指导湛江市的“三旧”改造工作，根据国家、省、市关于“三旧”改造相关文件的要求，编制雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目单元规划，是加快推动雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目，促进客路镇高质量发展的迫切需要。

## 2、“百县千镇万村高质量发展工程”的重要内容和举措

2022年12月8日中国共产党广东省第十三届委员会第二次全体会议通过《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》，以全省122个县（市、区）、1609个乡镇（街道）、2.65万个行政村（社区）为主体，全面实施“百县千镇万村高质量发展工程”。到2025年，城乡融合发展体制机制基本建立，县域经济发展加快，新型城镇化、乡村振兴取得新成效，突出短板弱项基本补齐，城乡居民人均可支配收入差距进一步缩小。到2027年，城乡区域协调发展取得明显成效，县域综合实力明显增强，一批经济强县、经济强镇和美乡村脱颖而出，城乡区域基础设施通达程度更加均衡，基本公共服务均等化水平显著提升，中国式现代化的广东实践在县域取得突破性进展。展望2035年，县域在全省经济社会发展中的地位和作用更加凸显，新型城镇化基本实现，乡村振兴取得决定性进展，城乡区域发展更加协调更加平衡，

共同富裕取得更为明显的实质性进展，全省城乡基本实现社会主义现代化。

创建“百千万工程”典型镇是全面贯彻党的二十大精神、深入实施“百千万工程”、推进客路高质量发展的必然要求，对提升客路镇城镇形象、扩大客路镇知名度、改善人居环境、增强综合竞争力、提高人民群众生活水平具有十分重要的意义。雷州市客路镇拟打造为以发展轻型工业与新兴工业、商贸流通为主的综合性城镇，建设内容包含了“七个一”和环境整治等工程，位于广东省“百千万工程”第三批典型镇创建推荐单位名单中，既是“百县千镇万村高质量发展工程”的重要内容，也是全面实施乡村振兴的重要举措，雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目是全面提升雷州市客路镇镇容镇貌，创建“百千万工程”典型镇的窗口，具有重要的现实意义，也是雷州市客路镇推进“百县千镇万村高质量发展工程”的重要内容之一，具有极大的经济效益和积极的社会效益。

### 3、客路工业品市场改造升级的现实需要

雷州市市场服务中心客路工业品市场用地位于雷州市客路镇中华路东侧，地块交通便利，区位优势明显。地块权属用地面积为 3249.34 平方米，现状用地性质为商业用地，现状权属人为雷州市市场服务中心（原土地使用权人为雷州市工商局客路工商所，2021 年 4 月机构改革后，名称变更为雷州市市场服务中心），并于 2024 年办理不动产证，不动产权证证号为：粤(2024)雷州市不动产权第 0012538 号，权利性质为划拨，证载用途为零售商业用地，证载面积为 3249.34 平方米。该工业品市场于 1979



年 8 月 18 日建设并使用至今，现有建筑面积 2956.35 平方米，容积率为 0.91。

地块原现状建筑为 1 栋 1 层混合建筑，建于 20 世纪 70 年代，用途为工业品市场。原建筑物经第三方鉴定已是 D 级危房，存在严重安全隐患，已不能满足正常生产和经营；容积率低，影响城镇土地集约化使用程度，土地利用率低；外表残旧破损，严重影响城市景观。

考虑到工业品市场经营日趋惨淡，单纯拆除重建毫无意义，最好的方案是将其纳入“三旧”改造项目，拆除后建成商住一体的商住小区，才能保持市场的繁荣发展。经请示市政府同意，启动该项目的“三旧”改造前期工作，目前已完成标图建库工作，下一步为编制单元规划上报市政府审批阶段。本项目的建设对改善客路镇区人居环境，提升镇区风貌品质，优化配套设施，进一步缩小城乡差距，具有重要的现实意义。

#### 4、开发急需单元规划指引 满足城市规范化管理

根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规[2024]13 号），已标图入库的城市更新（“三旧”改造）项目，地块已覆盖国土空间详细规划（控制性详细规划）或已编制单元规划的，视为已纳入城市更新（“三旧”改造）专项规划。控制性详细规划未覆盖的区域或项目所在地块的国土空间详细规划（控制性详细规划）属于 2012 年 1 月 1 日之前批准的，可直接编制城市更新（“三旧”改造）项目单元规划。本规划区为雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目，该项目位于雷州市客路镇镇区，但控规尚未覆盖本区域，导致建设项目审批缺乏管理依据，一定程度上制约了雷州市市场服务中心

客路工业品市场“三旧”改造项目的推进，本项目用地在《雷州市国土空间总体规划(2021-2035)》中为商业服务业用地和城镇住宅用地，且位于城镇开发边界内，可进行单元规划的编制。

为了适应实际开发需要，加强对雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目地块的土地开发控制和城镇规划管理，为项目办理规划报建手续和建设提供依据，亟需编制该地块单元规划。

## 二、规划依据和原则

### 1、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）
- (3) 《城市规划编制办法》（2006.4）
- (4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011.1.1）
- (5) 《广东省城乡规划条例》（2013.5.1）
- (6) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）
- (7) 《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第 279 号）
- (8) 《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法的通知》（湛府规[2024]13 号）
- (9) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源部〔2023〕234 号）
- (10) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

(11) 《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》（粤自然资发〔2021〕3号）

(12) 广东省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）

(13) 《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）

(14) 《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）

(15) 《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）

(16) 《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）

(17) 《雷州市城市规划管理技术规定》（2023）

(18) 《雷州市国土空间总体规划(2021-2035年)》

(19) 项目单位提供的相关资料及其它相关法律、法规和技术规范

## 2、规划原则

(1) 区域协调发展——强调规划和周边地区、上层次及相关规划的协调衔接。在用地布局、道路交通、设施配套等方面与周边地区建设统筹协调，与上位及相关规划要求进行有效衔接。

(2) 可持续发展——规划用地是用于雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目，要高效集约利用土地，合理确定开发强度，实现区域可持续发展。

(3) 统一规划、因地制宜原则——坚持统一规划、分步实施，结合现状综合考虑近远期建设实施方案的可操作性，以及其开发模式，总体考虑规划的空间布局、功能分区、交通组织等。

(4) 留有余地，保持弹性——制定具有可操作性、可行性的技术控制指标，留有弹性和兼容性，保证资源的有效配置和合理利用，满足城镇动态发展的需要。

### 三、项目概况

#### 1、历史沿革

客路镇工业品市场建于 1979 年。海康县政府建设客路镇工业品市场系当时响应国家改革开放的历史洪流，搞活市场，促进经济发展，顺应客路人民群众需求的一项民生工程。海康县客路镇政府职能部门规划用地划拨给海康县工商行政管理局，由客路工商行政管理所负责建设客路镇工业品市场，该市场建成，权属归海康县工商行政管理局所有，由客路工商行政管理所负责经营管理。客路镇工业品市场占地面积 3845.4 平方米，用地四至，东至 207 国道，西至中华街，南至市场南路，北至市场北路。

上世纪末国家机构改革大潮中，工商行政部分职能“办管分离”，办市场的不能管理市场，管理市场职能由从工商局分离的市场物业管理有限公司行使。在此历史背景下，于 1999 年由客路工商行政管理所分流部分人员到新成立的客路市场物业管理所，并由雷州市市场物业管理有限公司客路市场物业管

理所承接原客路工商行政管理所所经营管理的包括客路镇工业品市场在内的 7 个市场，由此，客路镇工业品市场权责归属到雷州市市场物业管理有限公司，由客路市场物业管理所管理。

2021 年 4 月机构改革，原雷州市市场物业管理有限公司变革为雷州市市场服务中心，客路市场物业管理所相应变更为雷州市市场服务中心客路分中心，原客路市场物业管理所所辖的市场物业转归雷州市市场服务中心客路分中心管理，由此，客路镇工业品市场权责归属雷州市市场服务中心，市场服务中心委托客路分中心经营管理。

客路镇工业品市场是在特定历史时期建设，几十年经历了机构改革等许多过程，属于国有资产的事实一直没有改变。长期以来，工业品市场管理完善，权责清楚，没有任何公私纠纷和非法占用。

## 2、现状概况

雷州市市场服务中心客路工业品市场用地位于雷州市客路镇中华路东侧，地块交通便利，区位优势明显。地块权属用地面积为 3249.34 平方米，现状用地性质为商业用地，现状权属人为雷州市市场服务中心（原土地使用权人为雷州市工商局客路工商所，2021 年 4 月机构改革后，名称变更为雷州市市场服务中心），并于 2024 年办理不动产权证。该工业品市场于 1979 年 8 月 18 日建设并使用至今，现有建筑面积 2956.35 平方米，容积率为 0.91。

地块原现状建筑为 1 栋 1 层混合建筑，建于 20 世纪 70 年代，用途为工业品市场。原建筑物经第三方鉴定已是 D 级危房，存在严重安全隐患，



已不能满足正常生产和经营；容积率低，影响城镇土地集约化使用程度，土地利用率低；外表残旧破损，严重影响城市景观。

#### 四、与上位规划衔接情况

本项目用地在《雷州市国土空间总体规划(2021-2035)》中为商业服务业用地和城镇住宅用地，且位于城镇开发边界内，不涉及永久基本保护农田和生态保护红线，本次规划为二类城镇住宅用地和城镇村道路用地。

#### 五、土地利用规划

##### 1、规划范围

雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目位于雷州市客路镇区中华路东侧，东临 207 国道、南至市场南路、西与职工宿舍靠墙、北至市场北路，规划总用地面积为 3249.34 平方米。

##### 2、用地布局

本规划区总用地面积为 3249.34 平方米，全部为城镇建设用地，本次规划为二类城镇住宅用地和城镇村道路用地，其中二类城镇住宅用地面积为 3011.11 平方米、城镇村道路用地面积为 238.23 平方米。

##### 3、人口规模

本规划区人口主要为居住人口，按每户 120 m<sup>2</sup>住宅建筑面积，户均 3.3 人进行测算，则居住人口为 287 人。

#### 六、改造模式

该土地为国有土地，系雷州市市场服务中心自 1979 年使用至今。改造涉及的房屋已经确权、登记，权利人为雷州市市场服务中心，不动产权

证证号为：粤(2024)雷州市不动产权第 0012538 号，证载面积为 3249.34 m<sup>2</sup>，土地用途为零售商业用地，权利性质为划拨。

地块变更原用地性质商业用地为二类城镇住宅用地(可兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的 20%)和城镇村道路用地。

地块改造模式采用通过公开交易方式确定土地使用权人改造方式进行，由雷州市市场服务中心引入合作方对地块进行改造，用于商住用地开发。根据“三旧”改造规划安排，该地块已完善土地登记手续及标图建库等工作，拟申请雷州市人民政府采用协议出让的方式供地，即雷州市市场服务中心以协议方式出让该土地。本项目是由政府组织实施的旧城镇改造，涉及的拆迁补偿由雷州市市场服务中心负责处理。由雷州市市场服务中心按“三旧”相关政策及该地块单元规划进行“三旧”改造开发。建成后，投资方须移交建筑面积不小于 1500 平方米（具体面积以批复为准）的农贸市场给雷州市市场服务中心，剩余建筑面积由投资方以市场价对外销售，收入归投资方所有，用以偿还投资方的建筑成本。

## 七、开发强度控制及主要技术经济指标

规划地块用地性质由商业用地变更为二类城镇住宅用地(可兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的 20%)和城镇村道路用地；地块权属用地面积为 3249.34 平方米，其中二类城镇住宅用地面积为 3011.11 平方米、城镇村道路用地面积为 238.23 平方米；

地块主要控制指标为容积率：大于 1 且小于或等于 3.8，建筑密度：小于或等于 40%，绿地率：大于或等于 25%，建筑限高为 80 米；地下室层数：1 层≤层数≤2 层；小汽车位按住宅建筑面积每 100 平方米不低于

0.6 个(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 平方米不低于 0.48 个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%) 进行配建; 电动自行车位按住宅建筑面积每 100 平方米不低于 0.6 个, 商业建筑面积每 100 平方米不低于 1.2 个配建电动自行车集中停放场所, 并按不低于配建电动自行车停车位数量的 30%比例配建专用充电桩; 按规划住宅总计容建筑面积的 2%配建保障性住房, 该部分面积不纳入容积率计算; 配建建筑面积不小于 1500 平方米的农贸市场、建筑面积不小于 100 平方米的社区公共服务用房(托老所, 无偿移交政府)、建筑面积不小于 50 平方米的物业管理用房(含业主委员会); 配建建筑面积不小于 50 平方米的公共厕所(无偿移交政府)、建筑面积不小于 38 平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于 60 平方米的配电房; 按规划和规范要求预留通信设备用房(建筑面积不小于 20 平方米)与设施(含移动通信 5G 基站)、预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件; 按相关规范标准要求建设绿色建筑, 绿色建筑等级按基本级及以上执行; 根据三旧改造相关规定测算学位数量, 按学位标准核算需增加缴交的土地出让价款, 纳入改造项目土地出让价款计算, 增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设; 其他未约定条件参照《雷州市城市规划管理技术规定》执行。

根据上述开发强度, 规划拟建两栋 14 层的商住楼, 首层和二层为农贸市场和配套设施, 三至十四层为住宅(三层局部为保障房), 其主要技术经济指标为:

| 主要技术经济指标 |           |                |           |                                                    |         |                            |
|----------|-----------|----------------|-----------|----------------------------------------------------|---------|----------------------------|
| 名称       |           | 单位             | 规划条件指标    | 数值                                                 | 备注      |                            |
| 宗地面积     |           | m²             | 3249.34   | 3249.34                                            |         |                            |
| 其中       | 二类城镇住宅用地  | m²             | 3011.11   | 3011.11                                            | 计容面积    |                            |
|          | 城镇村道路用地   | m²             | 238.23    | 238.23                                             |         |                            |
| 总建筑面积    |           | m²             |           | 15520.23                                           |         |                            |
| 计容建筑面积   |           | m²             | ≤11442.22 | 11442.22                                           |         |                            |
| 其中       | 住宅        |                | m²        |                                                    | 9824.95 |                            |
|          | 商业（农贸市场）  |                | m²        | 允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的 20%；配建建筑面积不小于 1500 平米农贸市场。 | 1532.77 | 商业建筑面积占比为 13.40%           |
|          | 公共配套用房    |                | m²        |                                                    | 84.50   |                            |
|          | 其中        | 发电机房烟井         | m²        |                                                    | 9.68    |                            |
|          |           | 风井             | m²        |                                                    | 14.55   |                            |
|          |           | 电井             | m²        |                                                    | 4.00    |                            |
|          |           | 地下室出口          | m²        |                                                    | 56.27   |                            |
| 不计容建筑面积  |           | m²             |           | 4078.01                                            |         |                            |
| 其中       | 地下室       |                | m²        | 1 层≤层数≤2 层, 配建建筑面积不小于 20 平方米的通信设备用房                | 2180.48 | 地下 1 层，含通信设备用房 20.39 m²    |
|          | 公共配套用房    |                | m²        |                                                    | 491.27  |                            |
|          | 其中        | 物业管理用房（含业主委员会） | m²        | 物业管理用房(含业主委员会)建筑面积不小于 50 平方米                       | 54.75   | 位于 1 号楼二层（含业主委员会 11.79 m²） |
|          |           | 消防控制室          | m²        |                                                    | 15.90   | 位于 1 号楼首层                  |
|          |           | 配电房            | m²        | 建筑面积不小于 60 平方米的配电房                                 | 205.72  | 位于 1 号楼二层                  |
|          |           | 垃圾收集点          | m²        | 配建建筑面积不小于 38 平方米的垃圾收集点                             | 39.52   | 位于 1 号楼首层                  |
|          |           | 社区公共服务用房（托老所）  | m²        | 建筑面积不小于 100 平方米配建                                  | 118.36  | 位于 1 号楼首层，无偿移交政府部门         |
|          |           | 公共厕所           | m²        | 建筑面积不小于 50 平方米配建                                   | 57.02   | 位于 1 号楼首层，无偿移交政府部门         |
|          | 屋顶梯屋及设备用房 |                | m²        |                                                    | 104.92  |                            |

|         |       |                |                                                               |          |                                                                                                             |
|---------|-------|----------------|---------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 结构板   | m <sup>2</sup> |                                                               | 714.29   |                                                                                                             |
|         | 设备平台  | m <sup>2</sup> |                                                               | 140.76   |                                                                                                             |
|         | 服务阳台  | m <sup>2</sup> |                                                               | 232.70   |                                                                                                             |
|         | 保障性住房 | m <sup>2</sup> | 按规划住宅总计容建筑面积的 2%配建                                            | 213.59   | 规划住宅总计容建筑面积 9824.95 m <sup>2</sup> ，按其 2%配建应为 196.50 m <sup>2</sup> （实际配建 213.59 m <sup>2</sup> ），位于 1 号楼三层 |
| 住宅总建筑面积 |       | m <sup>2</sup> |                                                               | 10376.16 | 含住宅计容建筑面积、服务阳台、保障性住房、屋顶梯屋及设备用房                                                                              |
| 建筑基底面积  |       | m <sup>2</sup> | ≤1204.44                                                      | 1198.42  |                                                                                                             |
| 绿地面积    |       | m <sup>2</sup> | ≥903.33                                                       | 755.17   |                                                                                                             |
| 容积率     |       |                | 1<容积率≤3.8                                                     | 3.80     |                                                                                                             |
| 建筑密度    |       | %              | ≤40                                                           | 39.80    |                                                                                                             |
| 绿地率     |       | %              | ≥25                                                           | 25.08    |                                                                                                             |
| 建筑高度    |       | m              | ≤80m                                                          | 47.65    |                                                                                                             |
| 小车位     |       | 个              | 住宅按建筑面积每 100 平方米不少于 0.6 个车位；<br>商业按建筑面积每 100 平方米不少于 0.48 个车位； | 71       | 住宅车位 63 个，其中 61 个设置在地下室，2 个设置在地面；<br>商业车位 8 个，均设置于地面                                                        |
| 其中      | 地上车位  | 个              |                                                               | 10       |                                                                                                             |
|         | 地下车位  | 个              |                                                               | 61       |                                                                                                             |
| 电动自行车位  |       | 个              | 住宅按建筑面积每 100 平方米 0.6 个车位；<br>商业按建筑面积每 100 平方米 1.2 个车位；        | 82       | 住宅 63 个，商业 19 个；其中充电车位 25 个，均设置在地面                                                                          |
| 住宅套数    |       | 套              |                                                               | 98       | 按每户 120 平方米住宅建筑面积作为 1 个标准户，共 87 个标准户                                                                        |
| 居住人数    |       | 人              |                                                               | 287      | 标准户按 3.3 人/户计（户数：87 户，每户 120 m <sup>2</sup> 住宅建筑面积作为 1 个标准户                                                 |

## 备注：

- 1、按照政府相关部门的规定预留通讯设备用房和设施（含移动通讯 5G 基站），预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件。
- 2、住宅配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到 100%，商业配建小车位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。
- 3、配建的社区公共服务用房（托老所）及公共厕所须按有关规定无偿移交政府部门。
- 4、根据三旧改造相关规定测算学位数量，按学位标准核算需增加缴交的土地出让价款，纳入改造项目土地出让价款计算，增加缴交的地块土地出让价款统筹用于学位建设。

## 八、道路交通规划

本规划区道路网络根据上位规划及相关规划确定的道路框架，并结合实际情况，注重与周边道路的连通，具体如下：

规划区东侧为 207 国道，道路等级为对外交通兼主干路，道路红线宽度为 46 米，建筑后退距离为 6 米；

南侧为市场南路，道路等级为街坊路，道路红线宽度为 6.5 米；

西侧为中华路，道路等级为支路，道路红线宽度为 20 米，建筑后退距离为 2.5 米；

北侧为市场北路，道路等级为街坊路，道路红线宽度为 8 米。

## 九、市政工程规划

### 1、给水工程规划

规划区给水由雷州市客路镇自来水厂供给，用水主要通过中华路规划市政给水管道 DN200 提供。

根据地块开发强度大致估算该地块约可容纳人口约 287 人，人均综合用水量按人均 200L/人·天计算，则总用水量约为 57.40 立方米/天。

### 2、污水工程规划

规划区排水体制为雨、污分流制。规划区内的生活污水采用集中处理，经三级化粪池处理后，汇入市政污水管网，市政污水管道收集后排入镇区污水处理厂进行统一处理，达标后排入指定的水体。

地块污水量按总用水量的 90%计，故产生的污水量约为 51.66m<sup>3</sup>/d。



### 3、雨水工程规划

规划区雨量按雷州市暴雨强度公式计算，由于地块面积较小，地块雨水排放主要为沿地形排入镇区市政雨水管，雨水管最小设计管径为 d500。

### 4、电力工程规划

地块用电由镇区 10KV 电力线供电，规划每户用电负荷为 8kW，预计地块建成后用电负荷约为 696kW。

### 5、通信工程规划

电话电缆全部采用全塑充气电话电缆，沿预埋的工程 PVC 塑料管暗敷，最上面应预留一根有线电视电缆；宽带入户，所有用户均可高速上网。

规划预测电话指标按居民住宅 1 线/户，公建 1 线/200m<sup>2</sup>，则电话总门数估算为 97 线。按 1: 1.6 放线比放线，则线路容量为 155 线。

### 6、燃气工程规划

地块近期使用瓶装液化石油气，满足用气需求；远期接入镇区燃气管线。

## 十、规划实施策略

### 1、实施的保障机制

规划的实施，需要有一定的手段和作用力，即称之为规划实施的机制。规划的实施既是政府的工作，也涉及到公民、法人和社会团体的行为，是社会整体共同运作的过程。这一过程中政府的干预、引导和市场的推动、牵引都起到重要作用，因而规划实施的保障机制将是多层次、多方面的，并且相互作用和补充。

### （1）行政机制

“三旧”改造工作是一项跨部门、跨行业系统工程，不但需要统一合理的规划，也需要有效的管理体制。规划又主要是政府行为，在规划的实施中，行政机制具有最基本的作用。规划区的管理部门应该淡化自身的行政色彩，提高市场服务意识，对规划区的定位有正确的认识，使政府引导和市场带动形成良性的互动，达到双赢。通过法律、行政、投资等机制组织规划的实施，通过协调、监控等机制及时发现实施过程中的问题，重新调整和完善规划实施的手段，从而保障规划实施的进行。同时，规划实施的行政机制要与法律机制相衔接，法律、法规应对行政程序和行政权限有明确、完整的授权，使行政行为有法可依、有章可循。

### （2）协调机制

规划的实施需要依靠社会的各个组成要素之间的相互协同作用，建立整体发展目标与各方面的具体实施相结合的系统，协调社会各部门之间、经济利益与社会公众和环境之间的平衡以及近中远期目标上的协调。

### （3）监控机制

面对复杂的社会组成和变化的市场环境，规划不可能一成不变。为保证规划与实施相适应，必须建立完善的监控机制，推行公众参与制度，建设规划信息系统，对规划实施的变化以及引起这种变化的经济、行政、政策、社会原因实行动态监控，及时研究对策，积极组织反应，这是保证规划保持适时性的前提条件。

## 2、实施的建议

### （1）确保规划管理的权威性

规划确定的规划区用地性质开发强度控制指标等应强制实行。以确保城市建设的有序进行。

## （2）政府统一组织实施改造

政府统一组织实施该项目的改造工作，在拆迁阶段通过协议方式自行承担拆迁工作，拆迁费用和合理利润可以作为收(征)地（拆迁）补偿从土地出让收入中支付。

## 第二部分 规划图纸

# 图纸目录

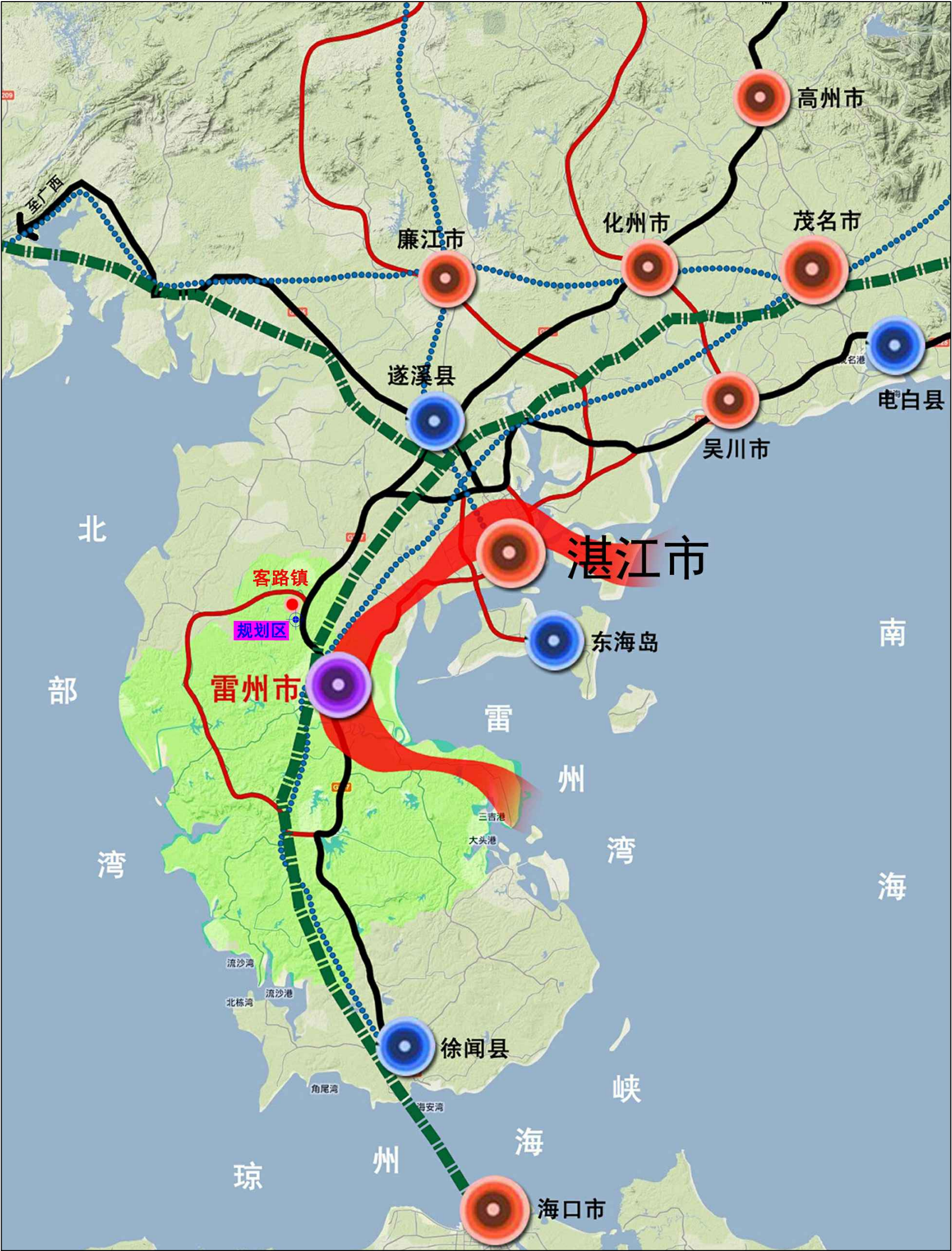
- 01-区位分析图
- 02-用地权属图
- 03-现状卫星图
- 04-土地利用现状图
- 05-上位规划衔接图
- 06-土地利用规划图
- 07-开发强度控制图
- 08-道路系统规划图
- 09-道路竖向规划图
- 10-给水工程规划图
- 11-雨水工程规划图
- 12-污水工程规划图
- 13-电力工程规划图
- 14-电信工程规划图
- 15-燃气工程规划图



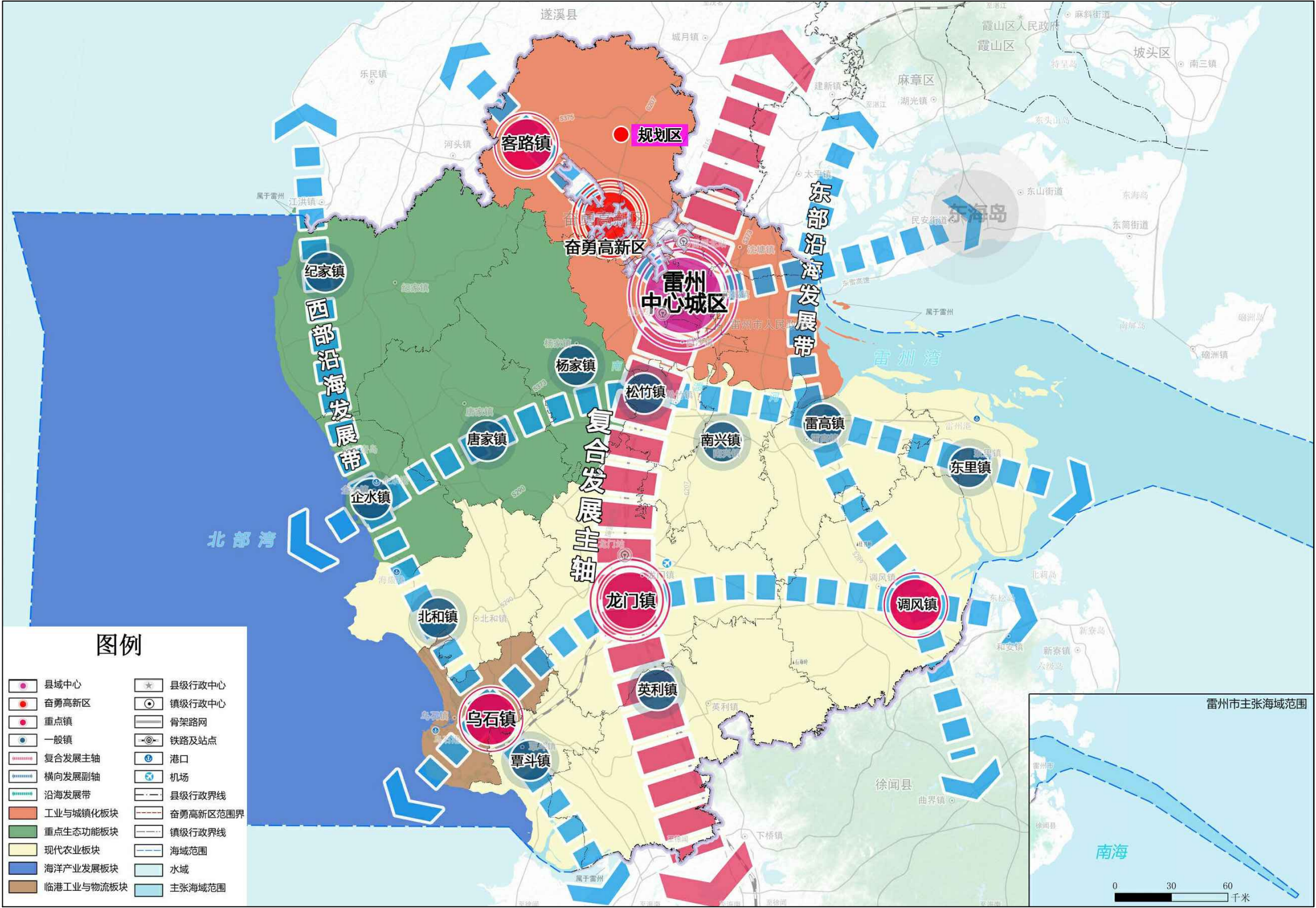
雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

区位图



雷州市在湛江市的区位



客路镇在县域国土空间总体格局中的位置



雷州市市场服务中心客路工业品市场  
"三旧"改造项目单元规划

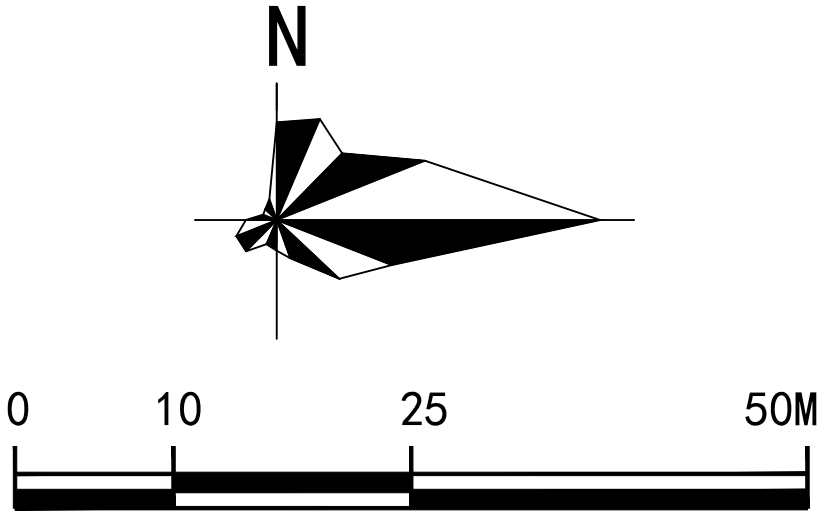
用地权属图



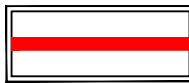
| 界址点坐标表 |             |              |       |
|--------|-------------|--------------|-------|
| 点号     | X           | Y            | 边长    |
| J1     | 2333140.485 | 37396448.784 | 91.86 |
| J2     | 2333119.370 | 37396538.189 |       |
| J3     | 2333109.740 | 37396535.954 | 9.89  |
| J4     | 2333108.442 | 37396541.743 | 5.93  |
| J5     | 2333085.282 | 37396534.841 | 24.17 |
| J6     | 2333107.224 | 37396441.195 | 96.18 |
| J1     | 2333140.485 | 37396448.784 | 34.12 |

S=3249.34 平方米 合4.8740亩

比例尺



图例

 权属用地红线

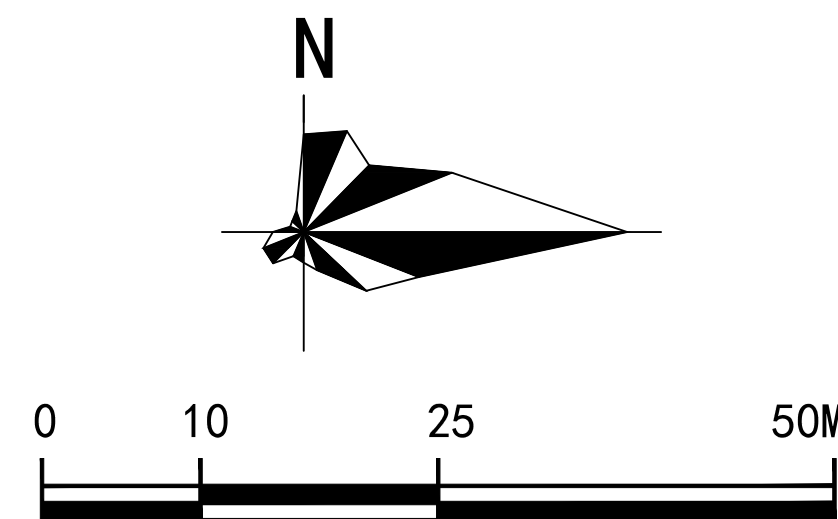


# 雷州市市场服务中心客路工业品市场 "三旧"改造项目单元规划

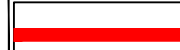
现状卫星图



比例尺



图例

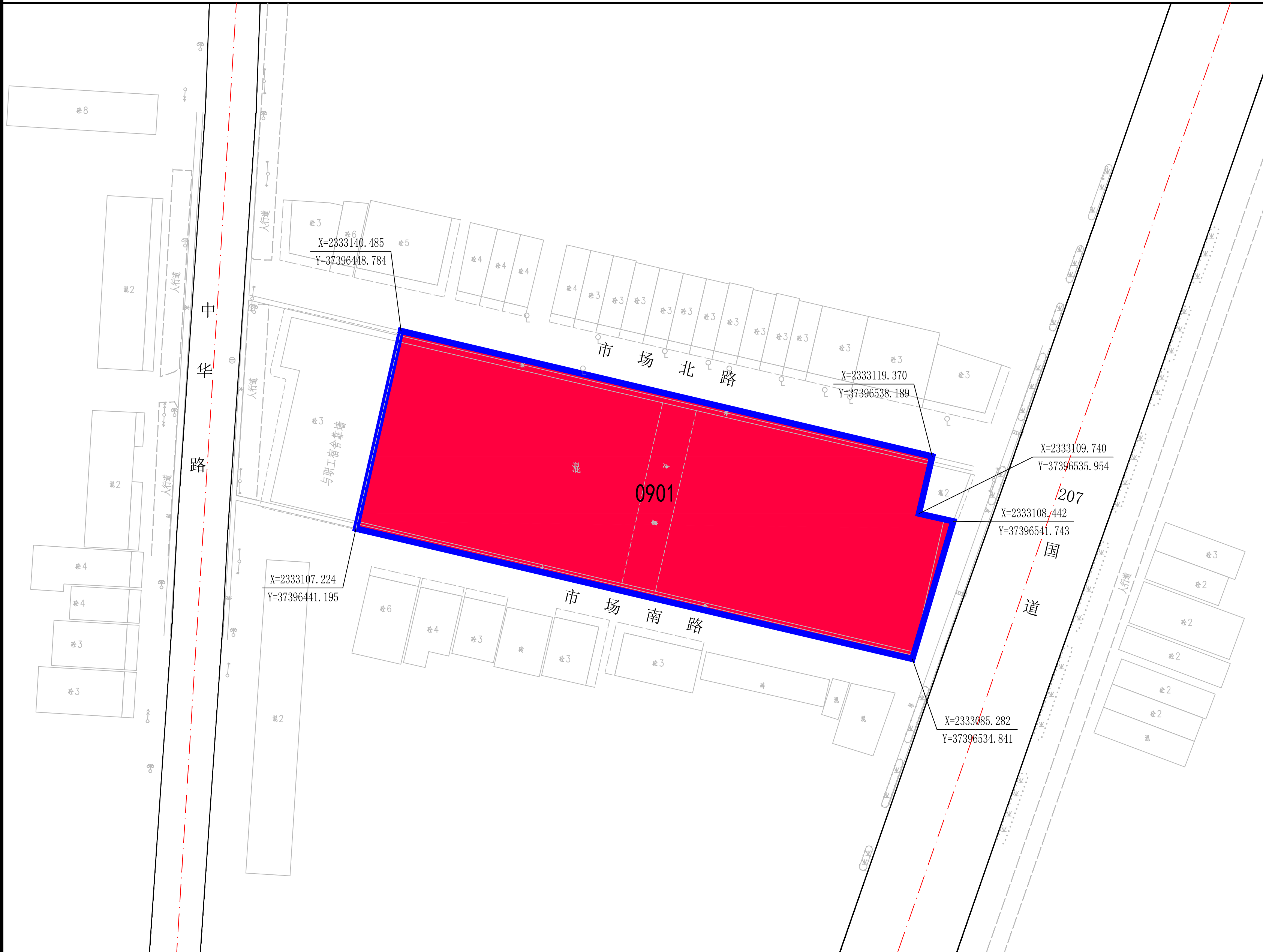
 权属用地红线



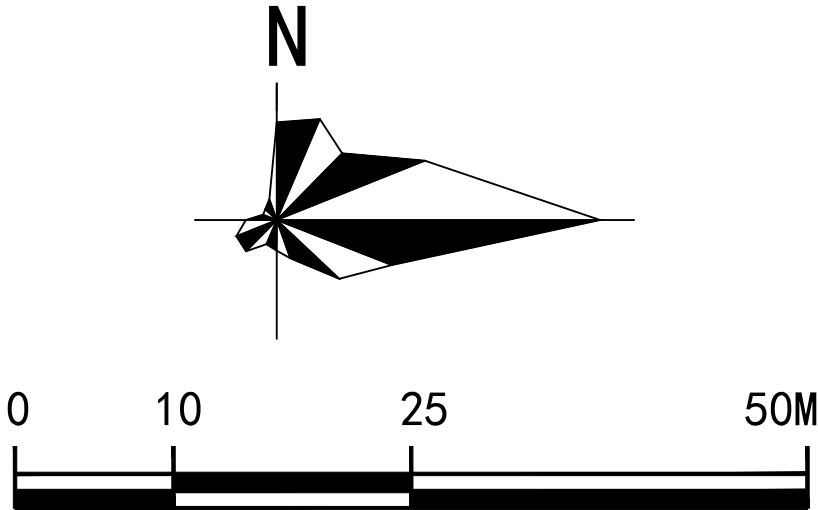
雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

土地利用现状图



比例尺



图例

- 0901

商业用地
- 城镇村道路用地
- X=2333108.442  
Y=37396541.743

控制点坐标
- 权属用地红线

雷州市市场服务中心客路工业品市场  
"三旧"改造项目单元规划

上位规划衔接图

《雷州市国土空间总体规划（2021-2035年）》局部

比例尺

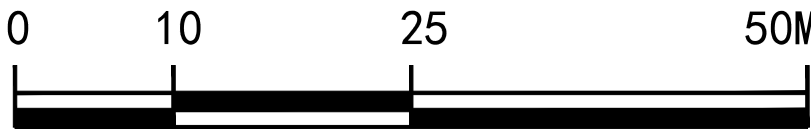
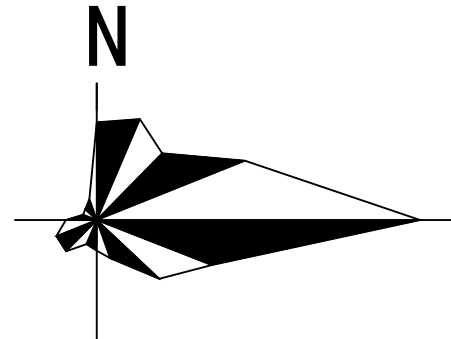


图 例

- 城镇住宅用地
- 商业服务业用地
- 城镇道路用地
- 权属用地红线

## 土地利用规划图

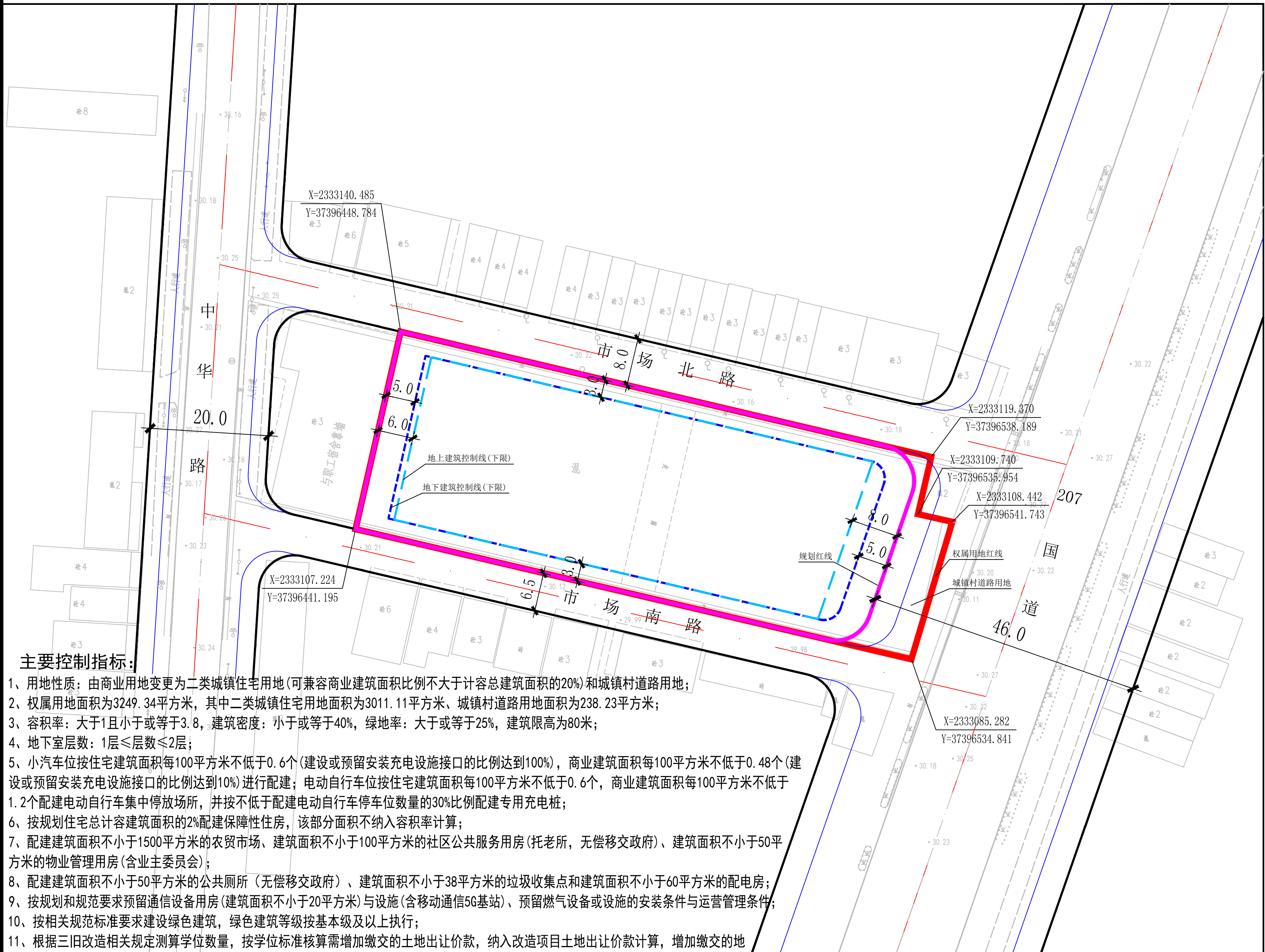




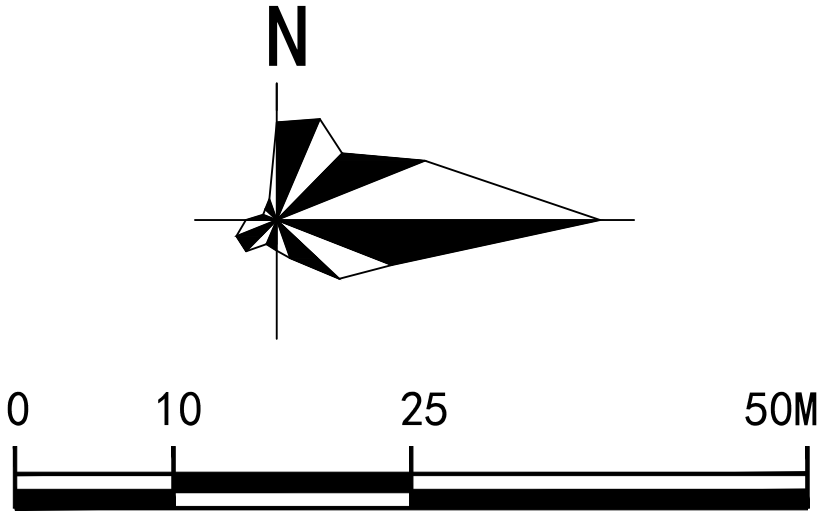
# 雷州市市场服务中心客路工业品市场

## "三旧"改造项目单元规划

### 开发强度控制图



比例尺



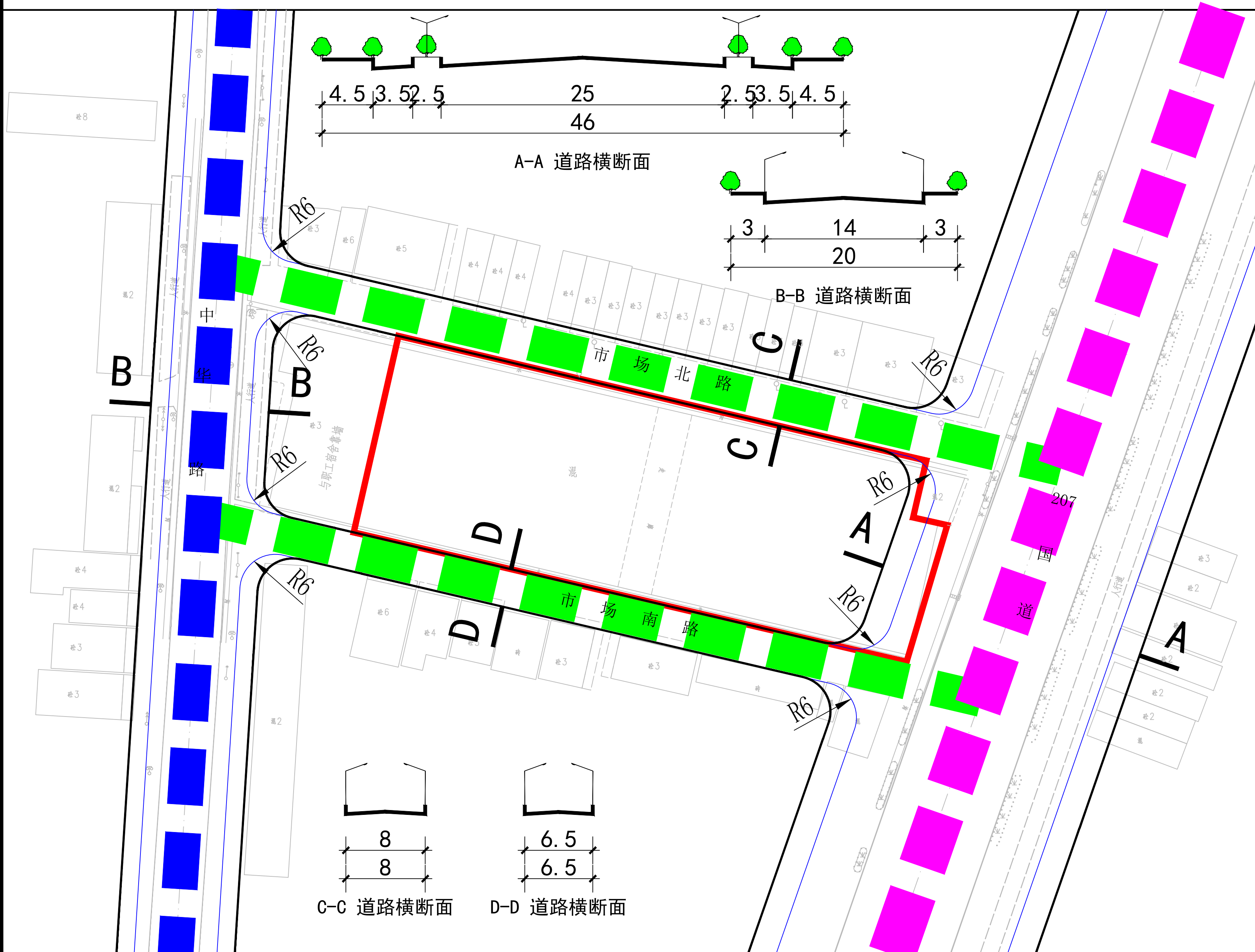
图例

- 权属用地红线
- 规划红线
- 城镇村道路用地
- 控制点坐标
- 地上建筑控制线
- 地下建筑控制线

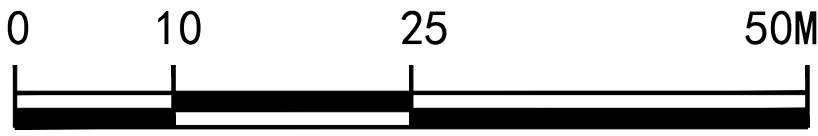
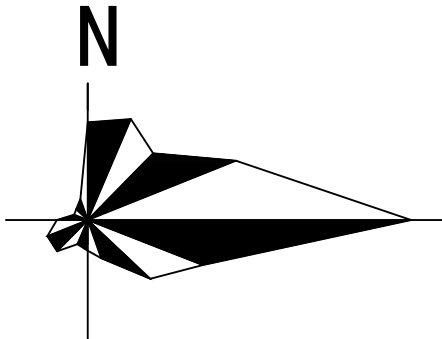
# 雷州市市场服务中心客路工业品市场

## "三旧"改造项目单元规划

### 道路系统规划图



比例尺



图例

- 对外交通
- 支路
- 街坊路
- 断面符号
- 道路转弯半径
- 城镇村道路用地
- 权属用地红线

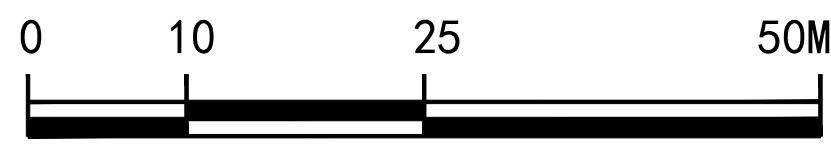
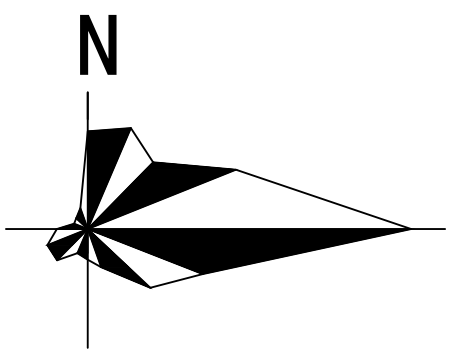


雷州市市场服务中心客路工业品市场

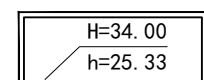
"三旧"改造项目单元规划

道路竖向规划图

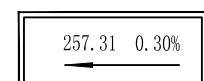
比例尺



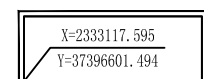
图例



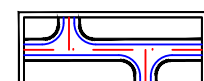
规划标高  
现状标高



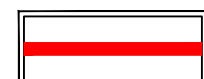
道路坡长、坡度、坡向



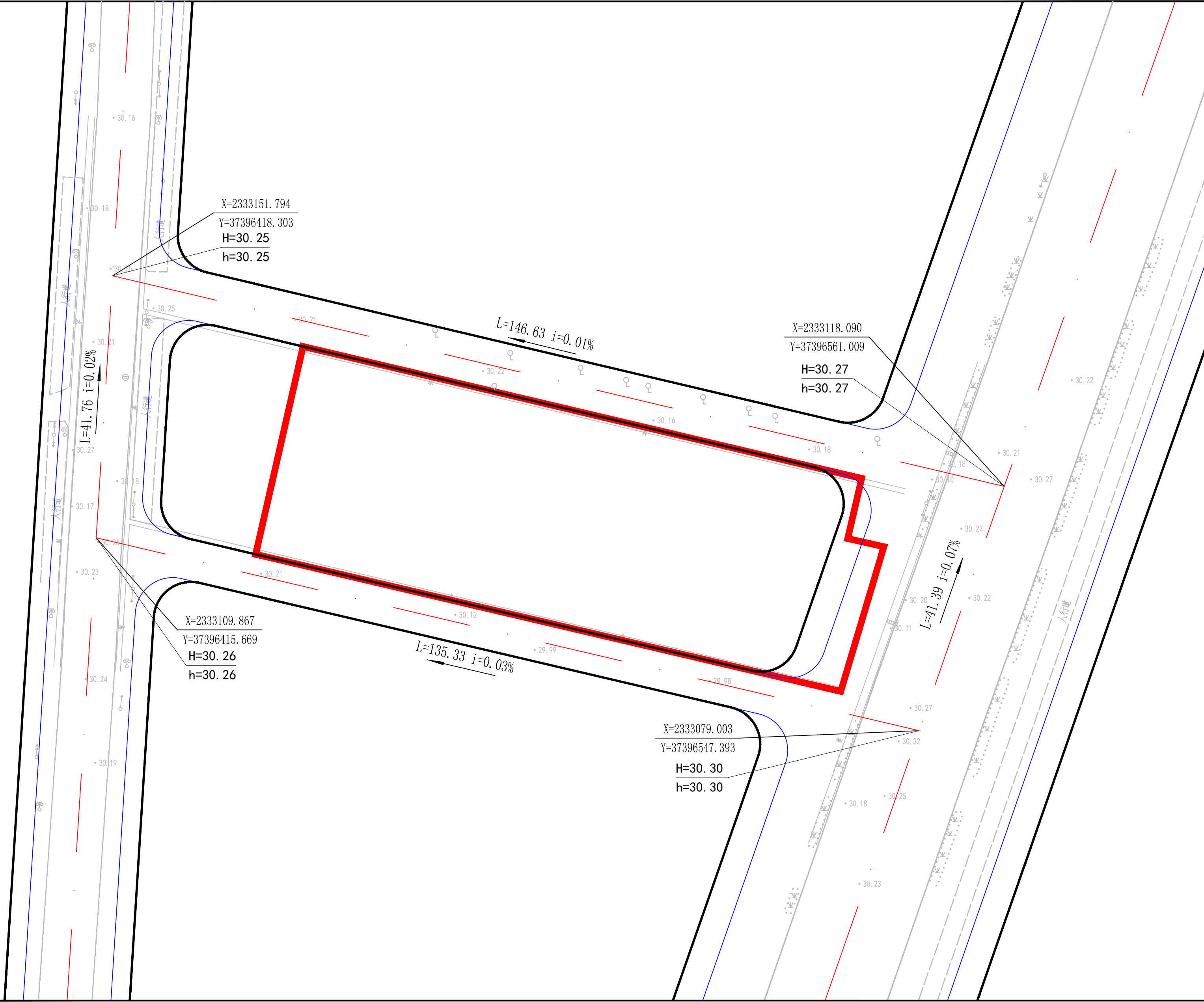
道路控制点坐标



城镇村道路用地



权属用地红线

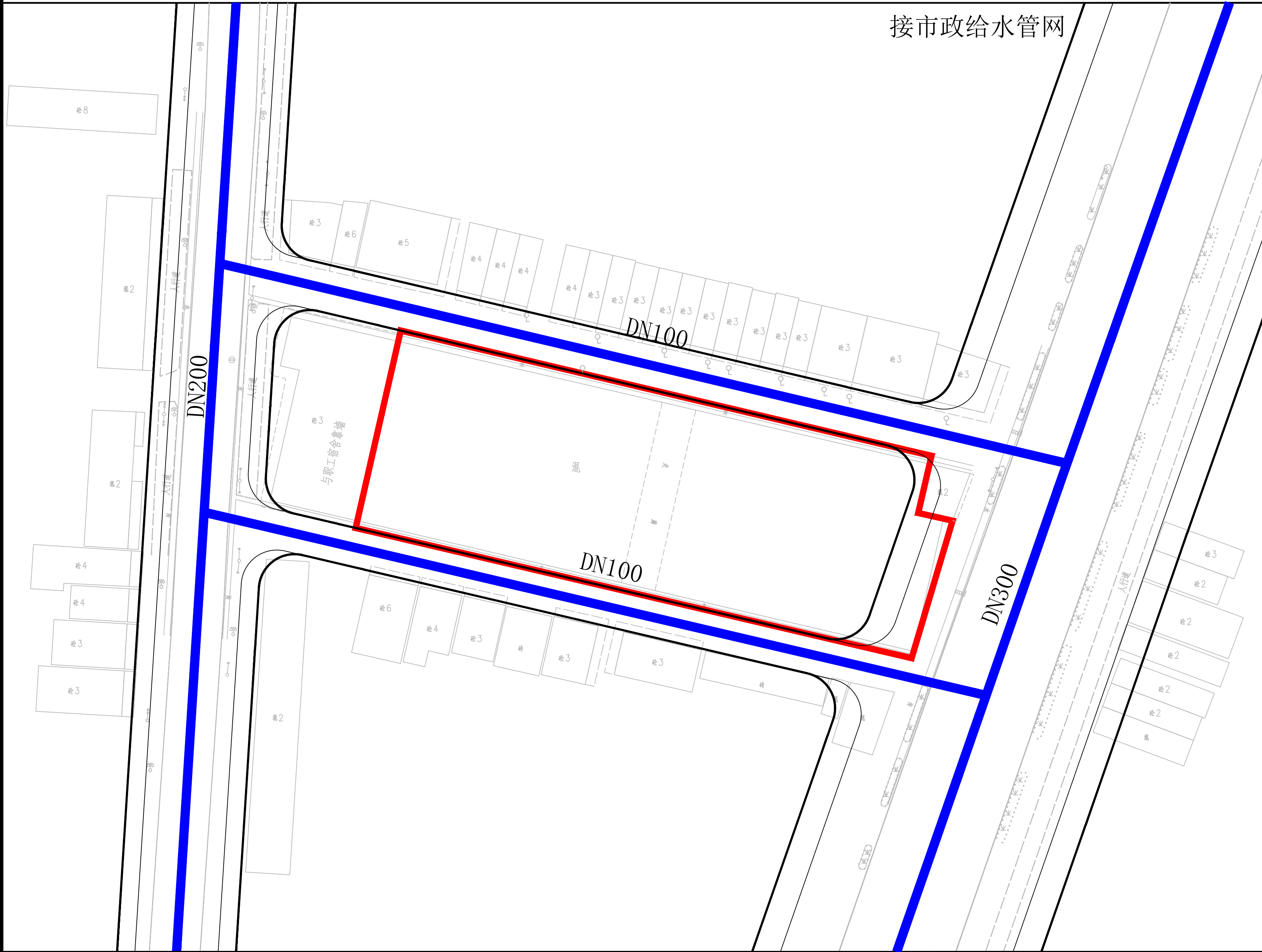




雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

给水工程规划图



比例尺

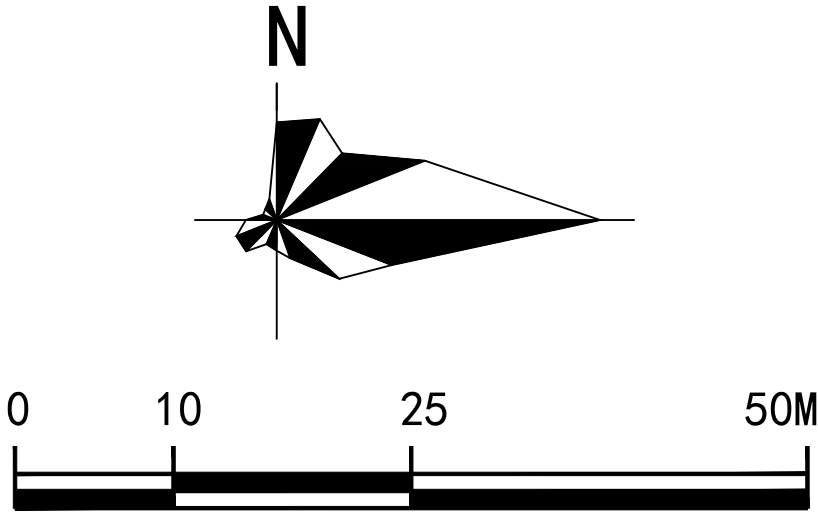


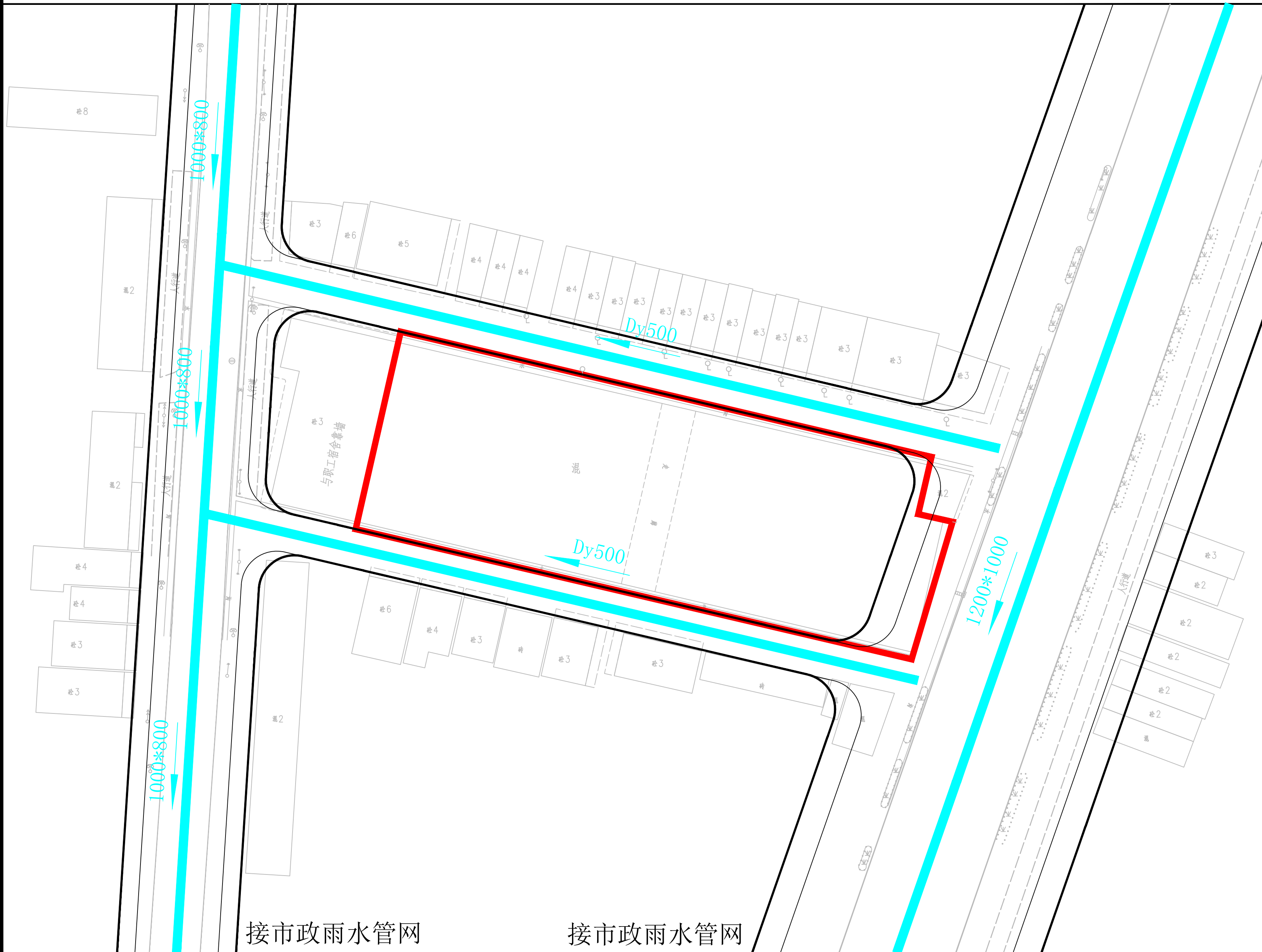
图 例

- 给水管网
- DN200 给水管径
- 城镇村道路用地
- 权属用地红线

雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

雨水工程规划图



比例尺

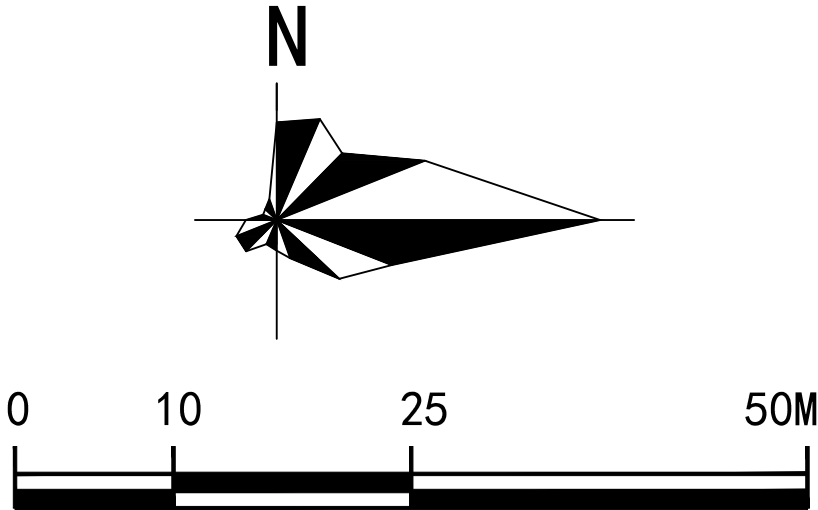


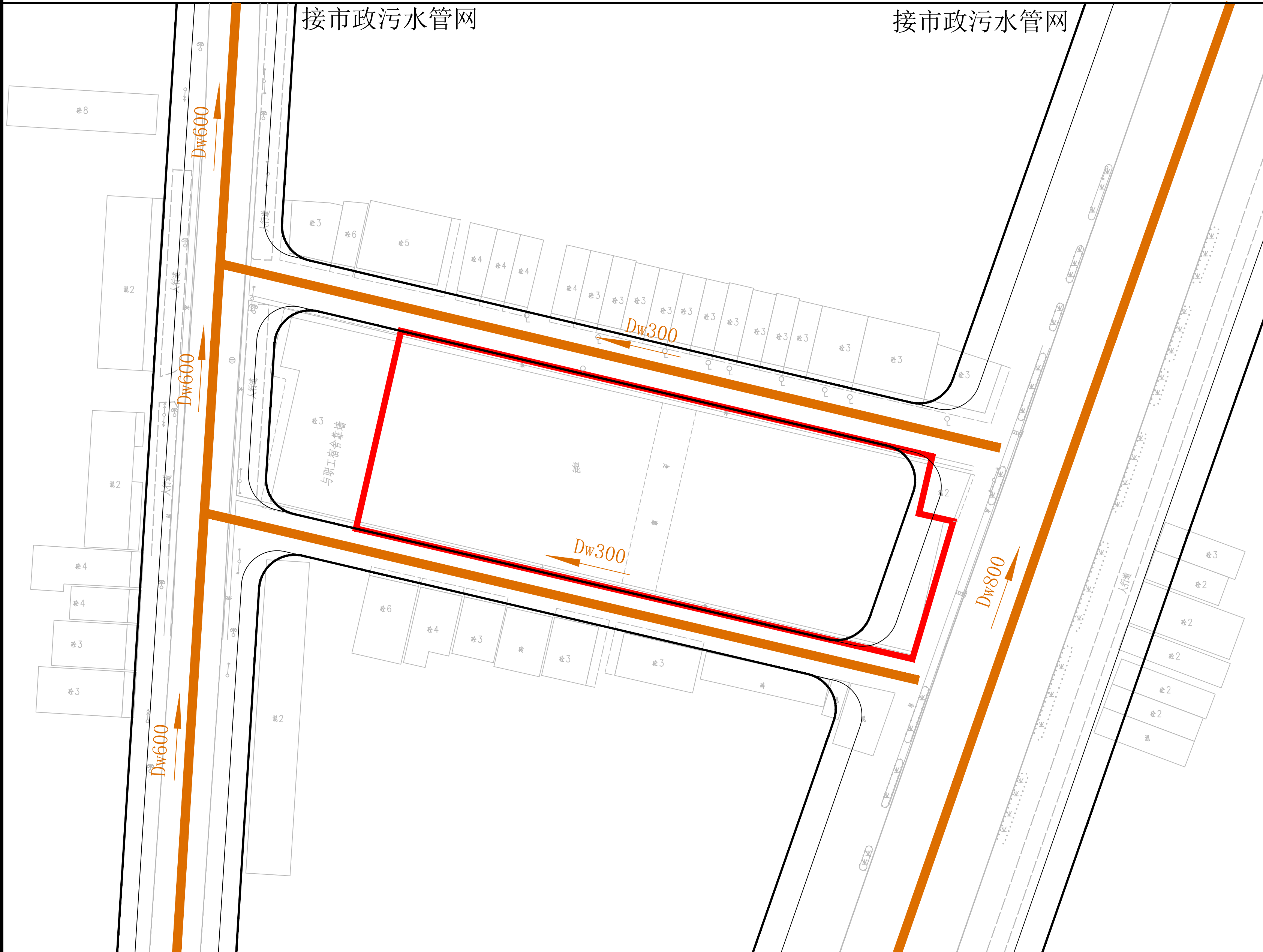
图 例

- 雨水管网
- 雨水管径 Dy500
- 雨水渠宽深 1200\*1000
- 排水方向
- 城镇村道路用地
- 权属用地红线

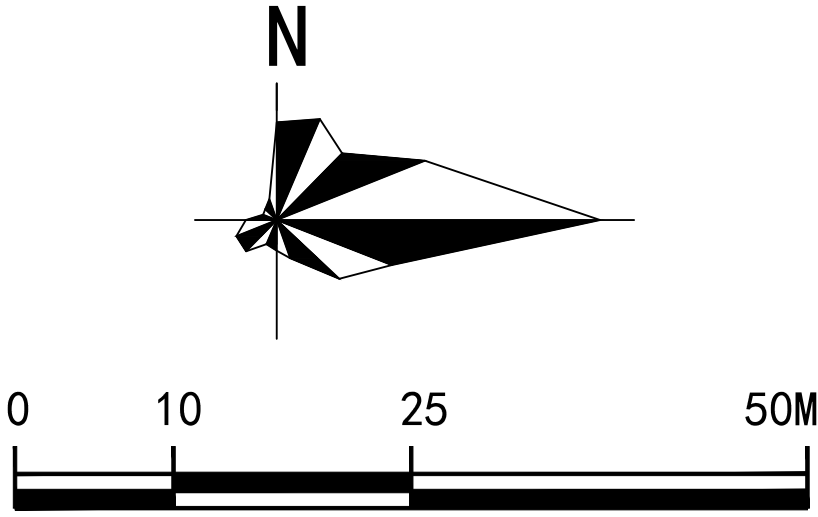
雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

污水工程规划图



比例尺



图例

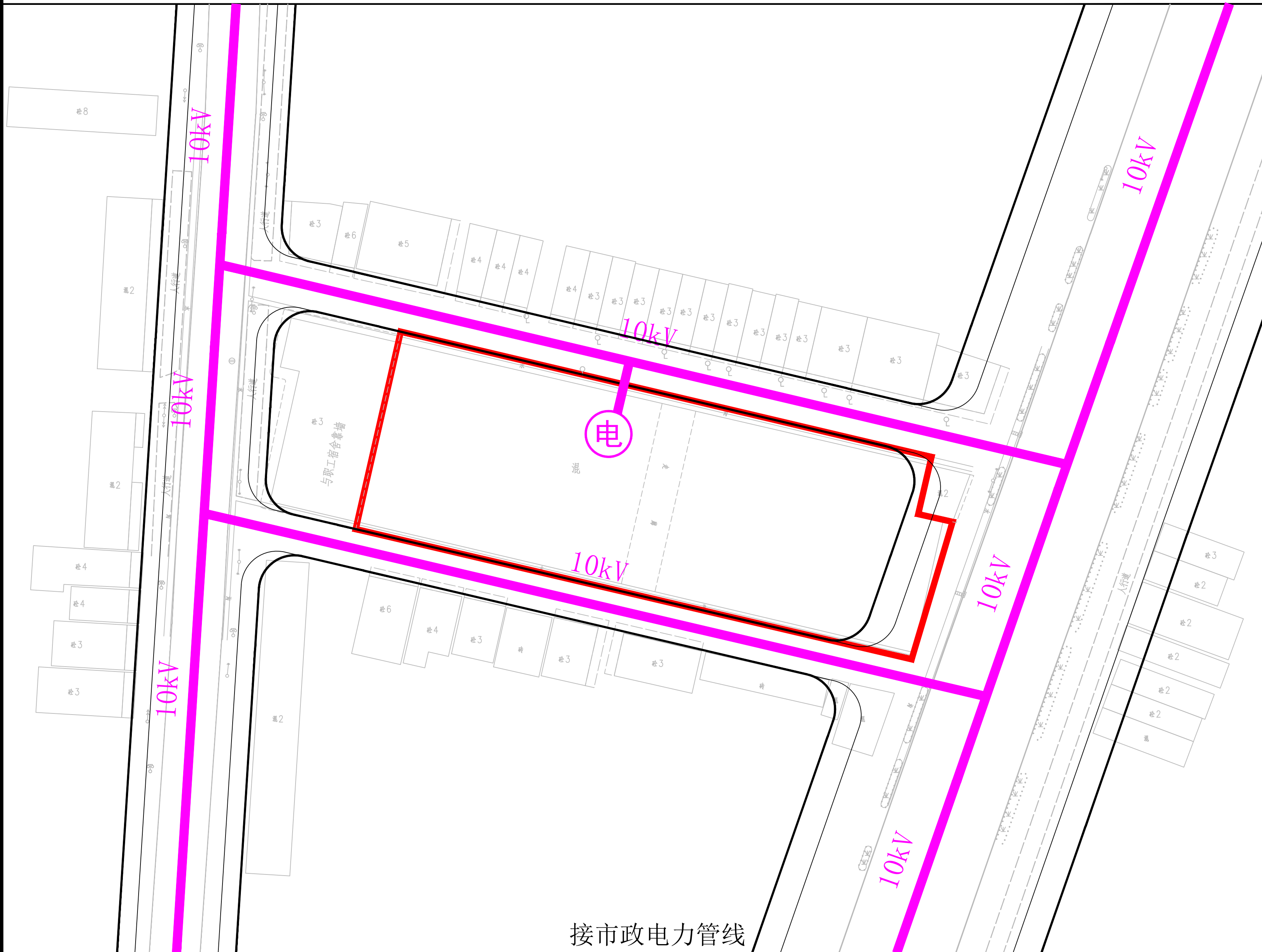
- 污水管网
- 污水管径
- 排水方向
- 城镇村道路用地
- 权属用地红线



雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

电力工程规划图



比例尺

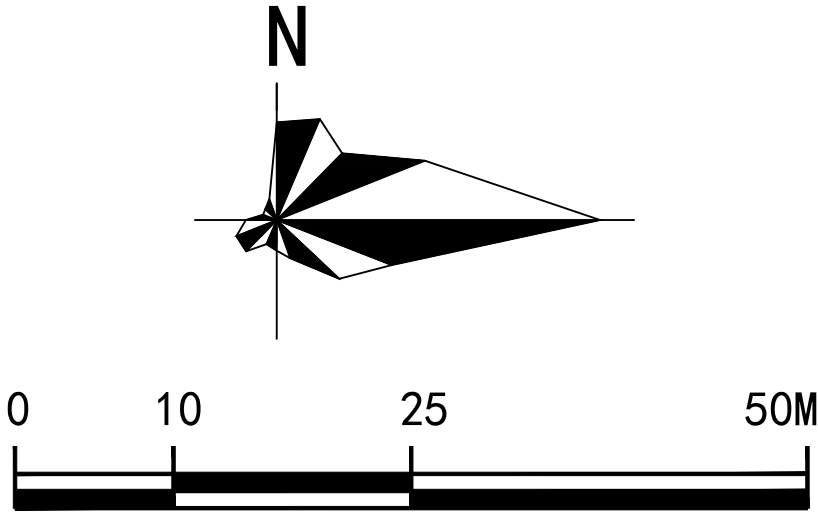


图 例

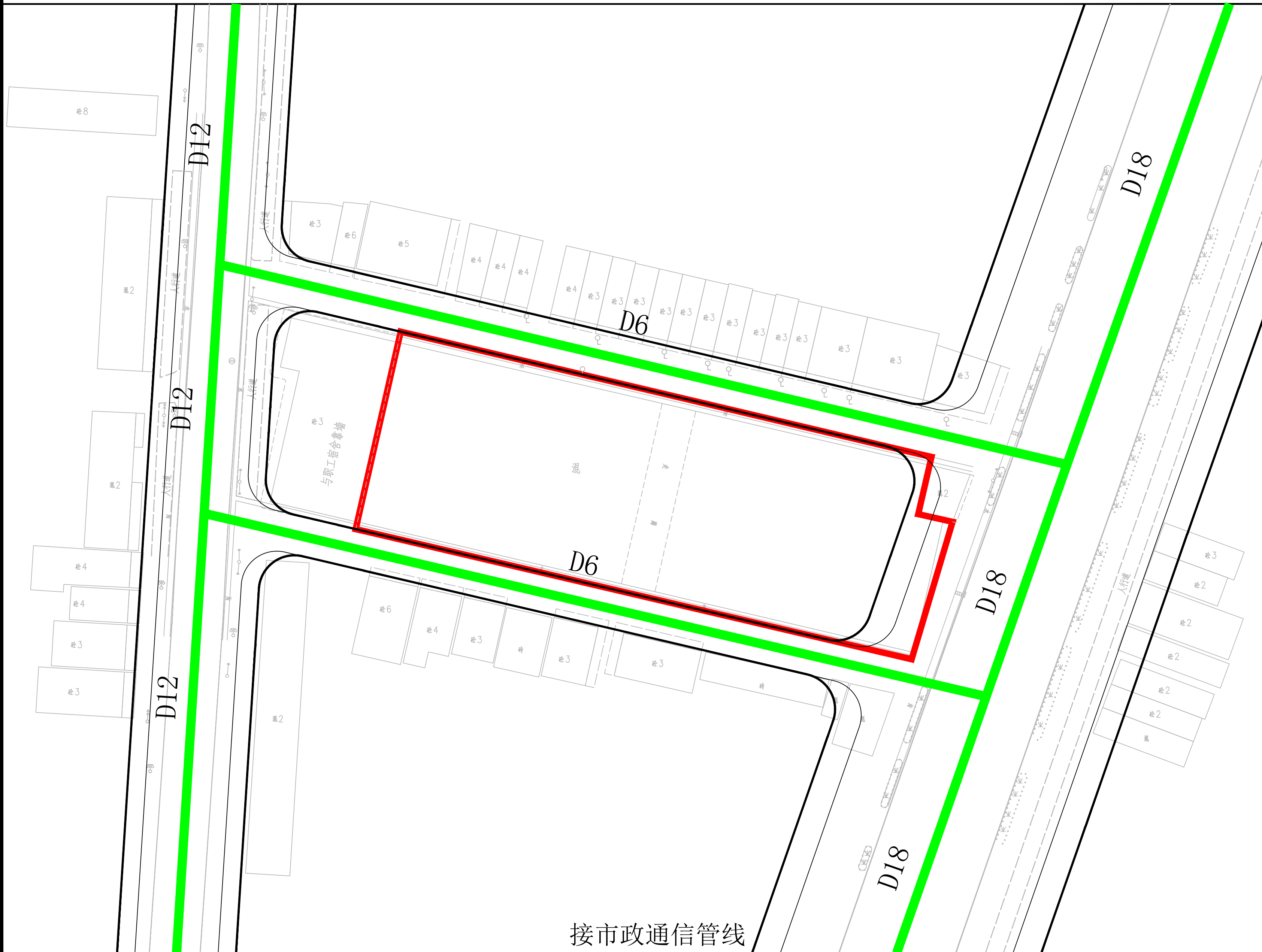
- |  |         |
|--|---------|
|  | 10kV电力线 |
|  | 配电房     |
|  | 城镇村道路用地 |
|  | 权属用地红线  |

接市政电力管线

雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

通信工程规划图



比例尺

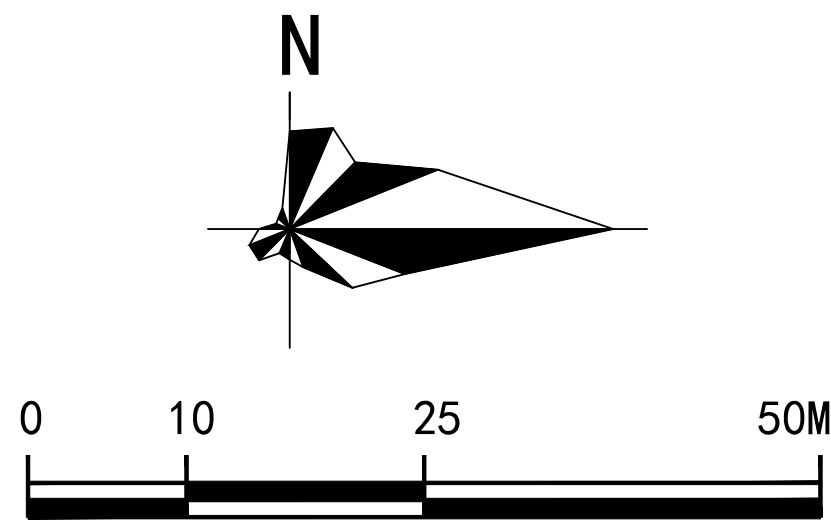


图 例

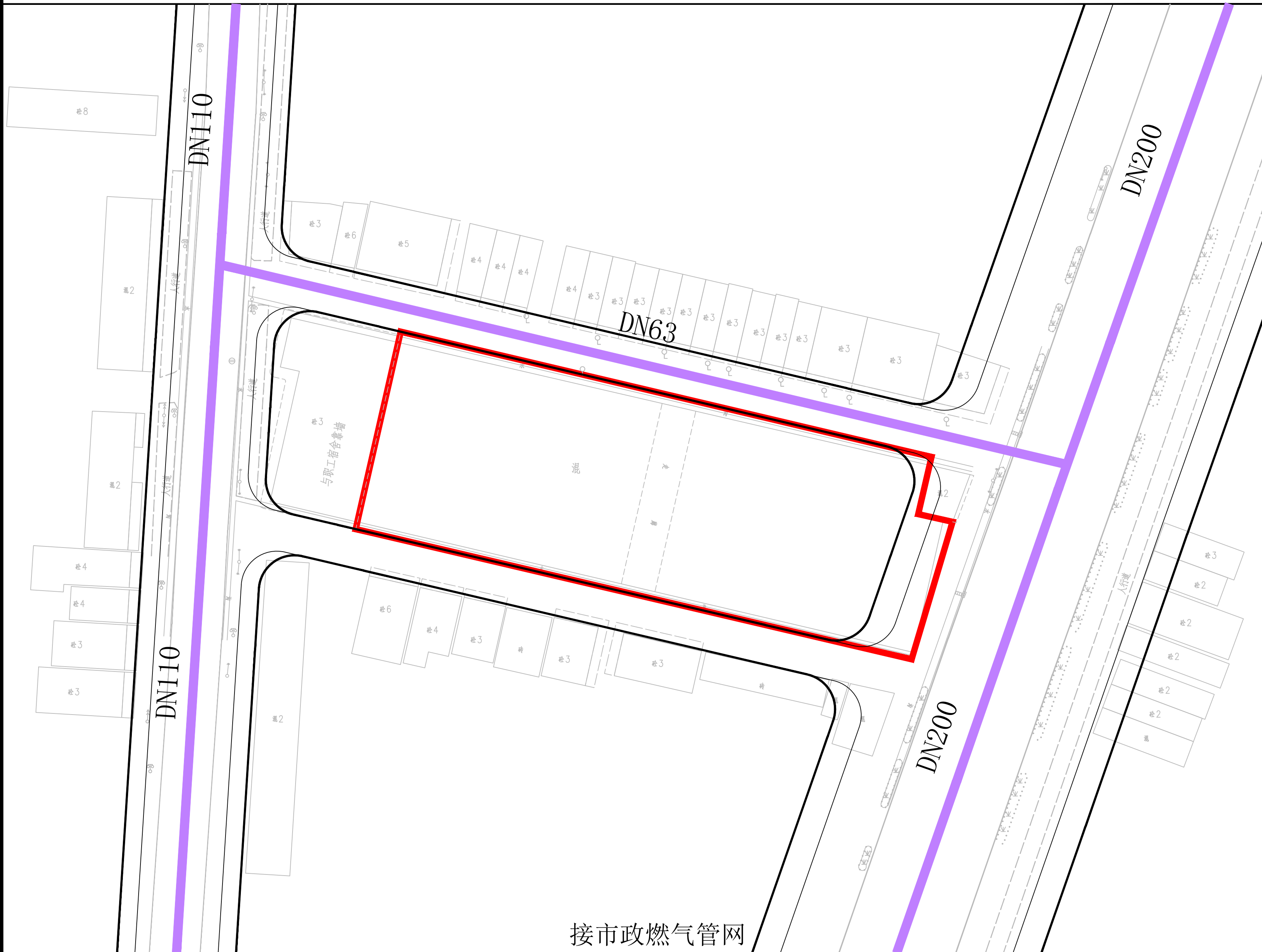
- 通信管线
- 通信管孔数
- 城镇村道路用地
- 权属用地红线

接市政通信管线

雷州市市场服务中心客路工业品市场

"三旧"改造项目单元规划

燃气工程规划图



比例尺

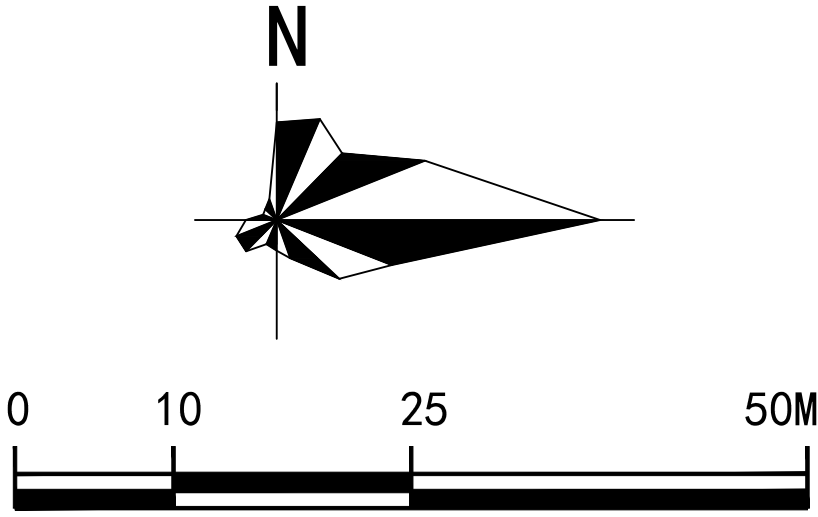


图 例

- |  |         |
|--|---------|
|  | 燃气管线    |
|  | 燃气管管径   |
|  | 城镇村道路用地 |
|  | 权属用地红线  |



## 第三部分 附件

# 目 录

- 1、雷州市人民政府办公室公文处理表（办文编号：240128）
- 2、关于雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目  
标图入库的请示
- 3、客路工业品市场历史沿革
- 4、不动产权证
- 5、宗地图
- 6、关于同意雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造  
项目标图入库的批复



## 雷州市人民政府办公室公文处理表

办文编号：240128

市市场服务中心：

《关于同意客路工业品市场按照“三旧”改造项目模式开展前期准备工作的请示》（雷市服〔2024〕4号）收悉。来文指出：2021年9月3日市市场服务中心与雷州市百菜科技有限公司（下文简称百菜公司）签订《雷州市农贸市场升级改造租赁合同》后，百菜公司根据城区市场和镇级市场的不同特点，科学设计、精心改造，进展顺利、效果显著，得到上级领导的充分肯定和广大人民群众的一致好评。至今百菜公司基本完成了农贸市场的改造任务，客路工业品市场在升级改造过程中发现一些不适宜的问题，有必要调整原改造方案，有待改造。

客路工业品市场，用地面积 3845.4 平方米，建筑基底占地面积 3457.43 平方米，总建筑面积 4573.41 平方米，始建于 80 年代初，一部分是工业品市场，另一部分是工业品市场办公楼，而工业品市场房屋经第三方鉴定已是 D 级危房，需拆除重建。考虑到工业品市场日趋惨淡经营，单纯拆除重建毫无意义，最好的方案是将其纳入“三旧”改造项目，拆除后建设融商住为一体的商业小区，才能长期保持市场的繁荣发展。

鉴于以上实际情况，根据《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法》，市市场服务中心特提出请示，同意按“三旧”改造项目的模式，做好客路工业品市场改造的前期准备工作。请市政府审批。

拟办意见：拟同意客路工业品市场按照“三旧”改造项目模式开展前期准备工作。

闫嘉伟市长批示（办文编号：240107）：同意拟办意见。

请按有关规定和程序办理。

二〇二四年四月

经办人：莫海洪

审核人：黄



抄送：闫嘉伟市长，冼戈常务副市长，陈伟斌副市长，黄沙同志，市自然资源局，客路镇政府。

备注

财政拨款类公文处理表须附领导签批的办文呈批表原件才能拨款，并在市财政局存档；非财政拨款类公文处理表须附领导签批的办文呈批表原件在市政府办公室存档。

如有疑问，请致电：8815495。



# 雷州市自然资源局文件

雷自然资（客路）函〔2025〕1号

## 关于雷州市市场服务中心客路工业品市场

### “三旧”改造项目标图入库的请示

湛江市自然资源局：

根据《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935号）、《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理办法》（湛府规〔2024〕13号）和湛江市城市更新局关于印发《湛江市“三旧”改造地块标图建库审查办法》

的通知(湛更新(用地)〔2021〕45号)文件规定，现已组织编制完成雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造项目标图入库的组卷材料，具体如下：

本次新增入库的雷州市市场服务中心客路工业品市场地块位于雷州市客路镇中华街，该工业品市场于1979年8月18日建设并使用至今，原土地使用权人为雷州市工商局客路工商所，2021年4月机构改革后，土地使用权利人变更为雷州市市场服务中心并于2024年办理不动产证，不动产权证证号为：粤（2024）雷州市不动产权第0012538号，权利性质为划拨，证载用途为零售商业用地，证载面积为3249.34平方米。证载宗地范围内已纳入标图入库图斑面积为2560.70平方米，未纳入标图入库图斑面积为688.64平方米，本次拟对剩余688.84平方米用地进行增补入库，原图斑调整后总面积为3249.34平方米。

经测量与核实，本次申请增补入库的688.64平方米地块雷州市国土空间总体规划确定的用途为建设用地，“二调”及2023年土地利用现状图认定为建设用地。该工业品市场地块2009年12月31日前地块上盖物基底面积为2775.09平方米，上盖物基底面积占地块面积比例为85.40%，用地权属清晰无争议，不属于闲置土地。

经我局初审，认为该地块符合标图入库标准，现将上述“三旧”项目标图入库的相关材料上报，恳请贵局审核。

妥否，请批示。

- 附件：1. 雷州市“三旧”改造地块标图入库申请表
2. 雷州市“三旧”改造标图入库图斑调整原因说明表
3. 雷州市自然资源局“三旧”改造新增入库地块会审意见表
4. 雷州市国土空间总体规划图（局部）  
（2021-2035年）
5. 2009及2023年度土地利用现状图（局部）
6. 2009及2023年拟征占（用）土地分类权属地类面积汇总表
7. 2009年影像图（局部）
8. 项目地块2009年上盖物基底面积占地比例确认表
9. “三旧”改造地块标图入库情况示意图
10. 不动产权证
11. 雷州市客路工业品市场“三旧”改造项目用地现状建筑物面积、2009年12月31日前上盖物基底面积占项目地块面积比例测绘报告



(本页无正文)

雷州市自然资源局

2025年5月20日



(联系人及电话：谭雨霖，18900829311)

# 雷州市客路工业品市场“三旧”改造标图入库申请表

(图班编号: 44088200151 细分编号: ) 单位: 平方米

|                              |                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|
| 申请事项                         | <input type="checkbox"/> 新增图斑<br><input checked="" type="checkbox"/> 原有图斑范围扩大与缩小<br><input type="checkbox"/> 原有图斑扩大分割<br><input type="checkbox"/> 原有图斑属性修改 |             | 申请理由                                                                                                                                            | 雷州市客路工业品市场(粤(2024)雷州市不动产权第0012538号)土地证载面积共3249.34.43m², 地块性质为零售商业用地, 该市场为低效用地, 为提高该地利用效能, 现申请列入“三旧”改造数据库进行全面改造。其中证载范围已纳入“三旧”标图建库面积2560.70m², 现申请增补剩余未入库地块面积688.64m², 调整后整块图斑面积为3249.34m²。 |                                           |                |
| 申请地块基本情况                     |                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |
| 涉及权属单位                       | 雷州市市场服务中心                                                                                                                                                  |             | 所属镇街                                                                                                                                            | 雷州市客路镇                                                                                                                                                                                    | 用地位置                                      | 雷州市客路镇中华街工业品市场 |
| 联系人                          | 何杰                                                                                                                                                         |             | 联系电话                                                                                                                                            | 13827150169                                                                                                                                                                               |                                           |                |
| 用地手续情况                       |                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |
| 总面积                          | 其中有合法用地手续面积                                                                                                                                                | 其中无合法用地手续面积 |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |
|                              |                                                                                                                                                            | 面积          | 用地行为发生的时间                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |
|                              |                                                                                                                                                            |             | 用地行为发生 1986 年 12 月 31 日之前                                                                                                                       | 用地行为发生 1987 年 1 月 1 日至 1998 年 12 月 31 日之间                                                                                                                                                 | 用地行为发生 1999 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日之间 |                |
| 688.64                       | 688.64                                                                                                                                                     | 无           | 无                                                                                                                                               | 无                                                                                                                                                                                         | 无                                         | 无              |
| 土地性质                         |                                                                                                                                                            | 地类情况        |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |                                           | 拟改造年份          |
| 国有                           | 集体                                                                                                                                                         | 年份          | 建设用地                                                                                                                                            | 农用地                                                                                                                                                                                       | 未利用地                                      |                |
| √                            |                                                                                                                                                            | 2009 年      | 688.64                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                           | 2025           |
|                              |                                                                                                                                                            | 2023 年      | 688.64                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |
| 土地现状类型                       | <input type="checkbox"/> 旧村庄<br><input checked="" type="checkbox"/> 旧城镇<br><input type="checkbox"/> 旧厂房                                                    | 拟改造方式       | <input checked="" type="checkbox"/> 拆除重建类<br><input type="checkbox"/> 功能改变类<br><input type="checkbox"/> 综合整治类<br><input type="checkbox"/> 生态修复类 | <input type="checkbox"/> 局部拆建类<br><input type="checkbox"/> 历史文化保护类<br><input type="checkbox"/> 基本完成改造类<br><input type="checkbox"/> 其他类                                                    | 拟改造用途                                     | 商业用地、商务金融用地    |
| 土地所属农村集体经济组织意见(涉及农村集体土地需加意见) |                                                                                                                                                            |             | 县(市、区)自然资源主管部门初审意见:                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |
| 签名(公章):      年    月    日     |                                                                                                                                                            |             |  2025年5月26日                                                 |                                                                                                                                                                                           |                                           |                |

备注: 请根据地块实际情况在填报栏目的“□”中打“√”

# 雷州市“三旧”改造标图入库图斑调整原因说明表

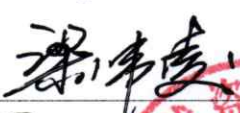
雷州市自然资源局（公章）

| 序号  | 地块编号         | 细分编号 | 细分分类     | 用地面积<br>(平方米) | 调整原因                                                                                         | 是否已按照“三旧”改造政策完善用地手续或已纳入成效统计 |
|-----|--------------|------|----------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1   | 440882000151 |      | 原有图斑范围缩小 | 2560.70       | 原入库图斑面积为2999.40平方米。由于雷州市客路工业品市场证载宗地范围与原入库图斑范围不一致，需对原入库图斑范围进行缩小，图斑调整后面积为2560.70平方米。           | 否                           |
| 2   | 440882000151 |      | 原有图斑范围扩大 | 3249.34       | 上述调整原图斑范围缩小后未完全压盖证载宗地范围，需对证载宗地范围内已入库图斑范围进行扩大，增补入库688.64 m <sup>2</sup> ，原图斑调整后面积为3249.34平方米。 | 否                           |
| 合计： |              |      |          | 3249.34       | 折合约4.87亩                                                                                     |                             |

备注：涉及已入库地块扩大、缩小、删减、分割、属性修改等情形的需填报该表。



“三旧”改造新增入库地块会审意见表

|           |                                                                                                                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行政区域      | 雷州市客路镇                                                                                                                 |
| 内容摘要      | 雷州市市场服务中心位于雷州市客路镇中华街工业品市场的宗地，已办理《不动产权证书》（粤（2024）雷州市不动产权第0012538号），证载面积3249.34 m²，已纳入标图建库面积2560.70 m²，拟增补入库面积688.64 m²。 |
| 规划建设办公室意见 | 是否符合国土空间总体规划、是否符合“二调”及最新土地利用现状                                                                                         |
|           | <div>是</div> <div>签名: </div>       |
| 综合行政执法队意见 | 是否属于闲置土地                                                                                                               |
|           | <div>否</div> <div>签名: </div>       |
| 分管领导意见    | <div>批</div> <div>签名: </div>        |
| 镇领导意见     | <div>同意</div> <div>签名: </div>      |

雷州市国土空间总体规划图（局部）  
(2021-2035年)



37396500



权利人：雷州市市场服务中心  
证号：粤（2024）雷州市不动产权第0012538号

图例

|            |         |        |
|------------|---------|--------|
| “三旧”增补入库范围 | 科研用地    | 防护绿地   |
| 土地证范围      | 文化用地    | 广场用地   |
| 村界         | 教育用地    | 特殊用地   |
| 街道（镇）界     | 体育用地    | 留白用地   |
| 耕地         | 医疗卫生用地  | 陆地水域   |
| 园地         | 社会福利用地  | 渔业用海   |
| 林地         | 商业服务业用地 | 工矿通信用海 |
| 草地         | 工业用地    | 交通运输用海 |
| 湿地         | 采矿用地    | 游憩用海   |
| 设施农用地      | 仓储用地    | 特殊用海   |
| 城镇住宅用地     | 交通运输用地  | 其他土地   |
| 农村宅基地      | 公用设施用地  | 其他海域   |
| 机关团体用地     | 公园绿地    |        |

| 拟增补入库地块 |          |        |
|---------|----------|--------|
| 调整类型    | 用海用地分类名称 | 面积（公顷） |
| 城镇建设用地  | 商业服务业用地  | 0.0618 |
|         | 城镇住宅用地   | 0.0071 |
| 合计      |          | 0.0689 |

37396500

2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:1,000

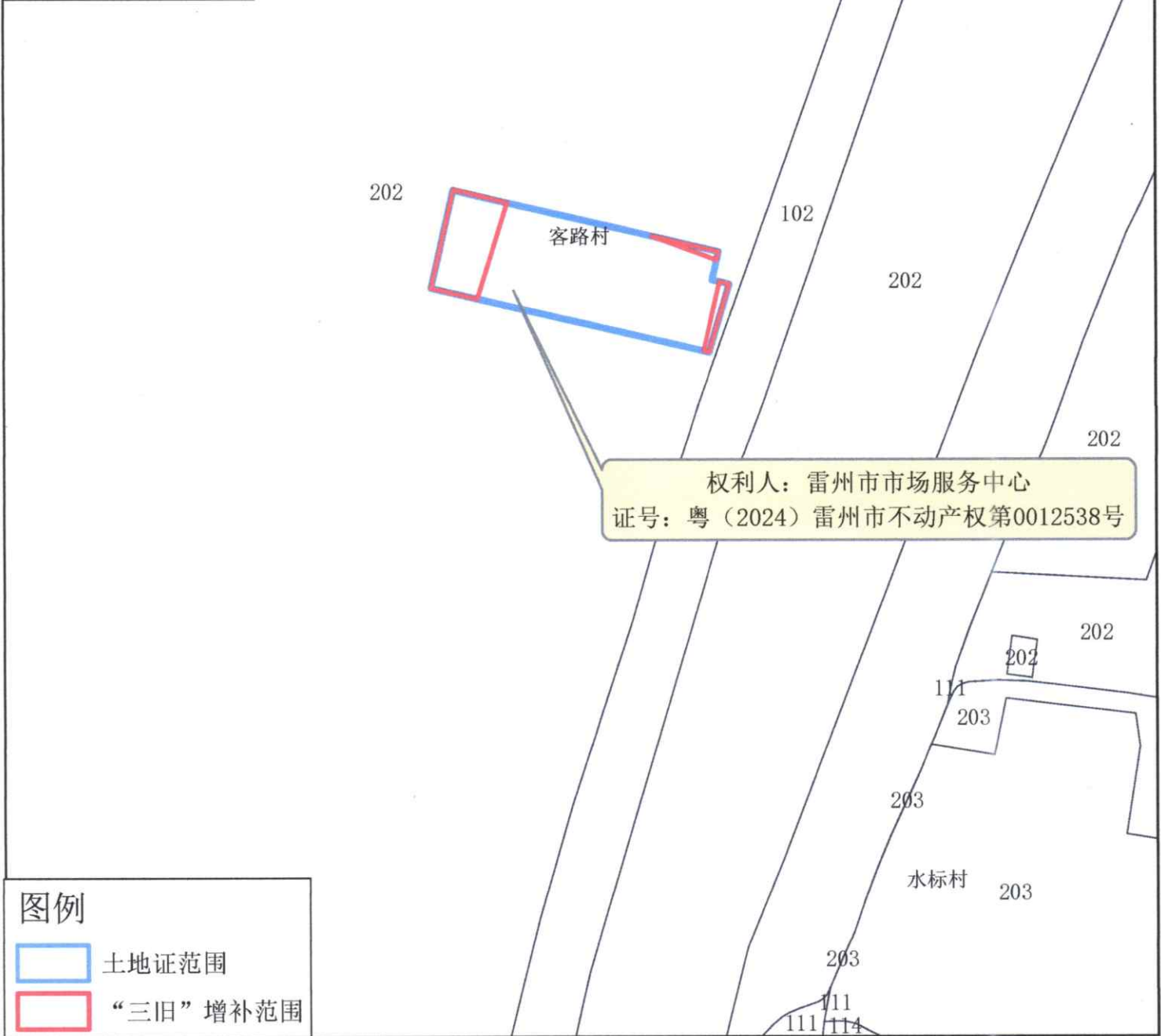
制图日期：2024年9月24日

2009年度土地利用现状图(局部)  
图幅号(F49G070033)(1:10000标准分幅)



图例

- 省界
- 地区界
- 县界
- 乡界
- 村界
- 飞地界
- 争议界
- 图斑界
- 用地范围线

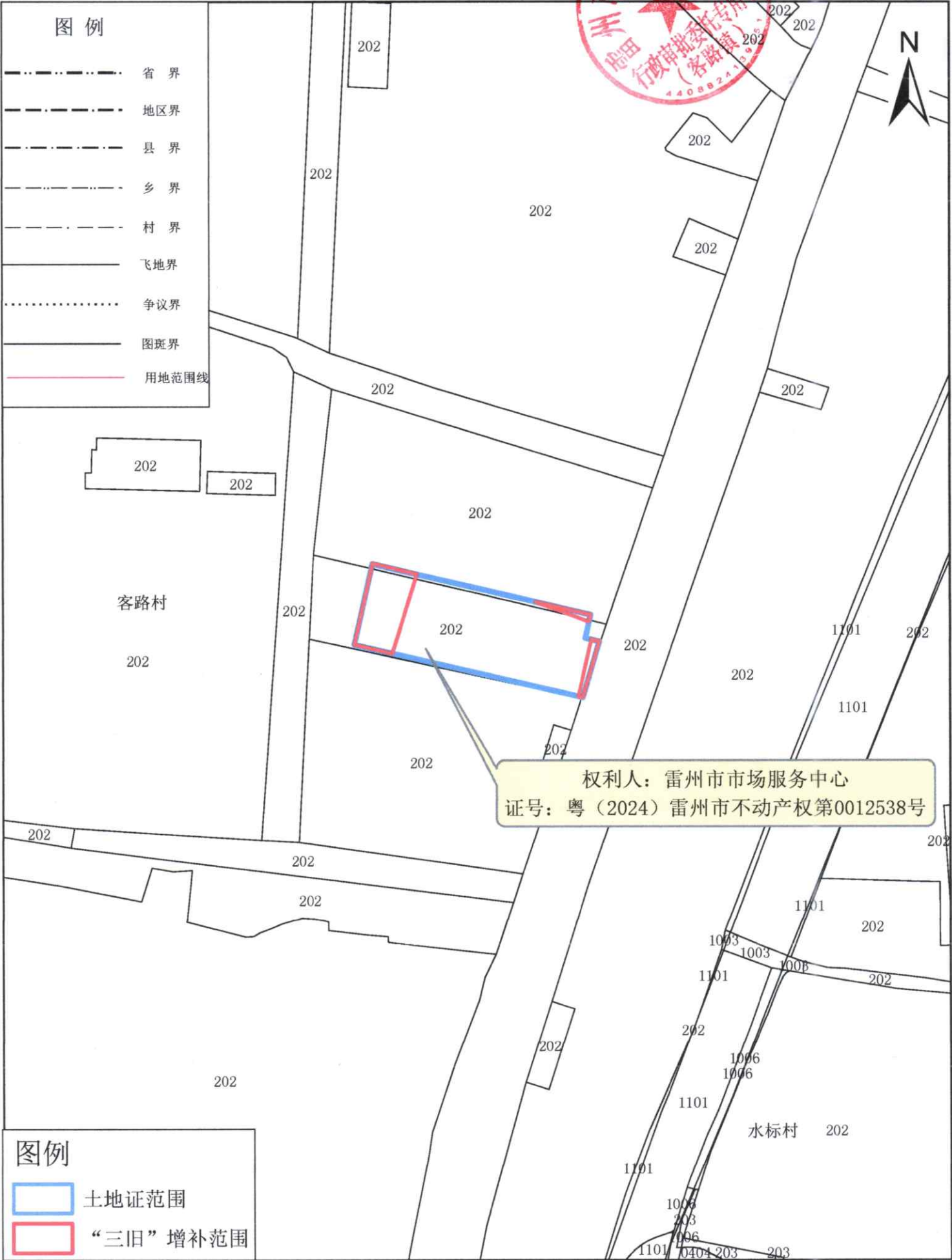


图例

- 土地证范围
- “三旧”增补范围



2023年度土地利用现状图(局部)  
图幅号(F49G070033)(1:10000标准分幅)



制图员：梁昊文  
制图日期：2024年9月24日

1:2,000

单位盖章：  
盖章日期：



拟征占(用)土地分类权属地面积汇总表(2009年)

项目名称: 客路工业品市场“三旧”改造项目      项目所在地: 雷州市      单位: 公顷

| 序号 | 权属单位      | 权属类别 | 总计     | 农用地 |    |    |    | 建设用地   |        |          |    |     |
|----|-----------|------|--------|-----|----|----|----|--------|--------|----------|----|-----|
|    |           |      |        | 合计  | 耕地 |    |    | 林地     | 合计     | 城镇村及工矿用地 |    |     |
|    |           |      |        |     | 小计 | 水田 | 旱地 |        |        | 乔木林地     | 小计 | 建制镇 |
| 1  | 雷州市市场服务中心 | 国有   | 0.0688 |     |    |    |    |        | 0.0688 | 0.0688   |    |     |
| 总计 |           |      | 0.0688 |     |    |    |    | 0.0688 | 0.0688 | 0.0688   |    |     |

填报单位: 湛江市腾寅测绘信息技术有限公司      填表人: 梁昊文      审核人: 彭振中      填表日期: 2024年9月24日



拟征占(用)土地分类权属面积汇总表(2023年)

单位:公顷

项目名称:客路工业品市场“三旧”改造项目

地址:雷州市

| 序号 | 权属单位      | 权属类别 | 总计     | 农用地 |    |    |    | 建设用地 |          |        |    |
|----|-----------|------|--------|-----|----|----|----|------|----------|--------|----|
|    |           |      |        | 合计  | 耕地 |    | 林地 | 合计   | 城镇村及工矿用地 |        |    |
|    |           |      |        |     | 小计 | 水田 |    |      | 小计       | 建制镇    | 村庄 |
| 1  | 雷州市市场服务中心 | 国有   | 0.0688 |     |    |    |    |      | 0.0688   | 0.0688 |    |
| 总计 |           |      | 0.0688 |     |    |    |    |      | 0.0688   | 0.0688 |    |

填报单位:湛江市腾寅测绘信息技术有限公司

填表人:梁昊文

审核人:彭振中

填表日期:2024年9月24日





权利人：雷州市市场服务中心  
证号：粤（2024）雷州市不动产权第0012538号

图例

|  |           |
|--|-----------|
|  | 土地证范围     |
|  | “三旧” 增补范围 |



雷州市市场服务中心客路工业品市场地块 2009 年上盖物占地比例确认表

雷州市客路工业品市场“三旧”改造项目地块涉及的房屋等上盖物经湛江市腾寅测绘信息技术有限公司有限

公司测量技术单位调查统计，对 2009 年12月31日前建基面积、占地比例等内容无异议，现予以确认：

单位：平方米、%

| 序号 | 土地权属人     | 地块座落           | 土地权属证明                  | 证载面积    | 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积占地比例 |          |        |                  | 已入库面积  | 拟新增入库面积 | 备注 |
|----|-----------|----------------|-------------------------|---------|------------------------------|----------|--------|------------------|--------|---------|----|
|    |           |                |                         |         | 单宗地块                         |          | 相邻多宗地  |                  |        |         |    |
|    |           |                |                         |         | 上盖物基底面积                      | 上基底占库面比例 | 物面入库块比 | 物面返盖底占库(拟新增)面积比例 |        |         |    |
|    |           |                |                         |         |                              |          |        |                  |        |         |    |
| 1  | 雷州市市场服务中心 | 雷州市客路镇中华街工业品市场 | 粤(2024)雷州市不动产权第0012538号 | 3249.34 | 2775.09                      | 85.40    |        | 2560.70          | 688.64 |         |    |
| 合计 |           |                |                         | 3249.34 | 2775.09                      | 85.40    |        | 2560.70          | 688.64 |         |    |



# “三旧”标图建库情况示意图

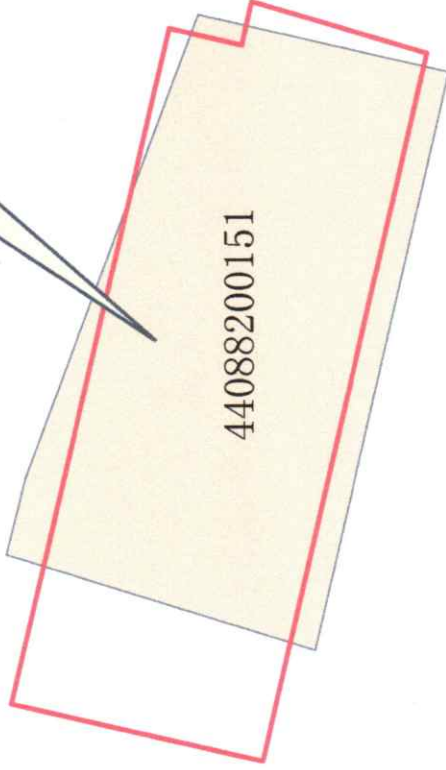


雷州市市场服务中心，  
粤（2024）雷州市不动产权第0012538号

证载面积S=3249.34平方米，

其中已纳入“三旧”改造标图建库图斑面积为2560.70平方米，  
未纳入“三旧”改造标图建库图斑面积为688.64平方米，

本次拟申请增补入库面积688.64平方米。



## 图例

 用地范围

 “三旧”改造标图建库图斑范围



# 关于雷州市市场服务中心客路工业品市场 地块不涉及闲置土地的情况说明

湛江市自然资源局：

雷州市市场服务中心客路工业品市场地块位于雷州市客路镇中华街，经核查，该工业品市场于 1979 年 8 月 18 日建设并使用至今，原土地使用权人为雷州市工商局客路工商所。2021 年 4 月机构改革后，土地使用权利人变更为雷州市市场服务中心并于 2024 年办理不动产证，不动产权证证号为：粤（2024）雷州市不动产权第 0012538 号，权利性质为划拨，证载用途为零售商业用地，证载面积为 3249.34 平方米。现宗地上已建成为工业品市场，地块一直在经营使用。

综上所述，根据《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）第二条的规定，上述宗地不属于闲置土地。



# 雷州市市场服务中心

## 客路工业品市场历史沿革

客路镇工业品市场建于 1979 年。海康县政府建设客路镇工业品市场系当时响应国家改革开放的历史洪流，搞活市场，促进经济发展，顺应客路人民群众需求的一项民生工程。海康县客路镇政府职能部门规划用地划拨给海康县工商行政管理局，由客路工商行政管理所负责建设客路镇工业品市场，该市场建成，权属归海康县工商行政管理局所有，由客路工商行政管理所负责经营管理。客路镇工业品市场占地面积 3845.4 平方米，用地四至，东至 207 国道，西至中华街，南至市场南路，北至市场北路。

上世纪末国家机构改革大潮中，工商行政部分职能“办管分离”，办市场的不能管理市场，管理市场职能由从工商局分离的市场物业管理有限公司行使。在此历史背景下，于 1999 年由客路工商行政管理所分流部分人员到新成立的客路市场物业管理所，并由雷州市市场物业管理有限公司客路市场物业管理所承接原客路工商行政管理所所经营管理的包括客路镇工业品市场在内的 7 个市场，由此，客路镇工业品市场权责



归属到雷州市市场物业管理有限公司，由客路市场物业管理所管理。

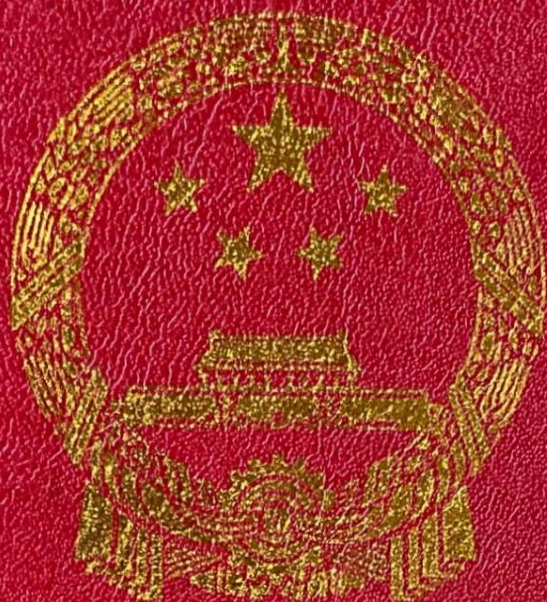
2021年4月机构改革，原雷州市市场物业管理有限公司变革为雷州市市场服务中心，客路市场物业管理所相应变更为雷州市市场服务中心客路分中心，原客路市场物业管理所所辖的市场物业转归雷州市市场服务中心客路分中心管理，由此，客路镇工业品市场权责归属雷州市市场服务中心，市场服务中心委托客路分中心经营管理。

客路镇工业品市场是在特定历史时期建设，几十年经历了机构改革等许多过程，属于国有资产的事实一直没有改变。长期以来，工业品市场管理完善，权责清楚，没有任何公私纠纷和非法占用。

雷州市市场服务中心

2023年10月12日





中 华 人 民 共 和 国  
不 动 产 权 证 书







根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44750057934



|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| 权利人    | 雷州市市场服务中心 (12440882MB2D95033F) |
| 共有情况   | 单独所有                           |
| 坐落     | 雷州市客路镇中华街工业品市场                 |
| 不动产单元号 | 440882001028GB00427W000000000  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权                      |
| 权利性质   | 划拨                             |
| 用途     | 零售商业用地                         |
| 面积     | 3249.34 m <sup>2</sup>         |
| 使用期限   |                                |
| 权利其他状况 | 国有建设用地使用权<br>用地面积: 3249.34平方米  |



## 附 记

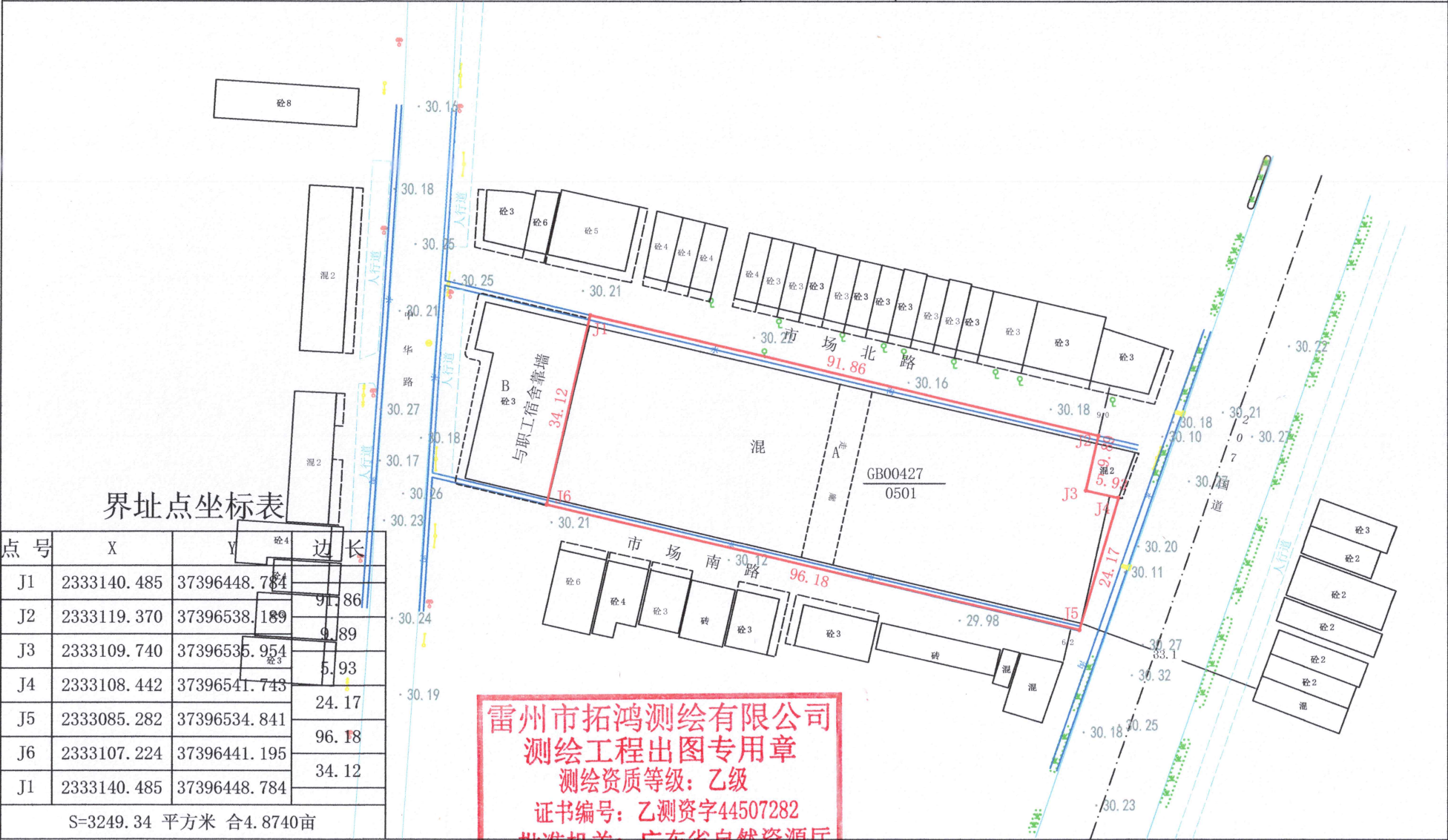
原证：粤（2023）雷州市不动产权第0010566号，该不动产办理更正登记



宗 地 图

单位: m/m<sup>2</sup>

|      |                     |       |             |
|------|---------------------|-------|-------------|
| 宗地代码 | 440882001028GB00427 | 土地权利人 | 雷州市市场服务中心   |
| 宗地坐落 | 雷州市客路镇中华街工业品市场      | 坐标系   | 国家大地2000坐标系 |



|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| 2024年09月解析法测绘界址点<br>1: 1250 | 制图者: 耿淑静<br>审核者: 谢素贞 |
|-----------------------------|----------------------|

雷州市拓鸿测绘有限公司



# 湛江市自然资源局

---

湛自然资（更新）〔2025〕15号

## 湛江市自然资源局关于同意雷州市市场服务中心客路工业品市场位于雷州市市客路镇中华街 688.84 平方米土地标图入库的批复

雷州市自然资源局：

你局报来《关于雷州市市场服务中心客路工业品市场“三旧”改造目标图入库的请示》及相关材料收悉。经研究，同意雷州市市场服务中心客路工业品市场位于雷州市市客路镇中华街 688.84 平方米土地标图入库。项目实施时应贯彻生态文明思想，符合历史文化保护传承和防止大拆大建等政策要求，按最终批准的改造方案实施建设。

湛江市自然资源局

2025 年 6 月 11 日