

**雷州市乌石冷冻厂
“三旧”改造单元规划
(第一分册)**

雷州市城乡规划服务中心

2025年12月

目 录

一、用地单元基本情况.....	1
二、改造模式.....	2
三、地块规划与开发强度控制.....	3
四、道路交通规划.....	7
五、市政设施规划.....	7
六、规划实施策略.....	8
附件：	10
附件 1：雷州市人民政府办公室公文处理表（办文编号：240800） ..	11
附件 2：关于雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的请示..	12
附件 3：关于同意雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的批复	16
附件 4：雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目入库范围土地来源说明及 夹心地权属证明.....	17
附件 5：协议书.....	22
附件 6：雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目十一宗土地宗地面积情况 说明及宗地图.....	25
附件 7：国有土地使用证及宗地图（含房地产权证）	28
附件 8：宗地图（合并后）	72
附件 9：其他土地权属证明及宗地图.....	73
附件 10：《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》局部.....	76

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划说明书

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，编制雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划，为项目办理规划手续和建设提供依据。

一、用地单元基本情况

雷州市乌石冷冻厂用地位于雷州市乌石镇新华街西侧、霞光路一巷北侧，地块交通便利，区位优势明显。地块宗地面积为 3342.41 平方米，现状用地性质为工业仓储用地和住宅用地，为由李春强、李妃九共六宗已发国有土地证（证载面积为 3173.63 m²）和乌石镇人民政府暂未发证的五宗夹心地（总面积为 168.78 m²）组成，全部地块都为相邻地块，自 1995 年至 2003 年陆续开始使用至今，现有建筑面积 4118.71 平方米，容积率为 1.23。

地块原现状建筑为 1 栋 4 层混合建筑、4 栋 3 层混合建筑、2 栋 2 层混合建筑、5 栋 1 层混合建筑、2 栋 1 层砖房建筑共计 14 栋建筑，建于 20 世纪 90 年代，用途为冷冻厂。原建筑物由于年久失修，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，严重影响城镇景观。

二、改造模式

该土地为国有土地，改造涉及的房屋已经确权、登记，涉及十一宗土地，均为相邻地块，具体为：

涉及李春强五宗土地，国土证证号分别为：雷国用（2003）第 0034087 号、雷国用（2009）第 0000836 号、雷国用（2009）第 0040865 号、雷国用（2009）第 0040866 号、雷国用（2013）第 0000631 号，证载面积分别为 1480.57 m²、93 m²、93 m²、93 m²、93 m²（面积共 1852.57 m²）。土地用途分别为工业仓储用地、住宅用地、住宅用地、住宅用地、住宅用地，使用权类型都为出让。其中面积为 1480.57 的工业仓储地块于 2003 年建厂并办理了《房地产权证》，其它四宗面积共 372 m²的住宅用地都是乌石镇人民政府于 1995 年 10 月有偿划拨给李春强作为住宅使用，1997 年当时没有办理土地有关手续也没有报建，将其中两块宅基地合并建设一栋 3 层楼房，2008 年李春强缴交该四宗住宅用地相关税费及土地出让金，2009 年分别办理四宗住宅用地《国有建设用地使用权出让合同》和《建设用地规划许可证》。2010 年、2013 年雷州市人民政府出台办证相关政策后才完善办理好四本住宅用地的《国有土地使用证》。

涉及李妃九一宗土地，国土证证号为：雷国用（2005）第 0035860 号，证载面积为 1321.06 m²，土地用途为工业仓储用地，使用权类型为出让，1998 年建厂并办理了《房地产权证》。

涉及五块夹心地，宗地面积共 168.78 m²（五个地块分别为：李春强工业用地与李妃九工业用地之间夹心地块面积为 66.74 m²；李妃九工业用地与李春强四宗住宅用地之间夹心地块面积为 80.44 m²；李春强四宗住宅用地之间三块夹心地块面积分别为 6 m²、9.6 m²、6 m²），夹心无主地块权属来源属于乌石镇人民政府用地，没有出让给其它任何人使用，权属清楚没有争议，并且雷州市自然资源局同乌石镇人民政府都出具了夹心地权属证明。

地块变更原用地性质工业仓储用地和住宅用地为商业用地。

地块改造模式采用自行改造方式进行，由广东天梁置业有限公司进行改造，用于商业用地开发。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，即按“三旧”改造有关要求，李春强、李妃九已办证地块过户给广东天梁置业有限公司实施“三旧”改造，雷州市乌石镇人民政府夹心无主地面积为 168.78 平方米协议出让给广东天梁置业有限公司，由广东天梁置业有限公司作为“三旧”改造主体实施连片整体改造。本项目是由政府组织实施的旧城镇改造，涉及的拆迁补偿由广东天梁置业有限公司负责处理。由广东天梁置业有限公司按“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，由投资方以市场价对外出售或自行经营，收入归投资方所有，用以偿还投资方的建筑成本。

三、地块规划与开发强度控制

规划将六宗地及宗地之间的边角地和滴水巷合并成一宗土地统一开发建设，边角地(147.18 平方米)并入工业仓储用地，滴水巷(21.60 平方米)并入住宅用地；用地性质：2948.81 平方米工业仓储用地变更为商业用

地、393.60平方米住宅用地变更为商业用地；宗地面积为3342.41平方米，用地规划红线面积(计容面积)为3342.41平方米；

地块主要控制指标为容积率： ≤ 5.0 ，建筑密度： $\leq 55\%$ ，绿地率： $\geq 30\%$ ，建筑限高为80米；地下室层数：1层 \leq 层数 \leq 2层；小车位按商业类别建筑面积每100平方米不少于0.48-0.9个进行配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%)；配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房、建筑面积不小于900平方米的农贸市场；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平方米的供配电设施用房；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；在地块东侧规划4米的弹性路，由开发商无偿建设；由于改造地块面积较小,无法提供有效的公益性用地，可按公益性用地用途评估后,补缴与应移交用地(原工业仓储用地[含边角地]面积为2948.81平方米，按15%计算为442.32平方米)等价的土地价款；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，规划拟建一栋商业楼，地下室为车库，首层为农贸市场和商铺，二层为农贸市场和餐厅，三层为宴会厅，四层为商业，五层为酒店配套(五层和六层之间设置设备转换层)，六至十四层为酒店，其主要技术经济指标为：

主要经济技术指标表						
名称		单位	规划条件指标及技术规定要求	数值	备注	
宗地面积		m ²	3342.41	3342.41		
用地规划红线面积		m ²	3342.41	3342.41	计容面积	
总建筑面积		m ²		20893.30		
其中	计容建筑面积		m ²	≤16712.05	16712.05	
	其中	农贸市场	m ²	配建建筑面积不小于900平方米的农贸市场	949.24	位于首层及二层
		商业面积	m ²		4997.98	
		酒店面积	m ²		10487.97	
		消防控制室	m ²		79.45	位于首层
		物业管理用房	m ²	配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房	65.80	位于二层
		垃圾收集点	m ²	配建建筑面积不小于38平方米的垃圾收集点	40.66	位于首层
		供配电设施用房	m ²	配建建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房	67.16	位于首层
		通信设备用房	m ²	配建建筑面积不小于20平方米的通信设备用房	23.79	位于首层
	不计容建筑面积		m ²		4181.25	
	其中	地下车库	m ²		2096.19	
		地下夹层	m ²		1519.54	
		设备转换层	m ²	裙楼顶面设置转换层，层高小于2.2m，不计建筑层数和容积率	453.75	结构层高为1.8米，小于2.2米，建筑面积按一半计
		门廊及架空区	m ²		49.71	
		公共厕所	m ²	配建建筑面积不小于50平方米的公共厕所	62.06	无偿移交政府

地上总建筑面积		m ²		17277.57	
地下总建筑面积		m ²		3615.73	
建筑基底面积		m ²	≤1838.33	1743.85	
首层建筑面积		m ²		1743.63	
绿地面积		m ²	≥1002.72	1079.02	
容积率			≤5.0	5.00	
建筑密度		%	≤55	52.17	
绿地率		%	≥30	32.28	
建筑高度		m	建筑限高 80 米	60.00	
小车位		个	小车位按商业类别 建筑面积每 100 平 方米不少于 0.48-0.9 个进行配 建	114	
其中	地上小车位	个		59	
	地下小车位	个		55	含建设或 预留安装 充电设施 接口的小 车位 12 个
电动自行车位		个	电动自行车位按商 业类别建筑面积每 100 平方米不少于 0.18-1.2 个进行配 建	61	位于地下 夹层(含 电动自行 车专用智 能充电桩 车位 19 个)
<p>备注：</p> <p>1、由于改造地块面积较小,无法提供有效的公益性用地,可按公益性用地用途评估后,补缴与应移交用地(原工业仓储用地[含边角地]面积为 2948.81 平方米,按 15%计算为 442.32 平方米)等价的土地价款;</p> <p>2、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;</p> <p>3、在地块东侧规划 4 米的弹性路,由开发商无偿建设;</p> <p>4、按规划和规范要求预留通信设备用房与设施(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;</p> <p>5、按相关规范标准要求建设绿色建筑,绿色建筑等级按二星级及以上执行。</p>					

四、道路交通规划

根据《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》，并结合实际情况，规划北侧镇海街道路红线宽度为 12 米，建筑后退距离为 1.5 米；西侧新港街道路红线宽度为 12 米，建筑后退距离为 3 米；南侧霞光路一巷道路红线宽度为 6 米；东侧新华街道路红线宽度为 9 米，建筑后退距离为 1.5 米；东侧弹性路道路红线宽度为 4 米。

五、市政设施规划

1、给水工程规划

根据地块开发强度大致估算该地块约可容纳就业人口约 669 人，采用分类用地性质用水量指标预测法，用水量按 $120\text{m}^3/\text{ha}\cdot\text{d}$ 计算，则总用水量约为 $80.28\text{ m}^3/\text{d}$ 。地块用水接镇区市政给水管，可以满足供水需求。

2、排水工程规划

地块污水量按给水量的 90% 计，故产生的污水量约为 $72.25\text{m}^3/\text{d}$ 。产生的污水经污水管收集后排入镇区市政排污管。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。

3、电力电信工程规划

地块用电由镇区 10KV 电力线供电，采用负荷密度法预测用电量，综合用地指标按 $400\text{kW}/\text{ha}$ 计算，预计地块建成后用电负荷约为 133.70kW 。

规划预测电话指标为下：公建按 1 线/ 200m^2 ，则电话总门数估算为 84 线。按 1: 1.6 放线比放线，则线路容量为 135 线。有线电视信号采用光缆接入市有线电视网。

4、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。

六、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。

附件：

- 1、 雷州市人民政府办公室公文处理表（办文编号：240800）
- 2、 关于雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的请示
- 3、 关于同意雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的批复
- 4、 雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目入库范围土地来源说明及夹心地权属证明
- 5、 协议书
- 6、 雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目十一宗土地宗地面积情况说明及宗地图
- 7、 国有土地使用证及宗地图（含房地产权证）
- 8、 宗地图（合并后）
- 9、 其他土地权属证明及宗地图
- 10、 《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》局部

附件 1：雷州市人民政府办公室公文处理表（办文编号：240800）

雷州市人民政府办公室公文处理表

办文编号：240800

乌石镇政府：

《关于请求同意乌石冷冻厂建设用地按照“三旧”改造项目模式开展前期准备工作的请示》（乌府〔2024〕74号）收悉。来文指出：乌石镇有六宗土地权属面积共为3173.63平方米，另外，没有土地来源证明夹心无主地面积为168.78平方米。随着乌石镇周边经济环境的变化，乌石冷冻厂作为乌石镇早起的工业遗址，其建设用地存在利用效率低，产业结构落后等问题，难以满足乌石镇当前发展的需求，为了有效盘活低效用地，提升乌石镇土地利用效率，为乌石镇经济发展提供更多空间，亟需通过“三旧”改造政策进行升级改造，以促进土地节约集约利用，提升乌石镇区域经济效益和质量。

鉴于以上情况，根据《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法》（湛府规〔2021〕5号），经乌石镇班子会议研究，特向市政府提出请示，同意乌石冷冻厂建设用地按照“三旧”改造项目模式开展前期准备工作。

拟办意见：拟同意开展前期准备工作，待湛江市最新“三旧”改造管理办法修订出台后再予以研究实施。请市自然资源局予以业务指导。

闫嘉伟市长批示（办文编号：241397）：同意拟办意见。

请按有关规定和程序办理。

二〇二四年十二月二十日

综合股：吴绮雯

审核人：黄涉

抄送：闫嘉伟市长，李晓军常委、副市长，市自然资源局。

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。

附件 2：关于雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的请示

雷州市自然资源局文件

雷自然资〔2025〕28号

签发人：郑智春

关于雷州市乌石冷冻厂“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）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〕

第 1 页 共 4 页

45号)文件规定,我局已组织编制完成雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的组卷材料,具体如下:

一、项目总体情况

本次申请入库的雷州市乌石冷冻厂地块位于雷州市乌石镇新华路及霞光路边,项目入库总面积 3342.41 m²,由李春强、李妃九共六宗已发国有土地证(证载面积为 3173.63 m²)和乌石镇人民政府暂未发证的五宗夹心地(总面积为 168.78 m²)组成,全部地块均为相邻地块。

二、已办证宗地情况

(一) 李春强

该项目涉及李春强五宗土地,国土证证号分别为:雷国用(2003)第 0034087 号、雷国用(2009)第 0000836 号、雷国用(2009)第 0040865 号、雷国用(2009)第 0040866 号、雷国用(2013)第 0000631 号,证载面积分别为 1480.57 m²、93 m²、93 m²、93 m²、93 m²(面积共 1852.57 m²)。土地用途分别为工业仓储用地、住宅用地、住宅用地、住宅用地、住宅用地,使用权类型均为出让。其中面积为 1480.57 的工业仓储地块于 2003 年建厂并办理了《房地产权证》,其它四宗面积共 372 m²的住宅用地均是乌石镇人民政府于 1995 年 10 月有偿划拨给李春强作为住宅使用,1997 年当时没有办理土地有关手续亦没有报建,将其中两块宅基地合并建设一栋 3 层楼房,2008 年李春强缴交该四宗住宅用地相关税费及土地出让金,2009 年分别办理四宗住宅用地《国有建设用地使用权出让合同》和《建设用地规划许可证》。2010 年、2013 年雷州市人民政府出台办证相关政策后才完善办理好四宗住宅用地的《国有土地使用证》。

(二) 李妃九

该项目涉及李妃九一宗土地，国土证证号为：雷国用（2005）第0035860号，证载面积为1321.06 m²，土地用途为工业仓储用地，使用权类型为出让，1998年建厂并办理了《房地产权证》。

三、夹心地宗地情况

该项目涉及五块夹心地，宗地面积共168.78 m²（五宗地块分别为：李春强工业用地与李妃九工业用地之间夹心地块面积为66.74 m²；李妃九工业用地与李春强四宗住宅用地之间夹心地块面积为80.44 m²；李春强四宗住宅用地之间三块夹心地块面积分别为6 m²、9.6 m²、6 m²），夹心无主地块权属来源属于乌石镇人民政府用地，没有出让给其它任何人使用，权属清楚没有争议，并且我局同乌石镇人民政府均出具了夹心地权属证明。

四、申报主体情况

根据湛江市“三旧”管理办法，同意由广东天梁置业有限公司作为申报主体将上述六宗已办证地块和五块夹心地整体标图入库。按“三旧”改造有关要求，上述六宗已办证地块过户给广东天梁置业有限公司实施“三旧”改造，雷州市乌石镇人民政府夹心无主地面积为168.78平方米协议出让给广东天梁置业有限公司，由广东天梁置业有限公司作为“三旧”改造主体实施连片整体改造。改造后土地用途为商业用地，用于建设乌石镇镇区综合性商业中心。我局同意将168.78平方米夹心地块纳入“三旧”改造入库范围。入库后将按“三旧”改造有关政策进行办理相关土地有关手续。

经核实，申请入库的3342.41 m²用地符合《雷州市国土空间总体规划(2021-2035)》，“二调”及2022年土地利用现状图认定为建设用地，不存在闲置土地，经测量，该入库地

块 2009 年 12 月 31 日前地块上盖物基底总面积为 1655.76 m²，地块上盖物占入库地块面积比例为 49.54%，符合《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）入库要求，拟入库号为 44088200674。

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.雷州市自然资源局“三旧”改造新增入库地块
会审意见表

2.雷州市 2024 年 10 月新增入库地块审查意见表

3.项目地块“三旧”改造标图入库申请表

4.国土空间总体规划(2021-2035)(局部)

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、2008 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函、确认表及测绘报告

9.土地权属证明及协议书



（联系人：宋胜爵 电话号码：15816104988）

附件 3：关于同意雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的批复

湛江市自然资源局

湛江市自然资源局关于同意雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的批复

雷州市自然资源局：

你局报来《关于雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目标图入库的请示》（雷自然资〔2025〕28号）及相关材料收悉。经研究，同意雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目位于雷州市乌石镇新华路及霞光路边 3342.41 平方米土地标图入库。该地块入库后须由同一改造主体整体实施改造。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。



— 1 —

附件 4：雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目入库范围土地来源说明及夹心地权属证明

雷州市自然资源局

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目入库范围土地来源说明及夹心地权属证明

湛江市自然资源局：

一、已办理好证件的六宗土地来源

2003 年，李春强办理位于新华路乌石冷冻厂内《国有土地使用证》，用地性质为工业用地，宗地面积为 1480.57 平方米。2003 年，李妃九办理位于霞光街乌石冷冻厂内《国有土地使用证》用地性质为工业仓储用地，宗地面积为 1321.06 平方米。2010 年、2013 年李春强办理位于霞光街乌石冷冻厂内四本《国有土地使用证》，用地性质都为住宅用地，每宗地面积都为 93 平方米。经查阅办证相关档案资料，2008 年李春强缴交该四宗地相关税费及土地出让金，2009 年分别办理四宗地《国有建设用地使用权出让合同》和《建设用地规划许可证》，同年乌石镇人民政府出具证明四宗地是乌石镇人民政府于 1995 年 10 月有偿划拨给李春强作为住宅使用。1997 年当时没有办理土地有关手续也没有报建，将其中两块宅基地合并建设一栋 3 层楼房。2010 年、2013 年雷州市人民政府出台相关办证政策后才完善办理好四本《国有土地使用证》。以上共六宗土地证载面积共为 3173.63 平方米。

二、没有办理证件的六宗夹心地土地来源

没有土地来源证明夹心无主地面积为 168.78 平方米，其中李春强工业用地与李妃九工业仓储用地之间夹心无主地块面积为 66.74 平方米；李妃九工业仓储用地与李春强四宗住宅用地之间夹心无主地块面积为 80.44 平方米；李春强四宗住宅用地之间三块夹心无主地块面积为 21.6 平方米。该面积 168.78 平方米夹心无主地块属于乌石镇镇政府用地，没有出让给其它任何人使用，权属清楚没有争议。并且乌石镇人民政府出具了土地权属来源证明。

我局同意将 168.78 平方米夹心无主地块纳入“三旧”改造入库范围要，根据《雷州市人民政府办公室公文处理表（办文编号：240800）》和《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）文件要求，乌石镇人民政府夹心无主地面积 168.78 平方米以协议方式出让，由广东天梁置业有限公司作为“三旧”改造主体实施连片整体改造。同意将上述六宗已办证地块和五块夹心地合并申请入库，入库面积共为 3342.41 平方米。

特此证明

附件：1、乌石镇人民政府证明

2、宗地图（乌石镇人民政府盖章确定）

雷州市自然资源局

2025 年 1 月 14 日

雷州市乌石镇人民政府

雷州市乌石冷冻厂内夹心地块权属证明

雷州市自然资源局：

2003年，李春强办理位于新华路乌石冷冻厂内《国有土地使用证》，用地性质为工业用地，宗地面积为1480.57平方米。2003年，李妃九办理位于霞光街乌石冷冻厂内《国有土地使用证》用地性质为工业仓储用地，宗地面积为1321.06平方米。2010年、2013年李春强办理位于霞光街乌石冷冻厂内四本《国有土地使用证》，用地性质都为住宅用地，每宗地面积都为93平方米。该四宗地是乌石镇人民政府于1995年有偿划拨给李春强作为住宅使用，1997年当时没有办理土地相关手续也没有报建，将其中两块宅基地合并建设一栋3层楼房。以上共六宗土地权属面积共为3173.63平方米。

现将以上六宗土地合并申请入库，“三旧”入库面积为3342.41平方米。没有土地来源证明夹心无主地面积为168.78平方米，其中李春强工业用地与李妃九工业仓储用地之间夹心无主地块面积为66.74平方米；李妃九工业仓储用地与李春强四宗住宅用地之间

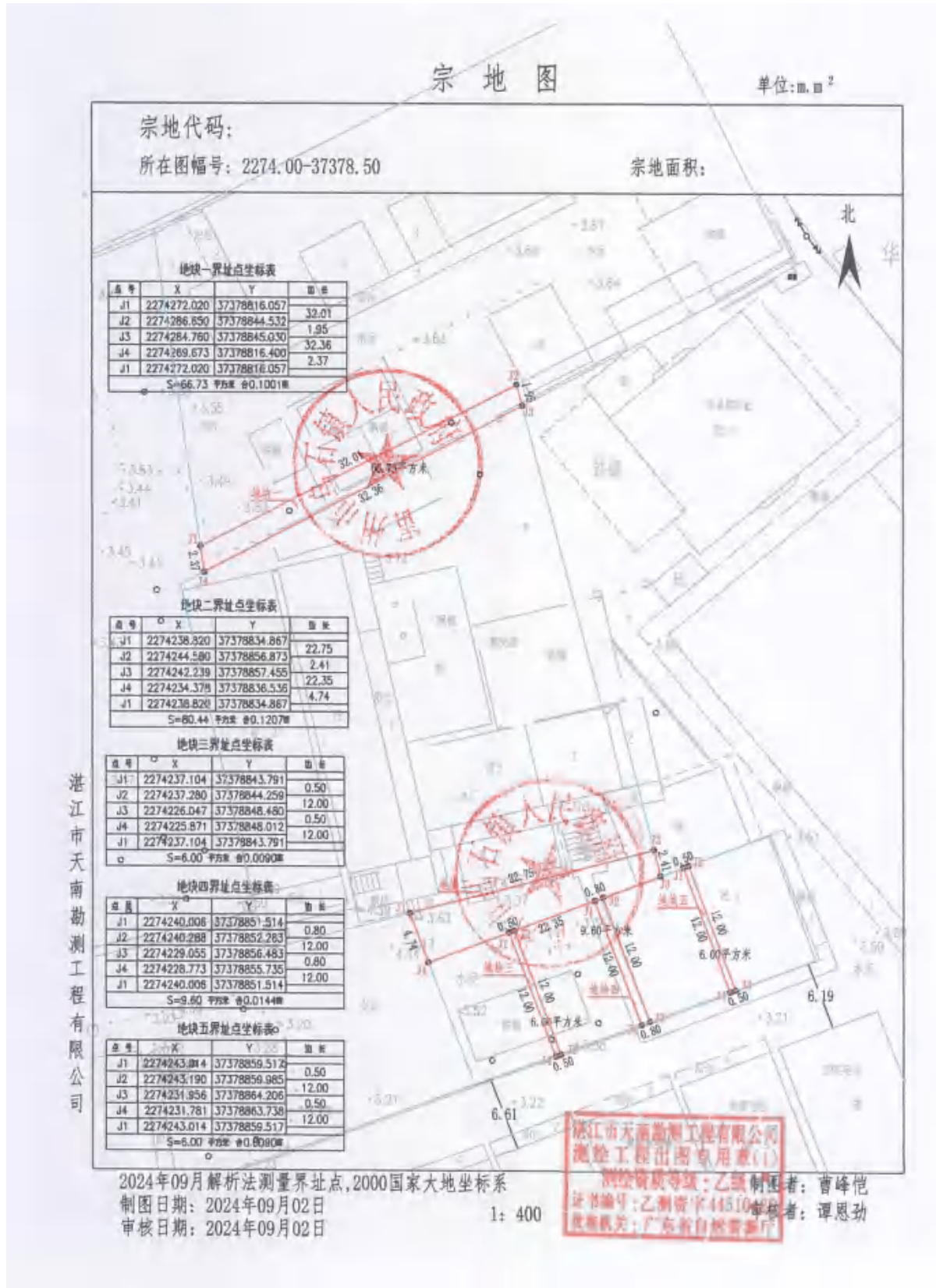
夹心无主地块面积为 80.44 平方米；李春强四宗住宅用地之间三块夹心无主地块面积为 21.6 平方米。该面积 168.78 平方米夹心无主地块属于我镇镇政府用地，没有出让给其它任何人使用，权属清楚没有争议。我镇同意将 168.78 平方米夹心无主地块纳入“三旧”改造入库范围。入库后将按“三旧”改造有关政策进行办理相关土地出让手续。

特此证明

附件：宗地图（乌石镇人民政府盖章确定）

雷州市乌石镇人民政府
2024年9月9日





附件 5：协议书

协议书

甲方：李妃九，男，汉族，1960年2月6日出生，住址：广东省雷州市乌石镇霞光路76号102房，身份证号码：440824196002067617，联系电话：

乙方：李春强，男，汉族，1966年10月13日出生，住址：广东省雷州市乌石镇镇海滨路096号，身份证号码：440824196610137631，联系电话：13902578497

丙方：雷州市乌石镇人民政府，负责人：林桑，统一社会信用代码：11440882007115695X，住所地：广东省湛江市雷州市乌石镇镇海街，联系电话：

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》等相关法律法规和有关“三旧”政策的规定，各方就六宗地块及无主夹心地块申请“三旧”入库相关事项达成协议如下。

第一条 项目地块现状

为推进“三旧”改造项目，六宗土地合并入库，“三旧”入库面积为3342.41平方米。其中六宗土地权属面积共为3173.63平方米，没有土地来源证明夹心无主地面积为168.78平方米。详情如下：

1. 权属人：李妃九；房屋权属来源：购买；占有房屋份额：全部；土地权属来源：转让；房屋座落：雷州市乌石镇霞光街；建筑结构：钢筋混凝土砖木；层数：三层；建基面积：942.4平方米；建筑面积：1759.66平方米。

【土地使用权人：李妃九；证号：雷国用(2005)第08241109372号；座落：雷州市乌石镇霞光街；地类(用途)：工业仓储用地(21)；使用权面积：1321.06平方米。】

2. 权属人：李春强；房屋所有权来源：购买；房屋用途：工业仓储用地；占有房屋份额：全部；房屋所有权性质：私有；土地使用权来源：出让；房地座落：雷州市乌石镇新华路111号；建筑结构：钢筋混凝土；层数：三层；建基面积：584.93平方米；建筑面积：1702.33平方米。

【土地使用权人：李春强；证号：国用（2003）第 08241109341 号；座落：雷州市乌石镇新华路 111 号，地类（用途）：工业仓储用地（20）；使用权类型：出让；终止日期：2053 年 3 月 9 日；使用权面积：1480.57 平方米。】

3. 土地使用权人：李春强；证号：雷国用（2009）第 08241109537 号；座落：雷州市乌石镇霞光路一巷 001 号；地类：住宅用地（50）；使用权类型：出让；终止日期：2079 年 3 月 15 日；使用权面积：93 平方米。

4. 土地使用权人：李春强；证号：雷国用（2009）第 08241109538 号；座落：雷州市乌石镇霞光路一巷 003 号；地类：住宅用地（50）；使用权类型：出让；终止日期：2079 年 3 月 15 日；使用权面积：93 平方米。

5. 土地使用权人：李春强；证号：国用（2013）第 08241109534 号；座落：雷州市乌石镇霞光路一巷 005 号；地类：住宅；使用权类型：出让；终止日期：2079 年 2 月；使用权面积：93 平方米。

6. 土地使用权人：李春强；证号：雷国用（2009）第 08241109533 号；座落：雷州市乌石镇霞光路一巷 007 号；地类：住宅用地（50）；使用权类型：出让；终止日期：2079 年 3 月；使用权面积：93 平方米。

7. 无土地来源证明夹心无主地面积为 168.78 平方米，其中李春强工业用地与李妃九工业仓储用地之间夹心无主地块面积为 66.74 平方米；李妃九工业仓储用地与李春强四宗住宅用地之间夹心无主地块面积为 80.44 平方米；李春强四宗住宅用地之间三块夹心无主地块面积为 21.6 平方米。该面积 168.78 平方米夹心无主地块为雷州市乌石镇人民政府用地，权属清楚没有争议。

第二条 申请确认

各方确认由广东天梁置业有限公司对第一条所指的合计 3342.41 平方米地块申请“三旧”改造入库。各方协商确认如下：甲方、乙方、丙方三方同意将上述土地整体入库，并确认其名下地块统一由广东天梁置业有限公司作为“三旧”改造主体申请入库。按“三旧”改造有关要求，李春强名下五宗土地共 1852.57 平方米和自己哥哥李妃九名下一宗土地面积 1321.06 平方米同时过户给自己儿子李恒作为法人代表成立的广东天梁置业有限公司作为“三旧”改造主体实施改造，雷州市乌石镇人民政府夹心无主地面积为 168.78 平方米通过“三旧”改造

附件 6：雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目十一宗土地宗地面积情况说明及宗地图

雷州市自然资源局

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目十一宗土地宗地面积情况说明

湛江市自然资源局：

经查，2004 年 3 月，李春强办理位于新华路 111 号乌石冷冻厂内《国有土地使用证》（雷国用【2003】第 0034087 号），用地性质为工业、仓储用地，宗地面积为 1480.57 平方米。2003 年 10 月办理《房地产权证》（粤房地证字第 C1294340 号），建筑三栋二层、三层厂房使用，建筑基底面积 584.93 平方米，总建筑面积为 1702.33 平方米。2005 年 2 月，李妃九办理位于霞光街乌石冷冻厂内《国有土地使用证》（雷国用【2005】第 0035860 号），用地性质为工业仓储用地，宗地面积为 1321.06 平方米。1998 年 11 月办理《房地产权证》（粤房地证字第 1106782 号），建筑五栋一层、二层、三层砖混结构和一栋瓦房，建筑基底面积 942.4 平方米，总建筑面积为 1759.66 平方米。

2010 年、2013 年李春强办理位于霞光街乌石冷冻厂内四本《国有土地使用证》（雷国用【2009】第 0040866 号、雷国用【2009】第 0040865 号、雷国用【2013】第 0000631 号、雷国用【2009】第 0000836 号），用地性质都为住宅用地，每宗地面积都为 93 平方米。经查阅办证相关档案资料，2008 年李春强缴交该四宗地相关税费及土地出让金，2009 年分别办理四宗地《国有建设用地使用权出让合同》和《建

设用地规划许可证》，出让合同没有约定开工和竣工时间。

同年乌石镇人民政府出具证明四宗地是乌石镇人民政府于1995年10月有偿划拨给李春强作为住宅使用。2010年、2013年雷州市人民政府出台相关办证政策后才完善办理好四本《国有土地使用证》。1997年当时没有办理土地有关手续也没有报建，将其中两块宅基地合并建设一栋3层楼房。另外两宗地为水泥地板搭建停车棚作为冷冻厂停车使用。

五宗夹心地（滴水巷）面积为168.78平方米，其中李春强工业用地与李妃九工业仓储用地之间夹心地块（滴水巷）面积为66.74平方米；李妃九工业仓储用地与李春强四宗住宅用地之间夹心地块（滴水巷）面积为80.44平方米；李春强四宗住宅用地之间三块夹心地块面积为21.6平方米。该面积168.78平方米夹心地块（滴水巷）属于乌石镇人民政府公共用地，没有出让给其它任何人使用，权属清楚没有争议。

我局同意将上述五宗夹心地和已办理《国有土地使用证》的六宗土地整合作为一个“三旧”改造项目（合计面积为3342.41平方米）整体标图入库，整体实施改造。

- 附件：1. 宗地图
2. 《国有土地使用证》



（联系人：宋胜爵，联系电话：15816104988）

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造项目宗地图

单位: ㎡



湛江市天南勘测工程有限公司

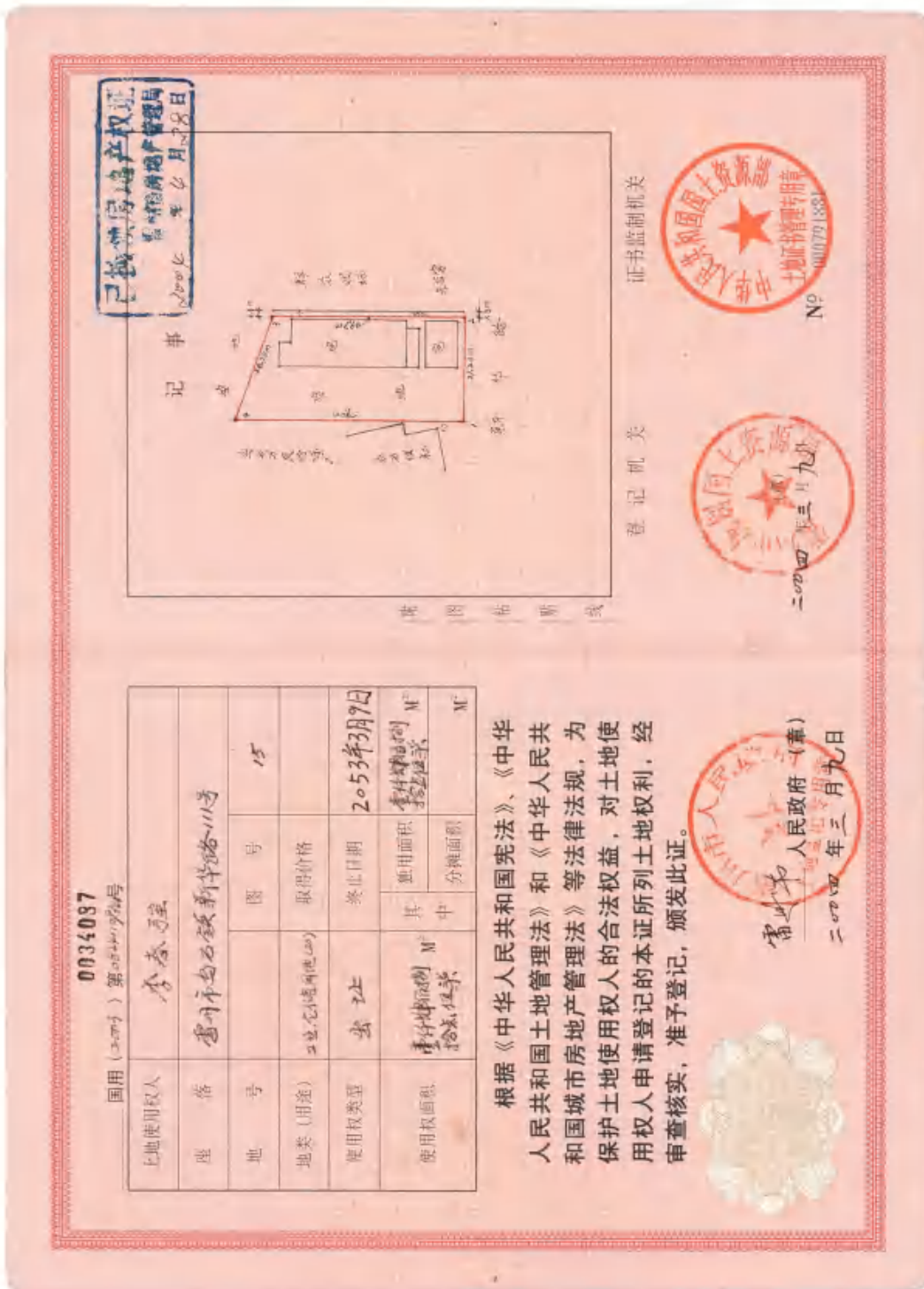
2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系
 制图日期: 2024年09月02日
 审核日期: 2024年09月02日

1: 900

湛江市天南勘测工程有限公司
 测绘工程专用章
 注册测绘师: 乙级
 证书编号: 乙测师字44515423
 有效期至: 2024年12月31日

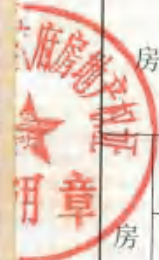
制图者: 曹峰恺
 审核者: 谭思劲

附件 7： 国有土地使用证及宗地图（含房地产权证）

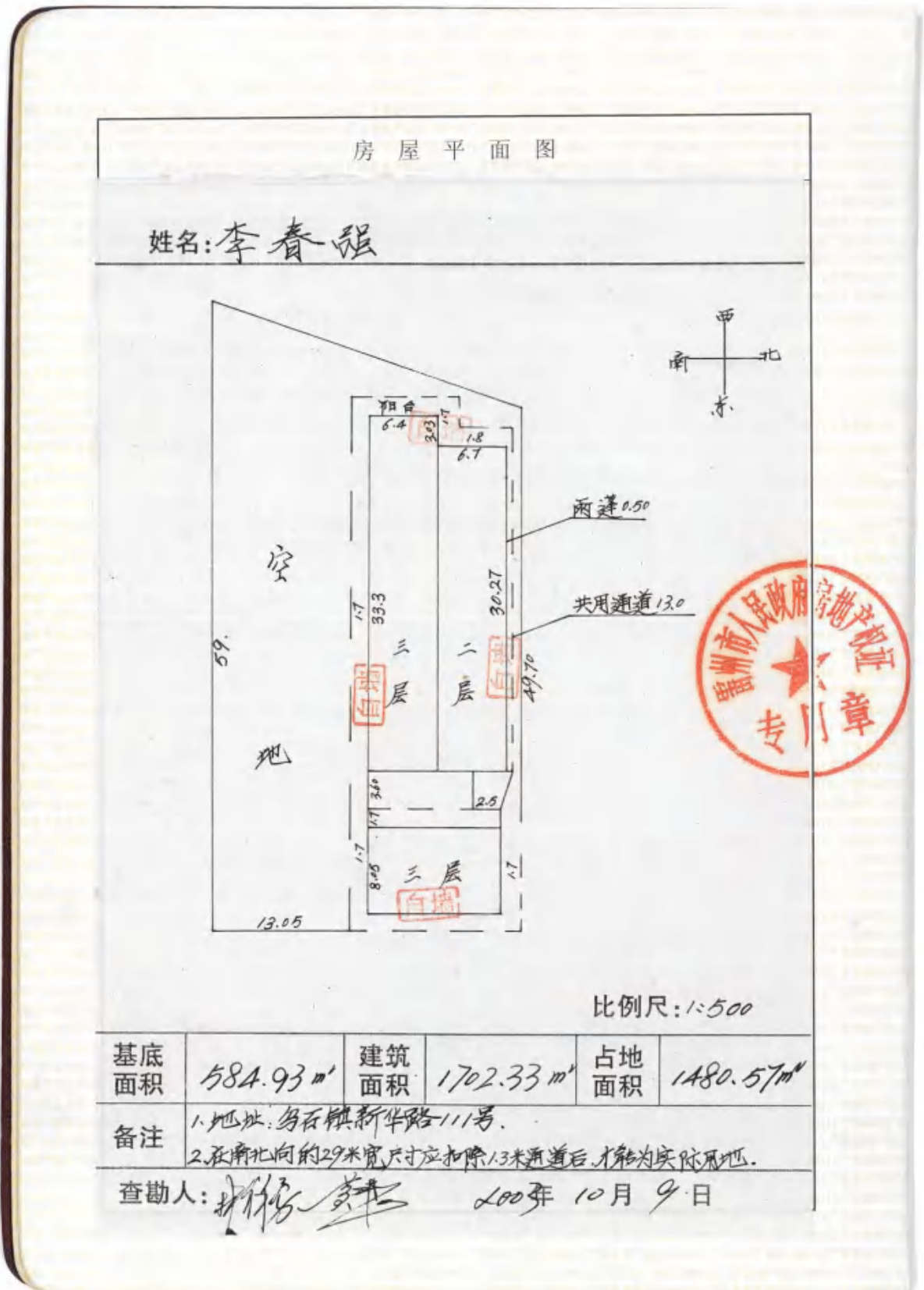


145

权 属 人	李春强		
身 份 证 号	460824196610137631	国 籍	中国
房 屋 所 有 权 来 源	购 买	房 屋 用 途	工业仓储用地
占 有 房 屋 份 额	全 部	房 屋 所 有 权 性 质	私 有
土 地 使 用 权 来 源	出 让	土 地 使 用 权 性 质	国 有
房 地 座 落	雷州市乌石镇新华路111号		
建 筑 结 构	钢筋混凝土		
层 数	共 层	竣 工 日 期	
建 基 面 积	伍佰捌拾肆点玖玖	平方米	
建 筑 面 积	壹仟柒佰零贰点玖玖	平方米	
其 中 住 宅 建 筑 面 积	壹仟柒佰零贰点玖玖	平方米	
其 中 套 内 建 筑 面 积		平方米	
四 墙 归 属	东:自墙. 南:自墙 西:自墙. 北:自墙		



土地情况	地号		图号	
	用途	工业仓储用地		土地等级
	使用权类型	出让		终止日期
	使用权面积	壹仟肆佰捌拾柒点伍柒		平方米
	自用面积			平方米
	共用面积			平方米
	使用权证号	(2003)0034087	填证机关	国土资源局
房地产共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份	房屋额	共有(用)权证号
纳税情况				



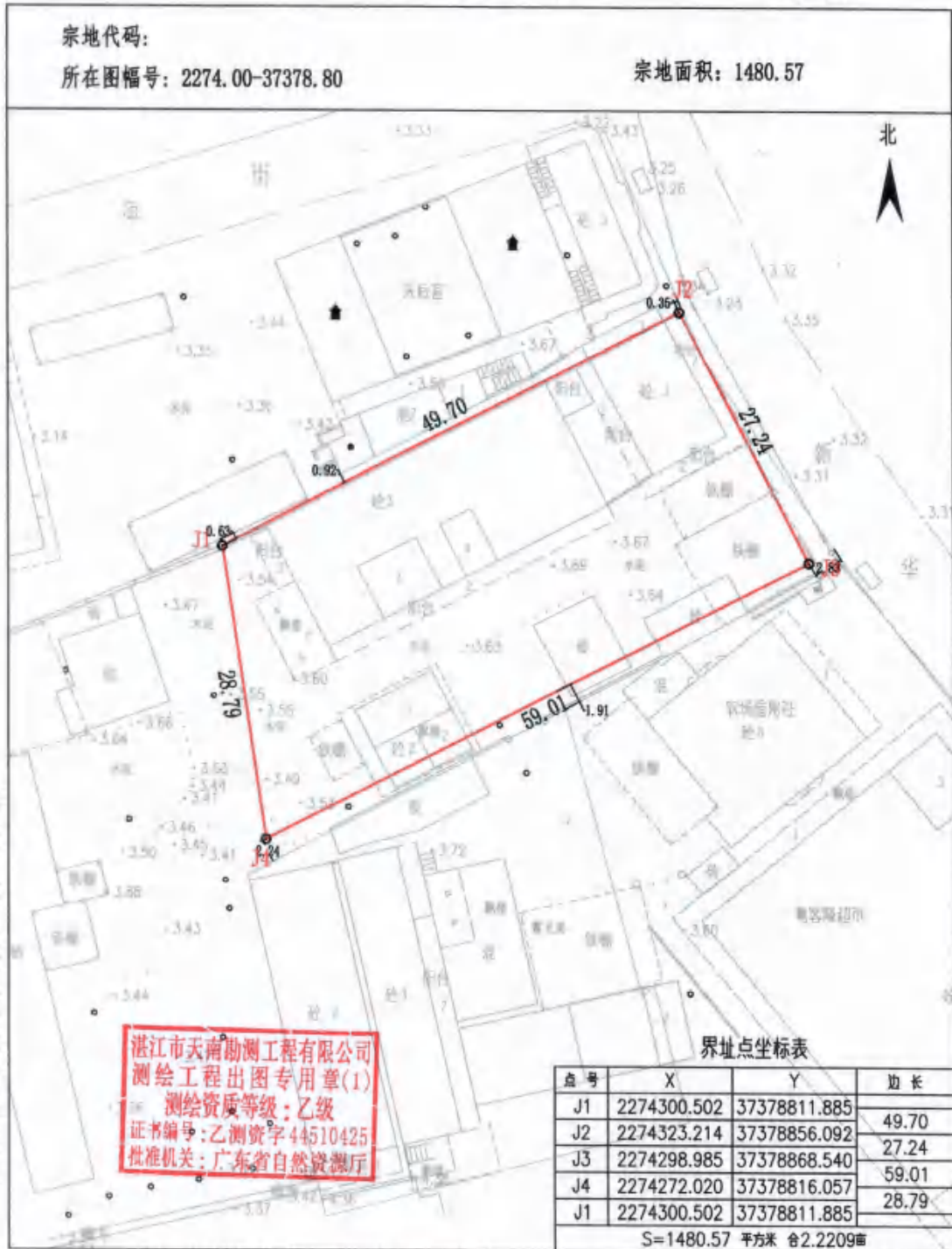
宗 地 图

单位:m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 2274.00-37378.80

宗地面积: 1480.57



2024年07月解析法测量界址点,2000国家大地坐标系

制图日期: 2024年09月02日

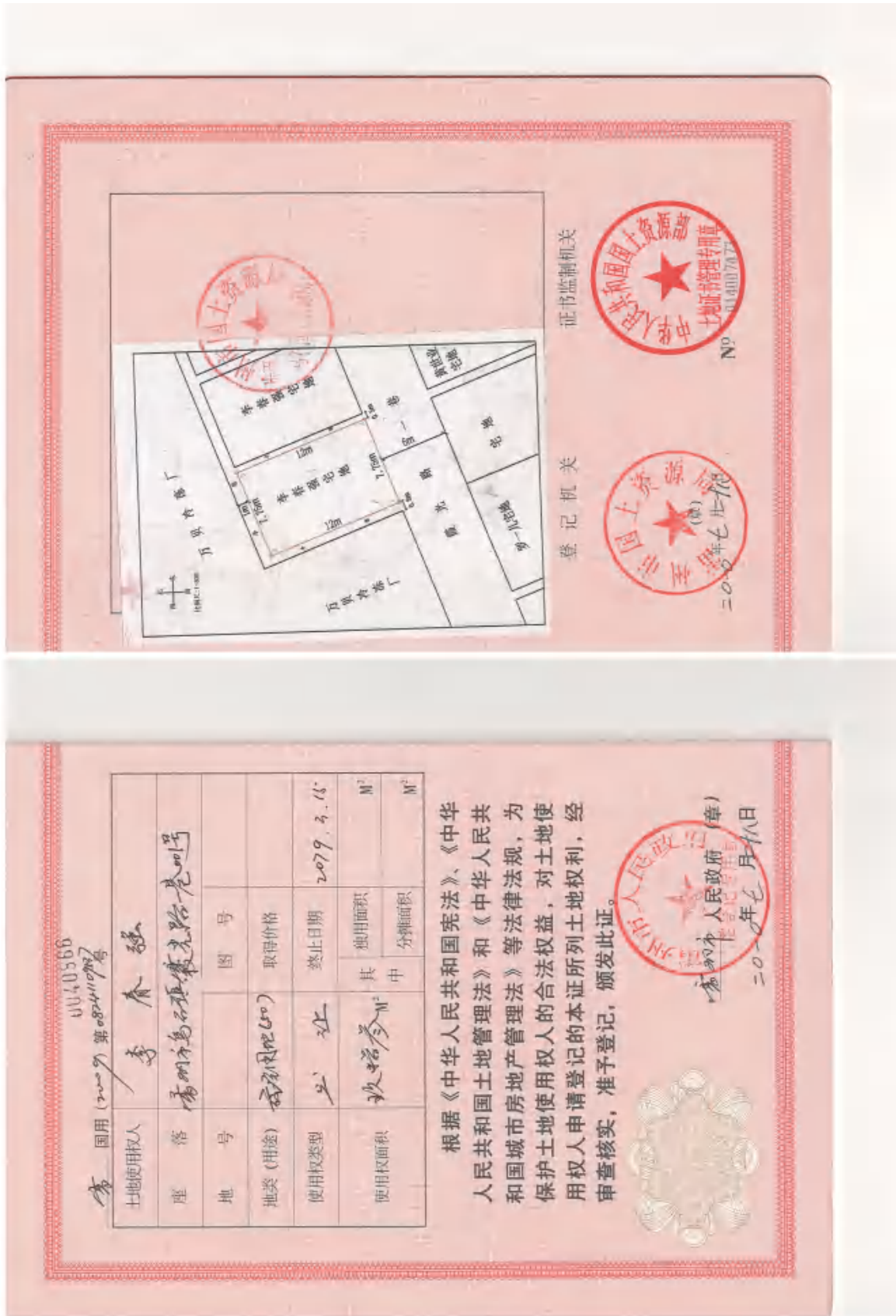
审核日期: 2024年09月02日

1: 500

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭恩劲

湛江市天南勘测工程有限公司



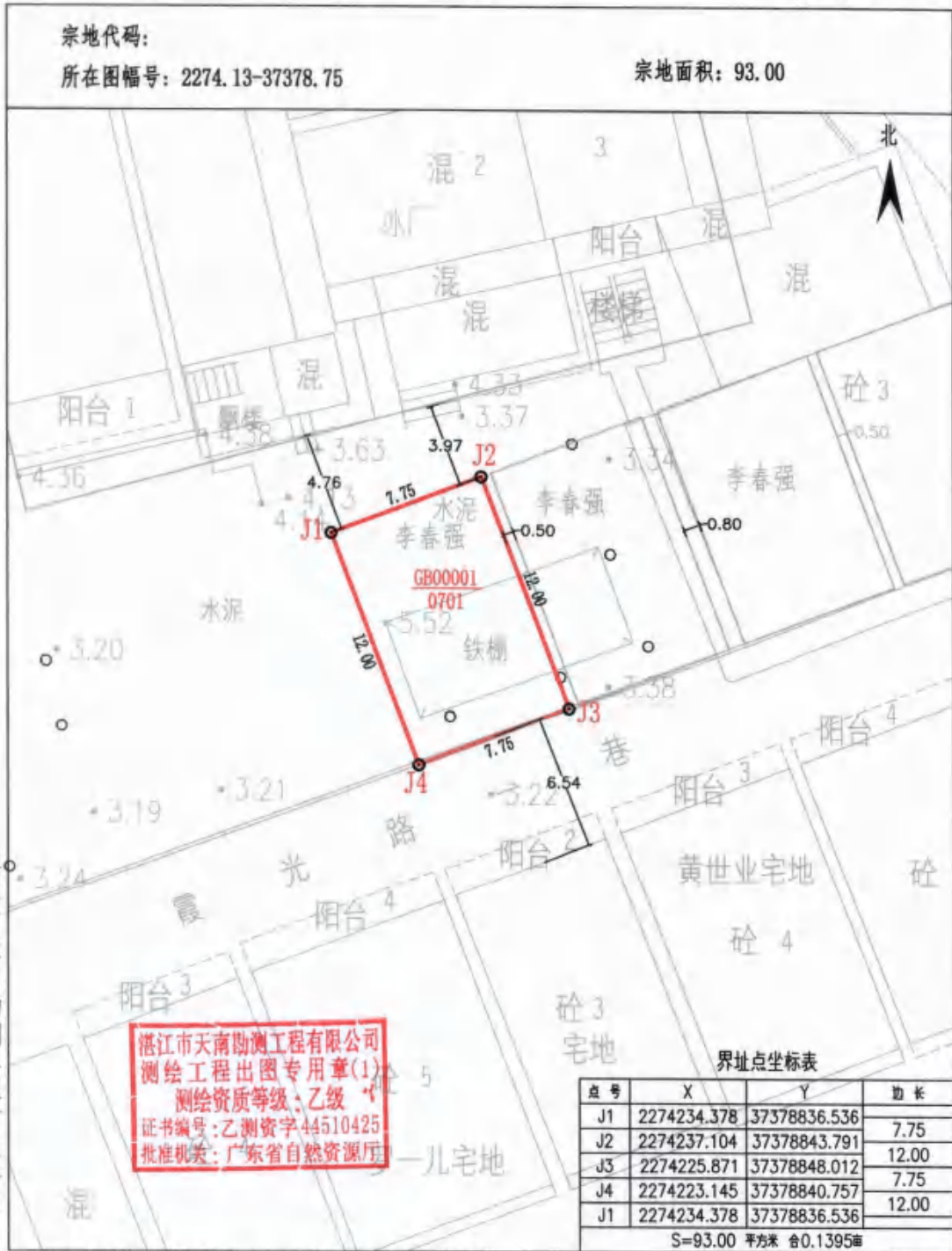
宗地 图

单位: m²

宗地代码:

所在图幅号: 2274.13-37378.75

宗地面积: 93.00



湛江市天南勘测工程有限公司

湛江市天南勘测工程有限公司
 测绘工程出图专用章(1)
 测绘资质等级: 乙级
 证书编号: 乙测资字44510425
 批准机关: 广东省自然资源厅

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2274234.378	37378836.536	7.75
J2	2274237.104	37378843.791	12.00
J3	2274225.871	37378848.012	7.75
J4	2274223.145	37378840.757	12.00
J1	2274234.378	37378836.536	

S=93.00 平方米 合0.1395亩

2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系

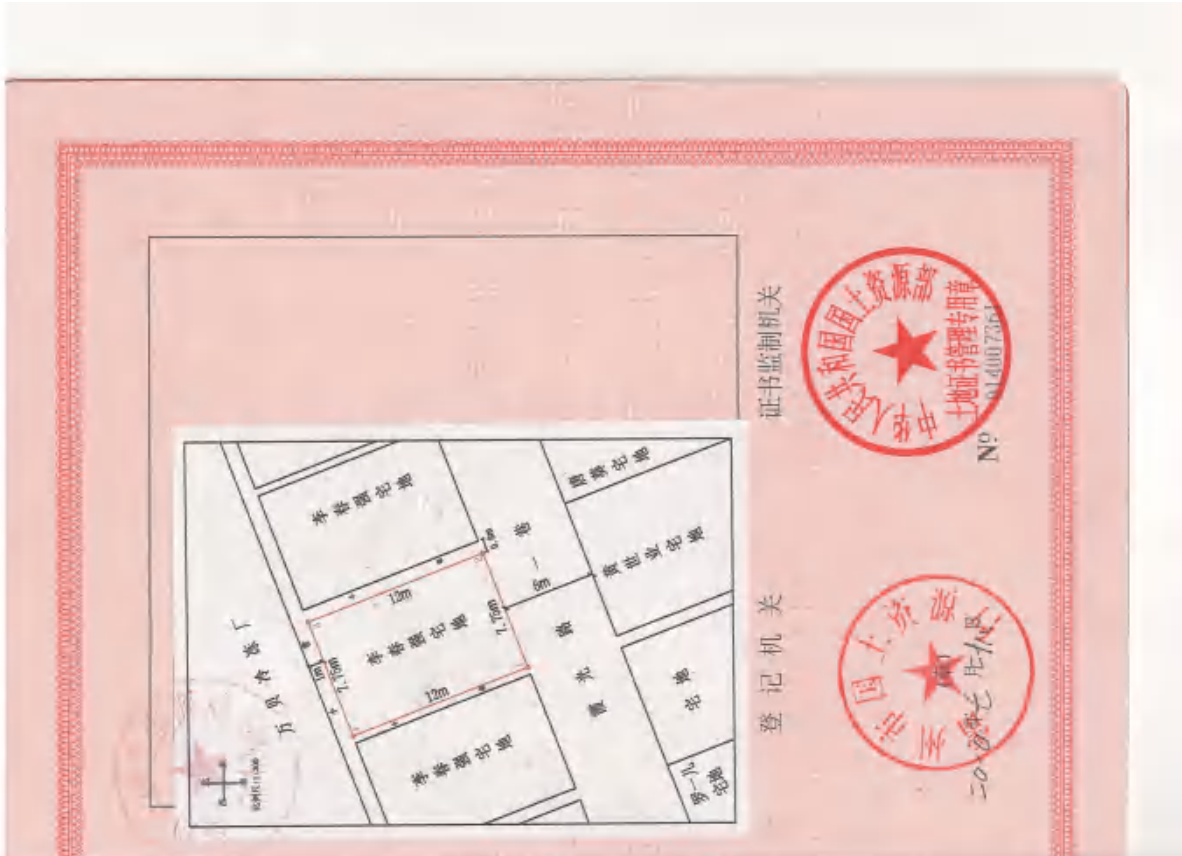
制图日期: 2024年09月02日

审核日期: 2024年09月02日

1: 250

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭恩劲



证书监制机关

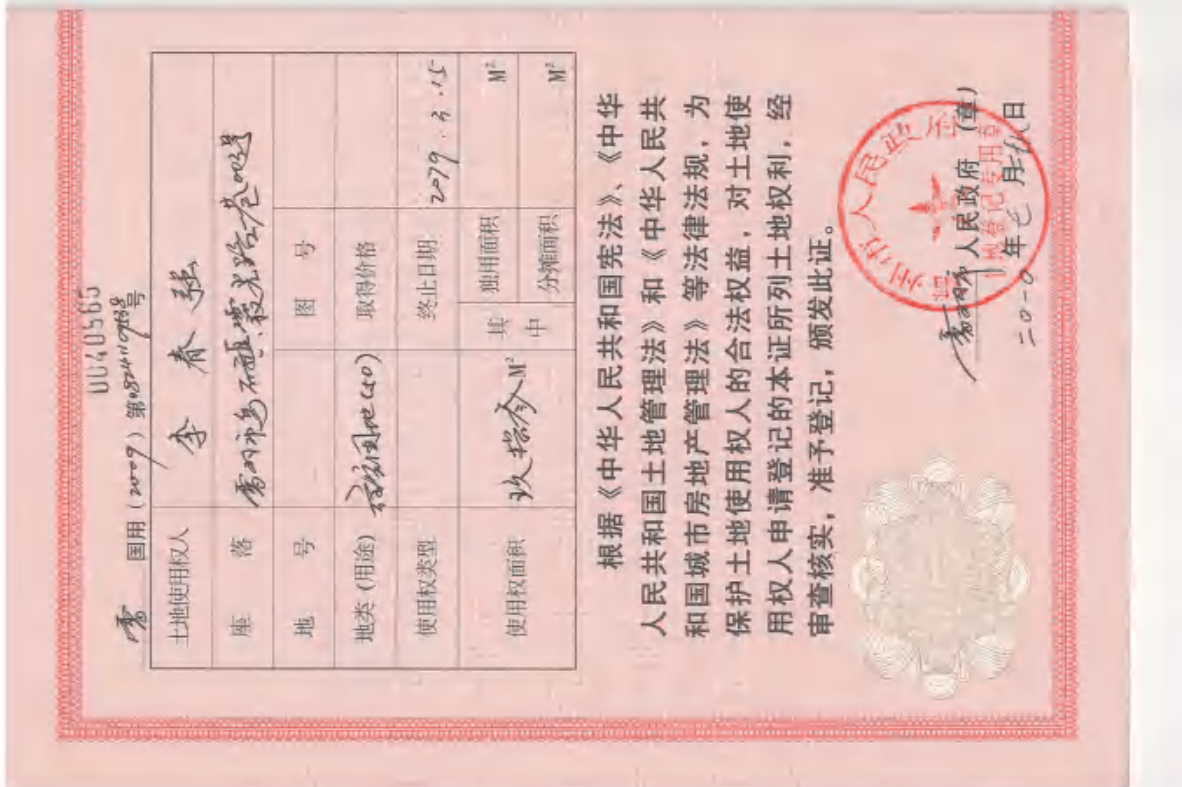


No.

登记机关



2020年7月1日



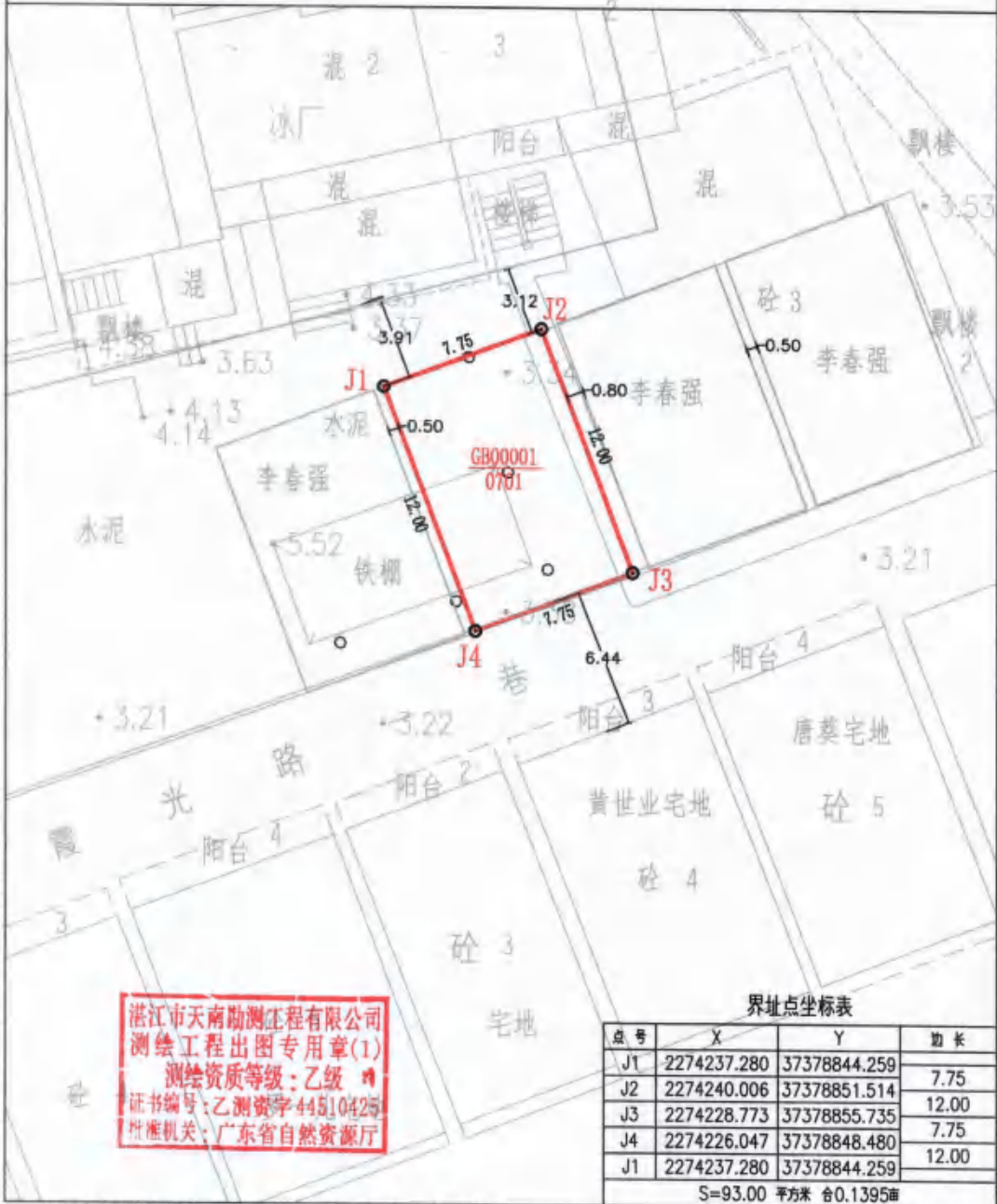
宗地 图

单位: m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 2274.00-37378.75

宗地面积: 93.00



2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系

制图日期: 2024年09月02日

审核日期: 2024年09月02日

1: 250

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭思劲

湛江市天南勘测工程有限公司



雷州市国土资源局

雷州(2013)第082410055号

土地使用权人	李春强		
座落	雷州市乌石镇霞光路一巷005号		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅	终止日期	2079.2
使用权类型	出让	其中	
使用权面积	总轮卷	M ²	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

二〇一三年十月十日



雷 国用(2007)第08300059号 0000836

土地使用权人	李春强		
座落	雷州市乌石镇霞光路一卷007号		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	18号园地(50)		
使用权类型	出让	终止日期	2079.3
使用权面积	其中	独用面积	玖拾叁 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府 (章)
 二〇一三年十二月五日

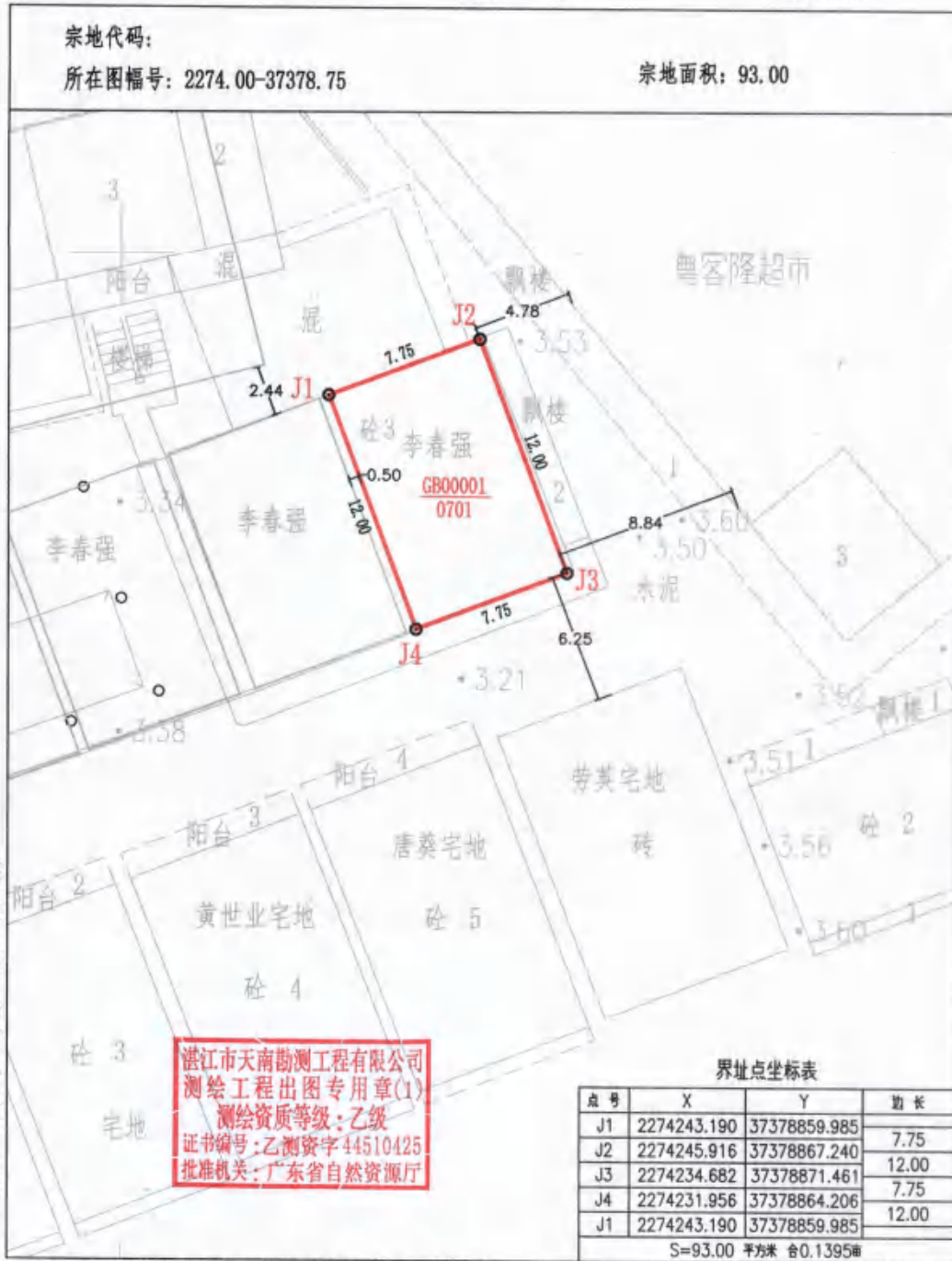
宗 地 图

单位: m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 2274.00-37378.75

宗地面积: 93.00



湛江市天南勘测工程有限公司

湛江市天南勘测工程有限公司
测绘工程出图专用章(1)
测绘资质等级: 乙级
证书编号: 乙测资字44510425
批准机关: 广东省自然资源厅

2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系

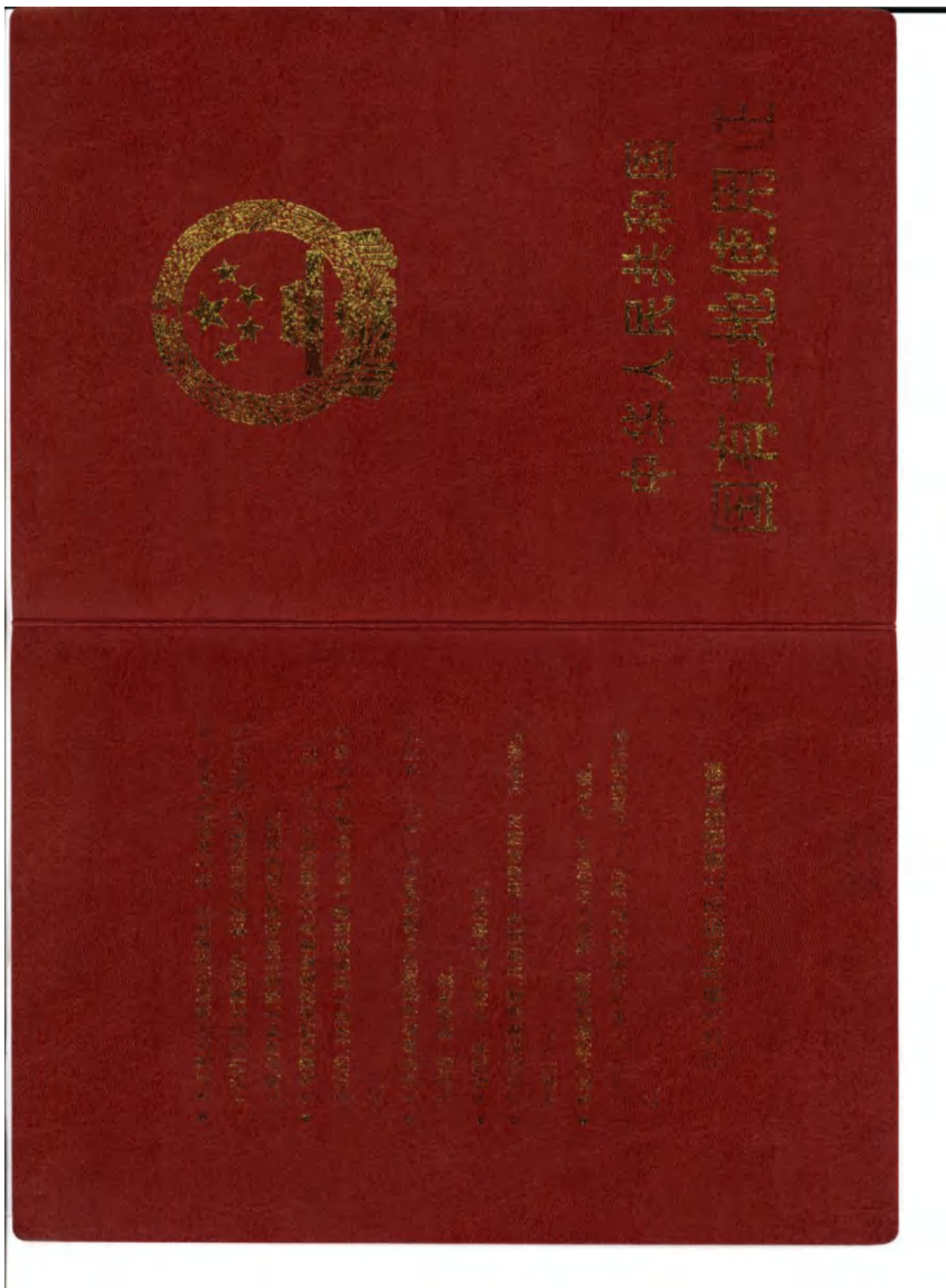
制图日期: 2024年09月02日

审核日期: 2024年09月02日

1: 250

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭恩劲



雷 国用 (2005) 第0035560号

0035560

李妃儿

土地使用权人	李妃儿		
座落	雷州市乌石冷冻厂		
地号	图号	取得价格	15
地类(用途)	工业仓储用地	终止日期	壹拾捌年(含利息)
使用权类型	出让	其中	壹拾捌年(含利息)
使用权面积	壹拾捌年(含利息)	其中	壹拾捌年(含利息)
		其中	壹拾捌年(含利息)
		其中	壹拾捌年(含利息)

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府 (章)

二〇〇五年二月四日

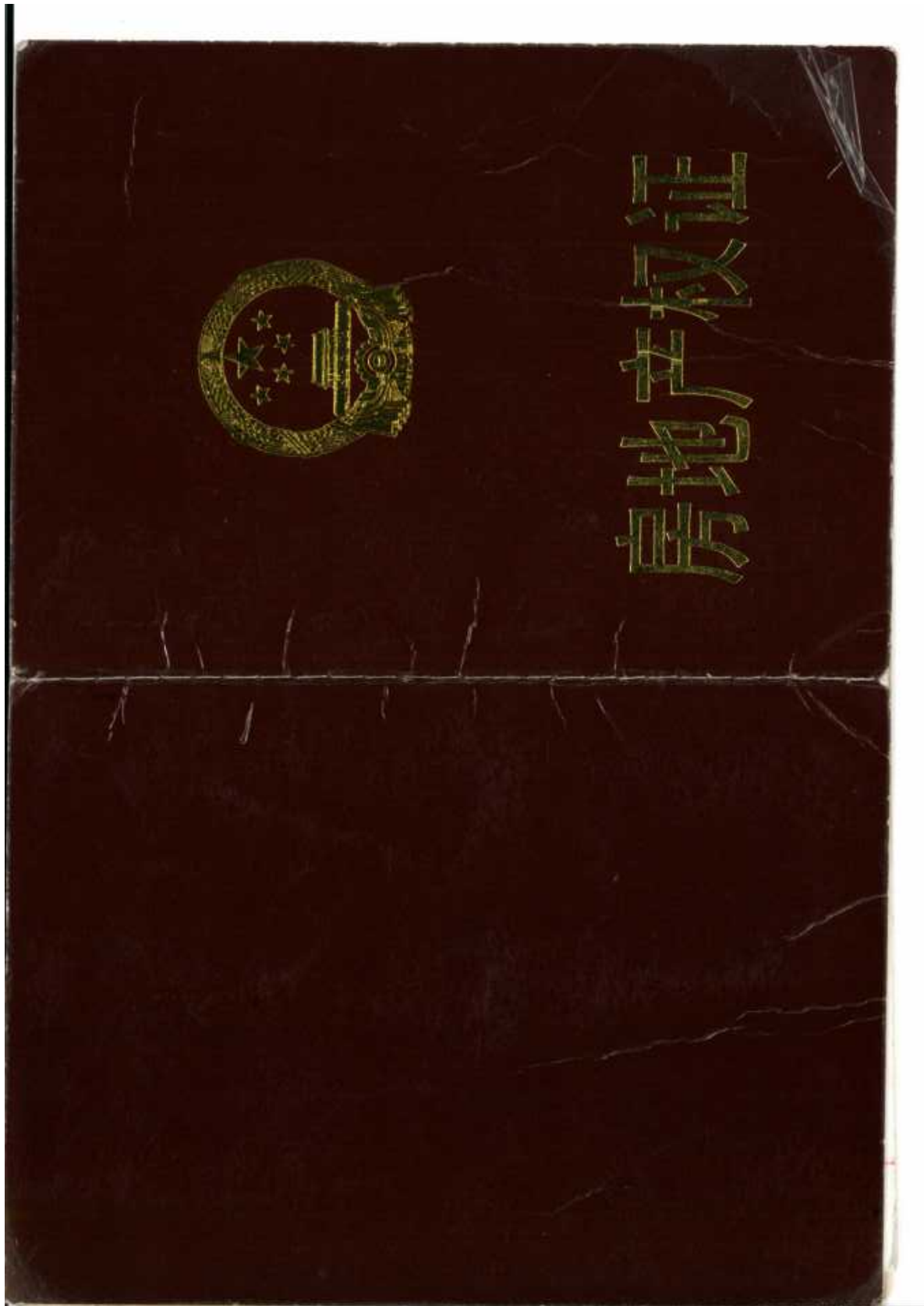
登记机关 证书监制机关






雷州市国土资源局






根据《中华人民共和国宪法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。



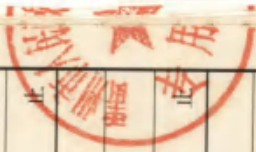
共有(用)人		共有(用)房屋份额		共有(用)权证号	
以下空白					
契		契税种类		契税金额(元)	
价					
契		契税率			
税					
摘要					
附					
记					
登记字号	005682	核准日期	2018年10月	口	

填发机关:  (盖章)
填发日期: 2018年10月6日

权属人	李妃儿		国籍	中国
身份证号				
房屋来源	购买			
房屋面积	100.00			
占有份额	100%			
土地来源	出让			
房屋坐落	雷州市乌石镇翠光街			
地址				
地号				
建筑结构	砖混	层数	4层	
建筑面积	100.00	占地面积	100.00	
其中住宅	100.00	其中商业	0.00	
四至归属	东	南	西	北
土地情况	自用	自用	自用	自用
用地面积	100.00	共用	0.00	
使用期限	2005.08.01 - 2055.08.01			
用途	住宅			

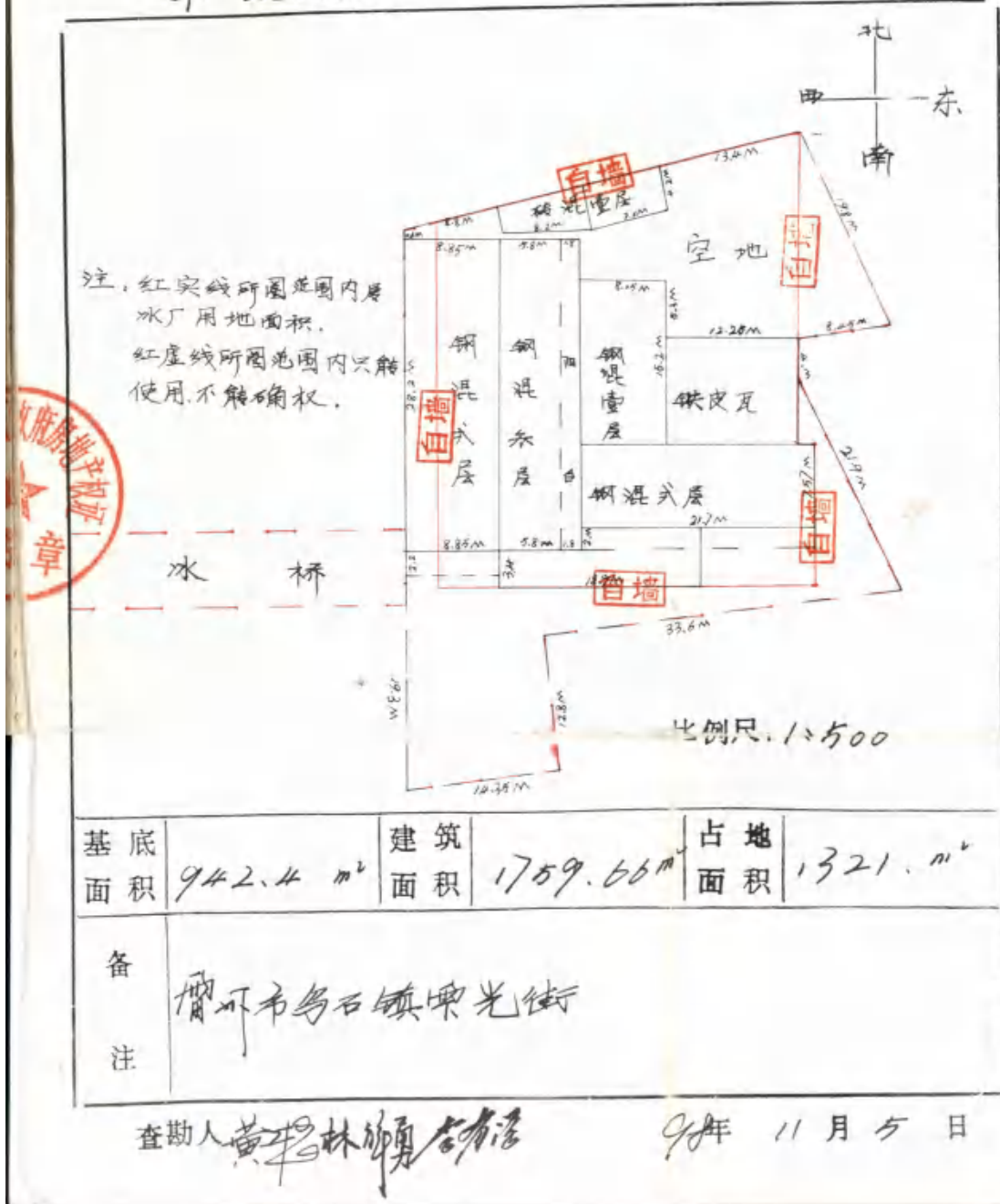
姓名: 李妃

他项权摘要					
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止



房屋现场查勘平面图

姓名: 李 妃 九



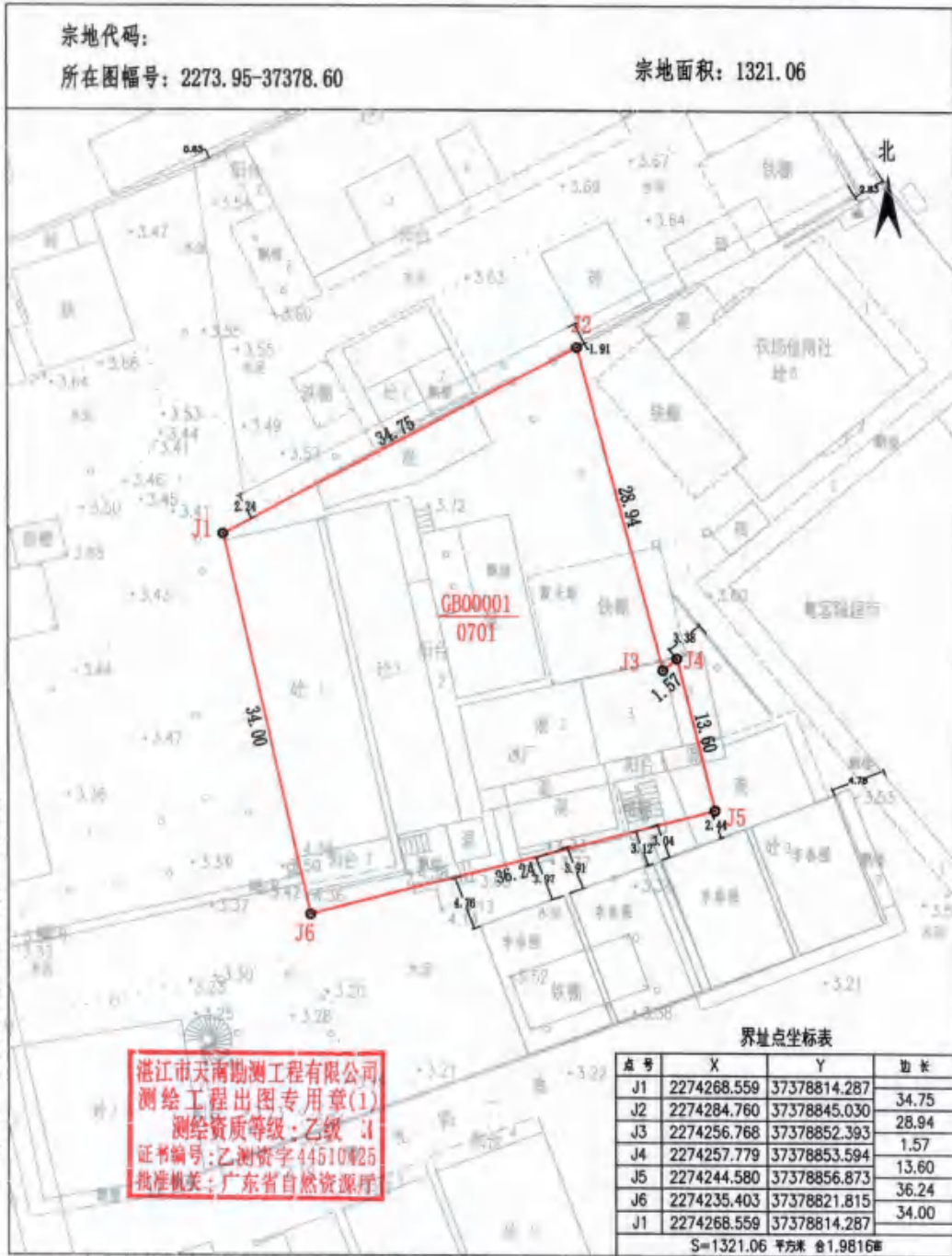
宗 地 图

单位:m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 2273.95-37378.60

宗地面积: 1321.06



2024年09月解析法测量界址点,2000国家大地坐标系

制图日期: 2024年09月02日

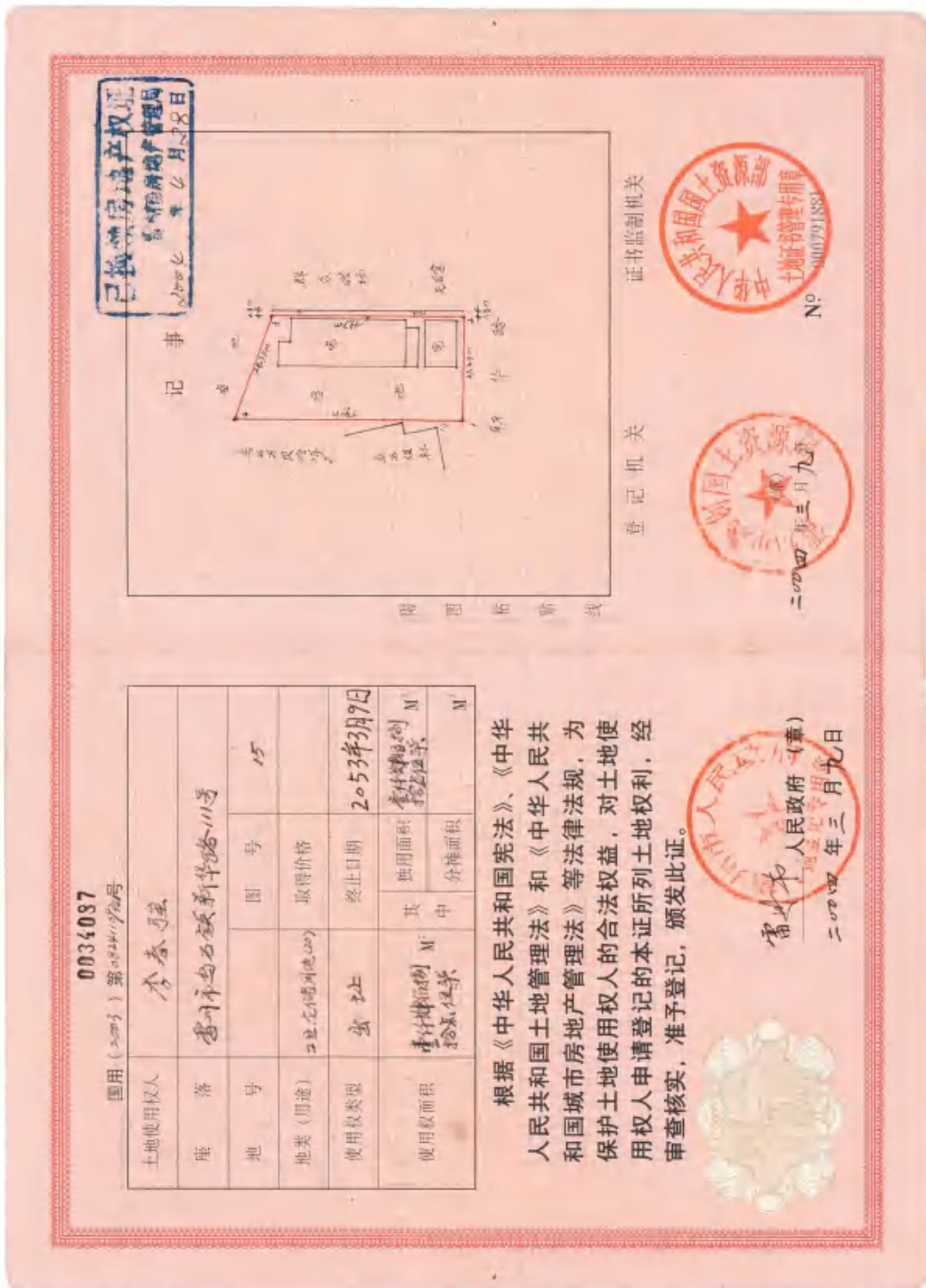
审核日期: 2024年09月02日

1: 400

制图者: 曹峰恺

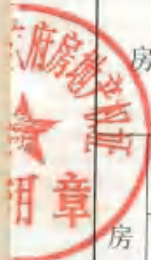
审核者: 谭恩劲

湛江市天南勘测工程有限公司



145

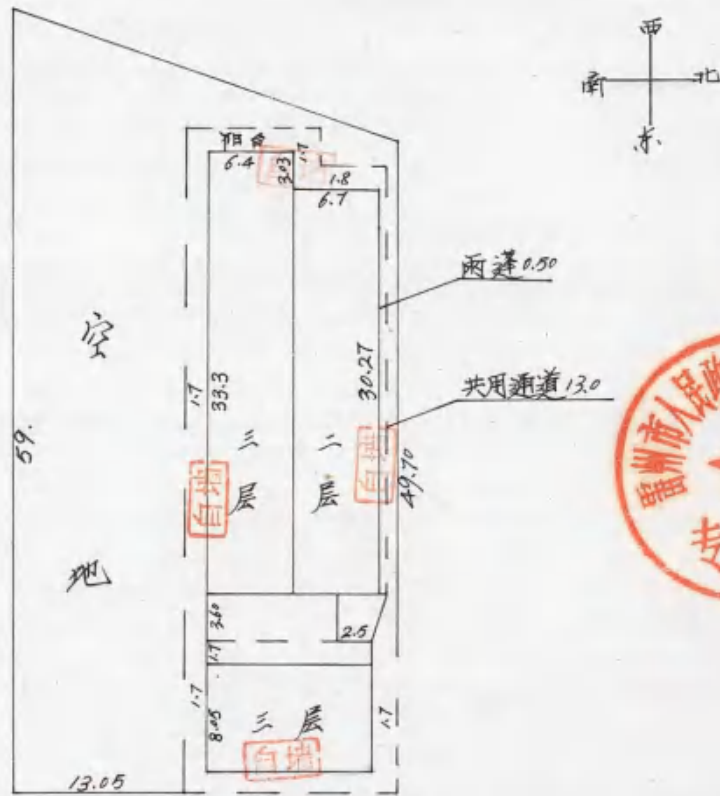
权属人	李春强		
身份证号码	440824196610137631	国籍	中国
房屋所有权来源	购买	房屋用途	工业仓储用地
占有房屋份额	全权	房屋所有权性质	私有
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有
房地座落	雷州市乌石镇新华路11号		
建筑结构	钢筋混凝土		
层数	共层	竣工日期	
建基面积	伍佰捌拾肆点玖玖	平方米	
建筑面积	壹仟柒佰零贰点玖玖	平方米	
其中住宅建筑面积	壹仟柒佰零贰点玖玖	平方米	
其中套内建筑面积		平方米	
四墙归属	东:自墙. 南:自墙 西:自墙. 北:自墙		



土地 地 情 况	地 号		图号	
	用 途	工业.仓储用地	土地等级	
	使用 权 类 型	出 站	终 止 日 期	
	使用 面 积	壹仟肆佰捌拾柒伍柒		平方米
	自 面 积			平方米
	共 面 积			平方米
	使 用 权 证 号	(2003)0034087	填 证 机 关	市国土资源局
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共 有 (用) 人	占 有 房 屋 份 额	共 有 (用) 权 证 号	
纳 税 情 况				

房屋平面图

姓名: 李春强



比例尺: 1:500

基底面积	584.93 m ²	建筑面积	1702.33 m ²	占地面积	1480.57 m ²
------	-----------------------	------	------------------------	------	------------------------

备注
 1. 地址: 乌石镇新华路111号.
 2. 在南北向的29米宽度应扣除1.3米通道后, 才能为实际用地.

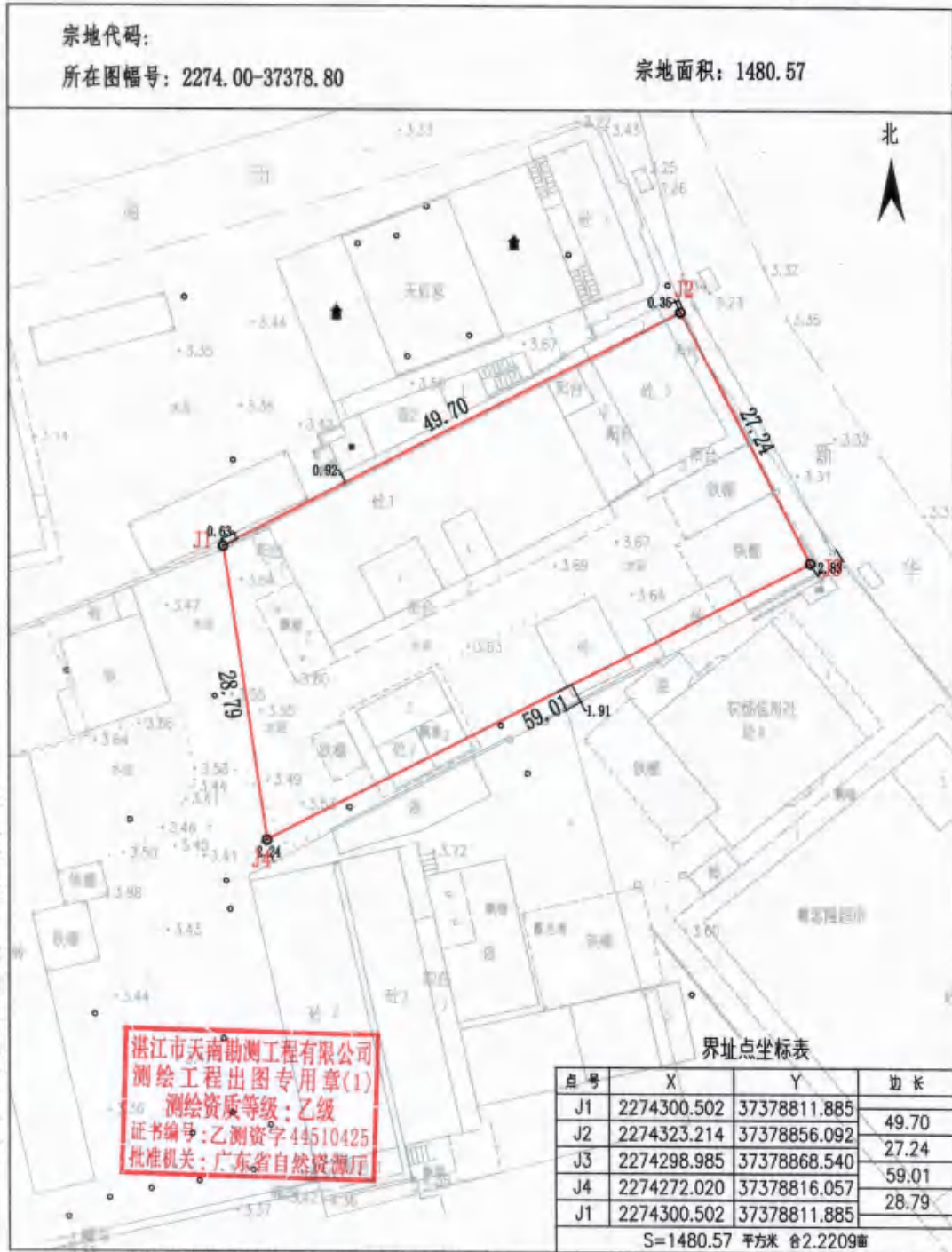
查勘人: 李春强 2009年10月9日

宗 地 图

单位: m.m²

宗地代码:
所在图幅号: 2274.00-37378.80

宗地面积: 1480.57

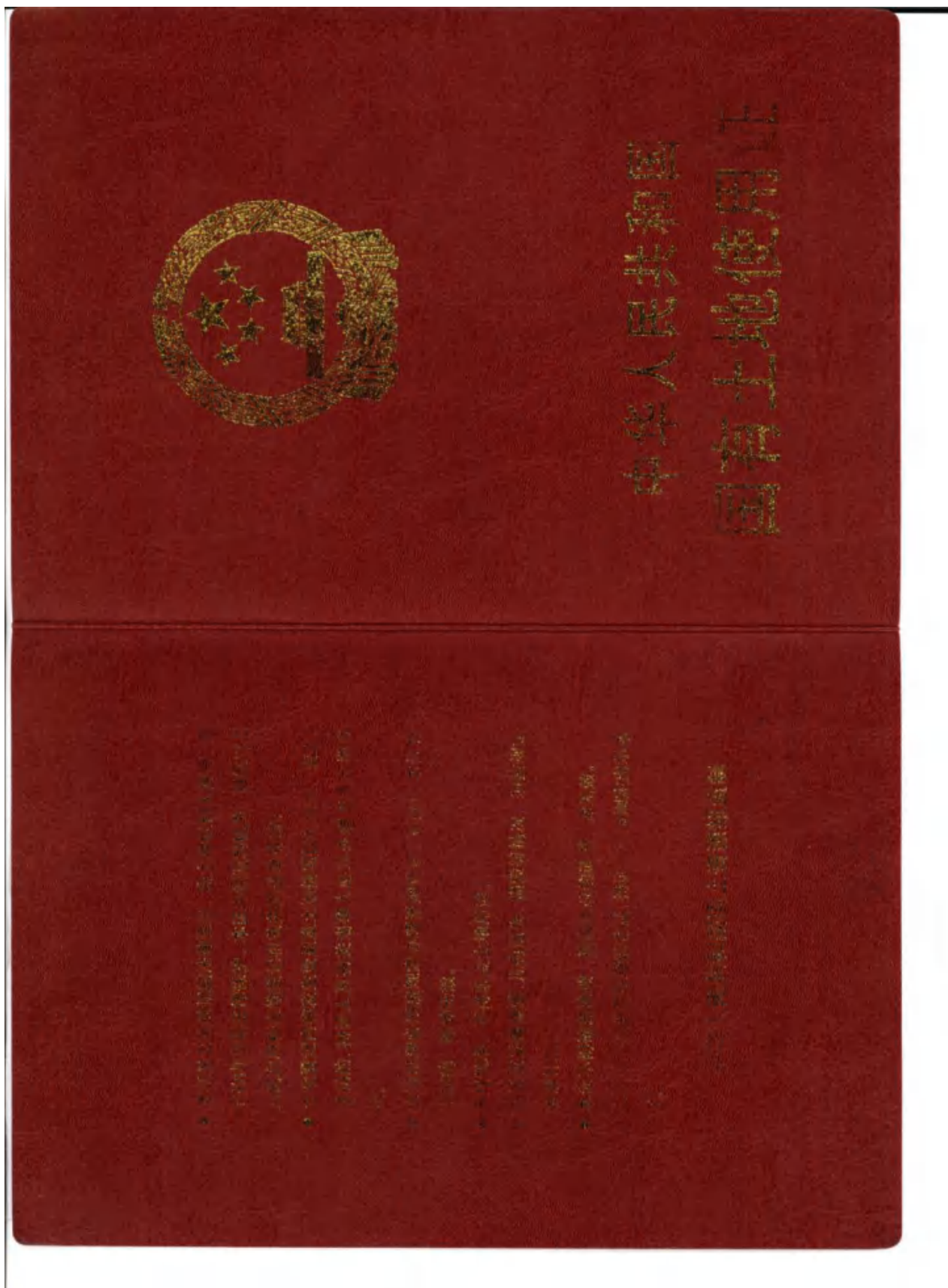


2024年07月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系
制图日期: 2024年09月02日
审核日期: 2024年09月02日

1: 500

制图者: 曹峰恺
审核者: 谭恩劲

湛江市天南勘测工程有限公司





雷国用(2005)第0035860号

土地使用权人	李妃儿		
座落	雷州市乌石镇霞光街		
地号	图号	15	
地类(用途)	取得价格	京鲁梅物院 (合办股办院)	
使用权类型	终止日期		
使用权面积	其中	单独面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

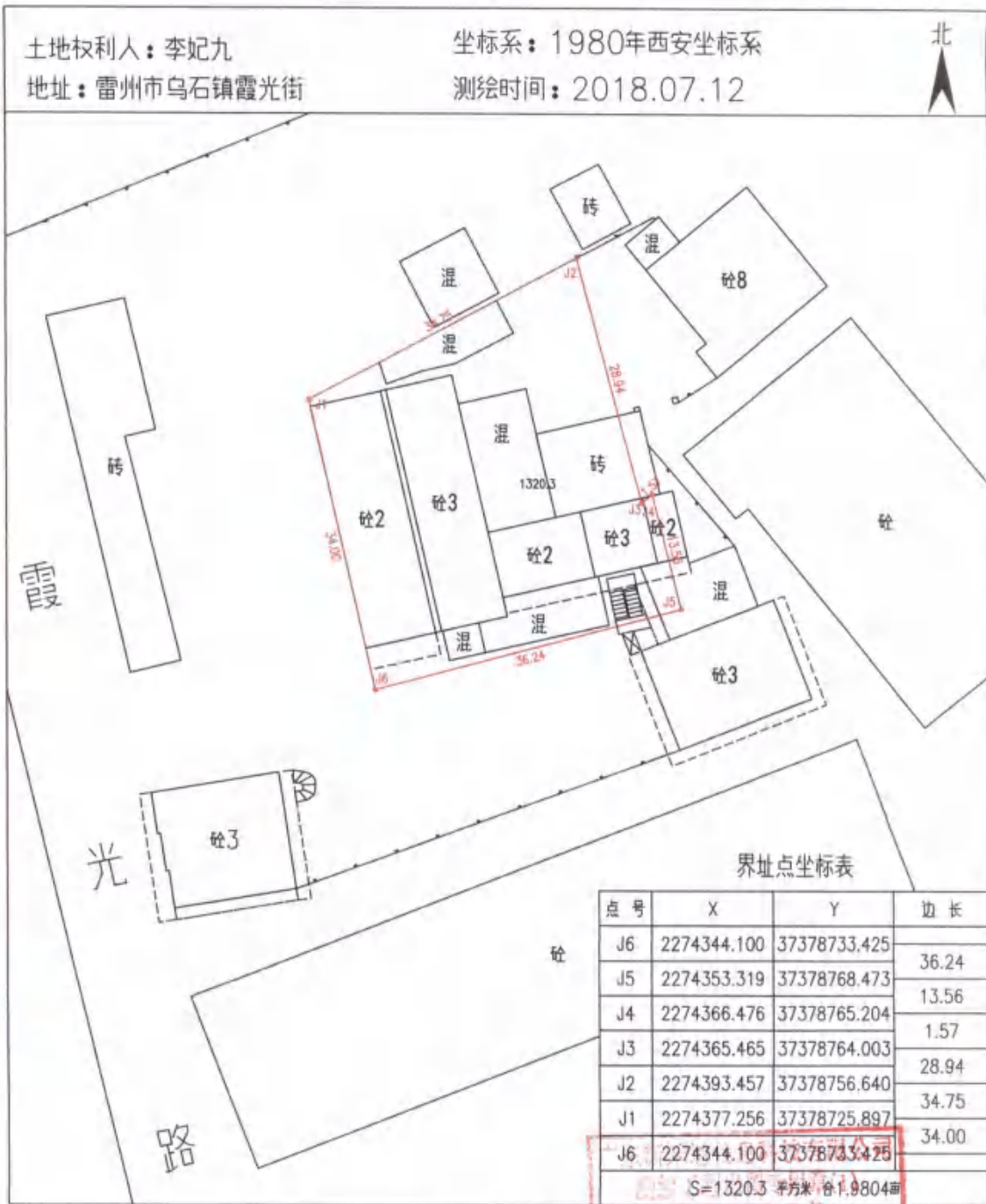
雷州市人民政府 (章)
二〇〇五年二月四日

登记机关 证书监制机关



宗 地 图

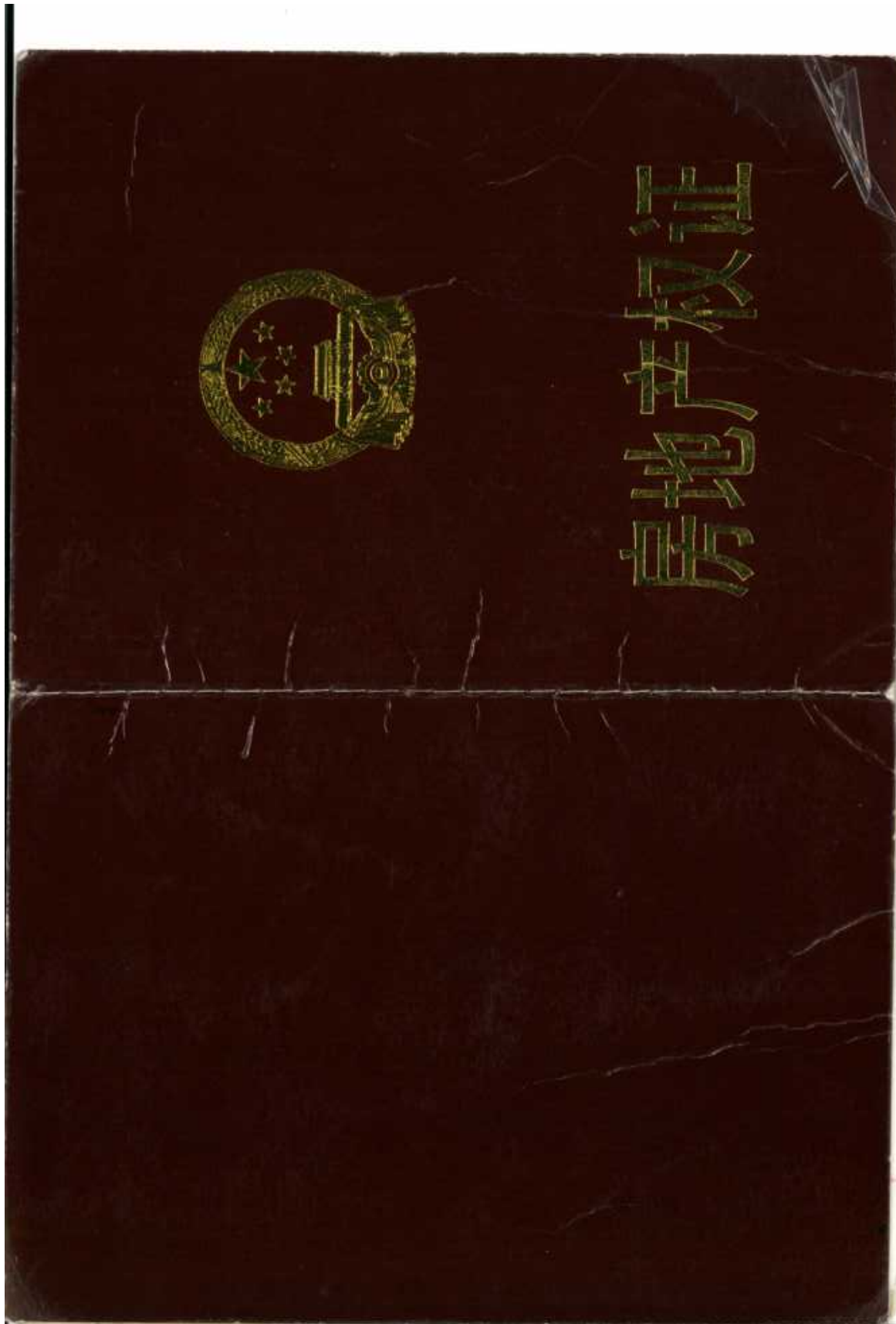
单位：m.m²



广东新禾道信息科技有限公司

比例尺：1:500 测绘员：李冠良 审核员：T202

雷州市自然资源局
（此图仅作参考，不作为法律依据）



根据《中华人民共和国宪法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。



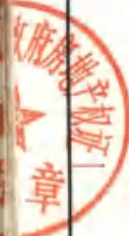
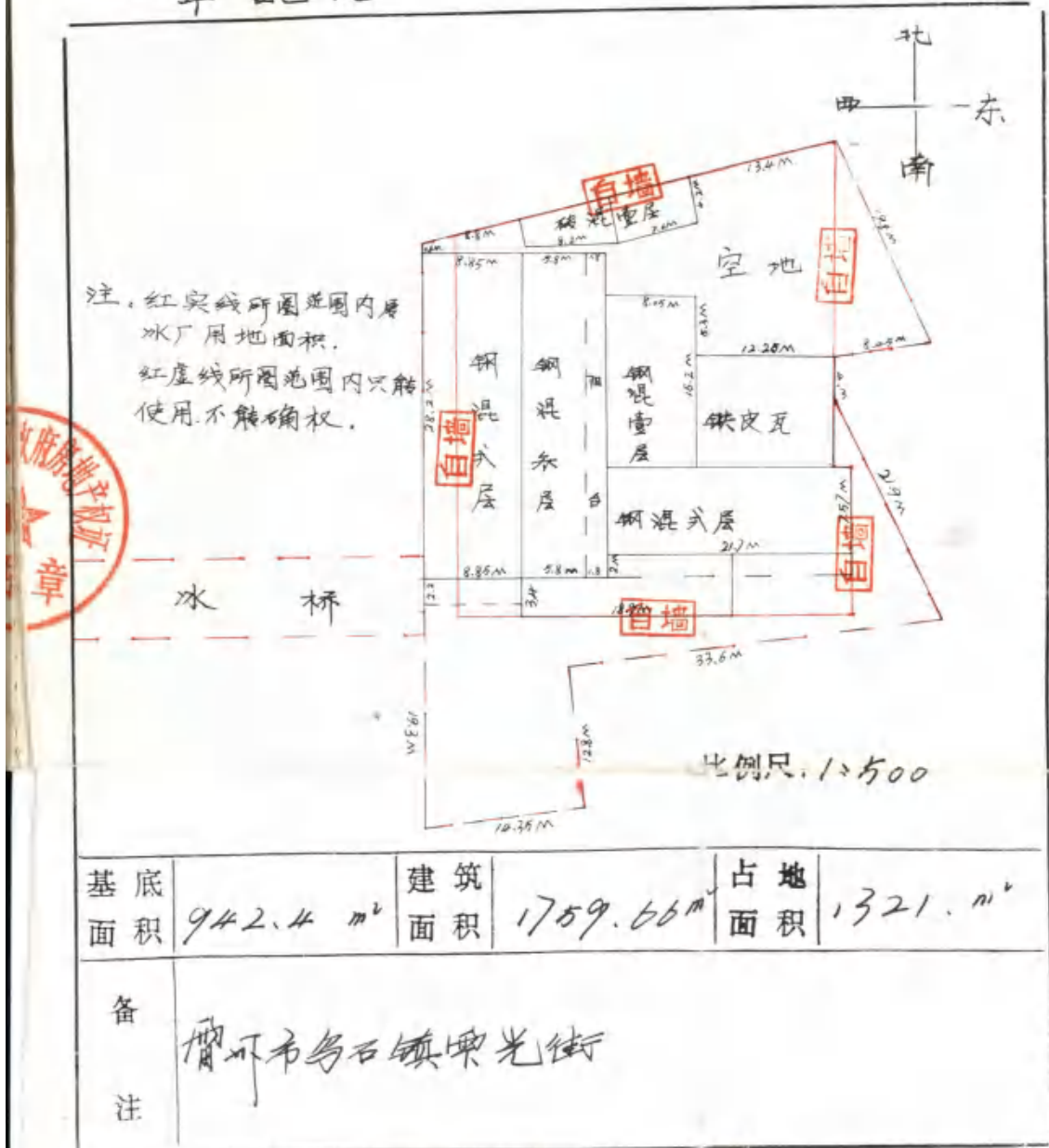
姓名: 李妃

他项权摘要					
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止
权利人					
权利种类		权利范围		权利价值	
存续期限		设定日期		至	止



房屋现场查勘平面图

姓名：李 妃 九



查勘人 黄碧林 李妃九

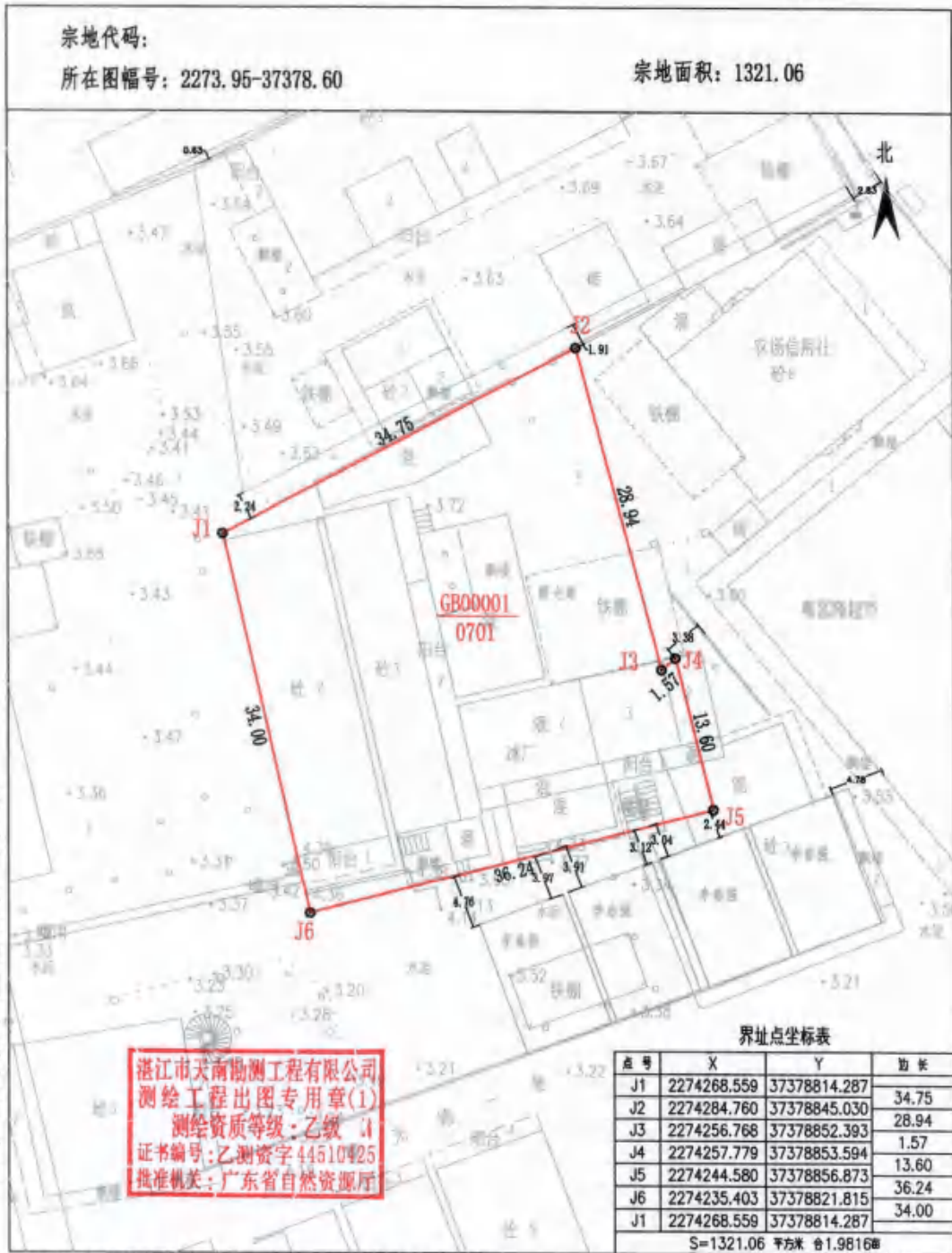
9年 11月 5日

宗 地 图

单位: m.m²

宗地代码:
所在图幅号: 2273.95-37378.60

宗地面积: 1321.06



2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系

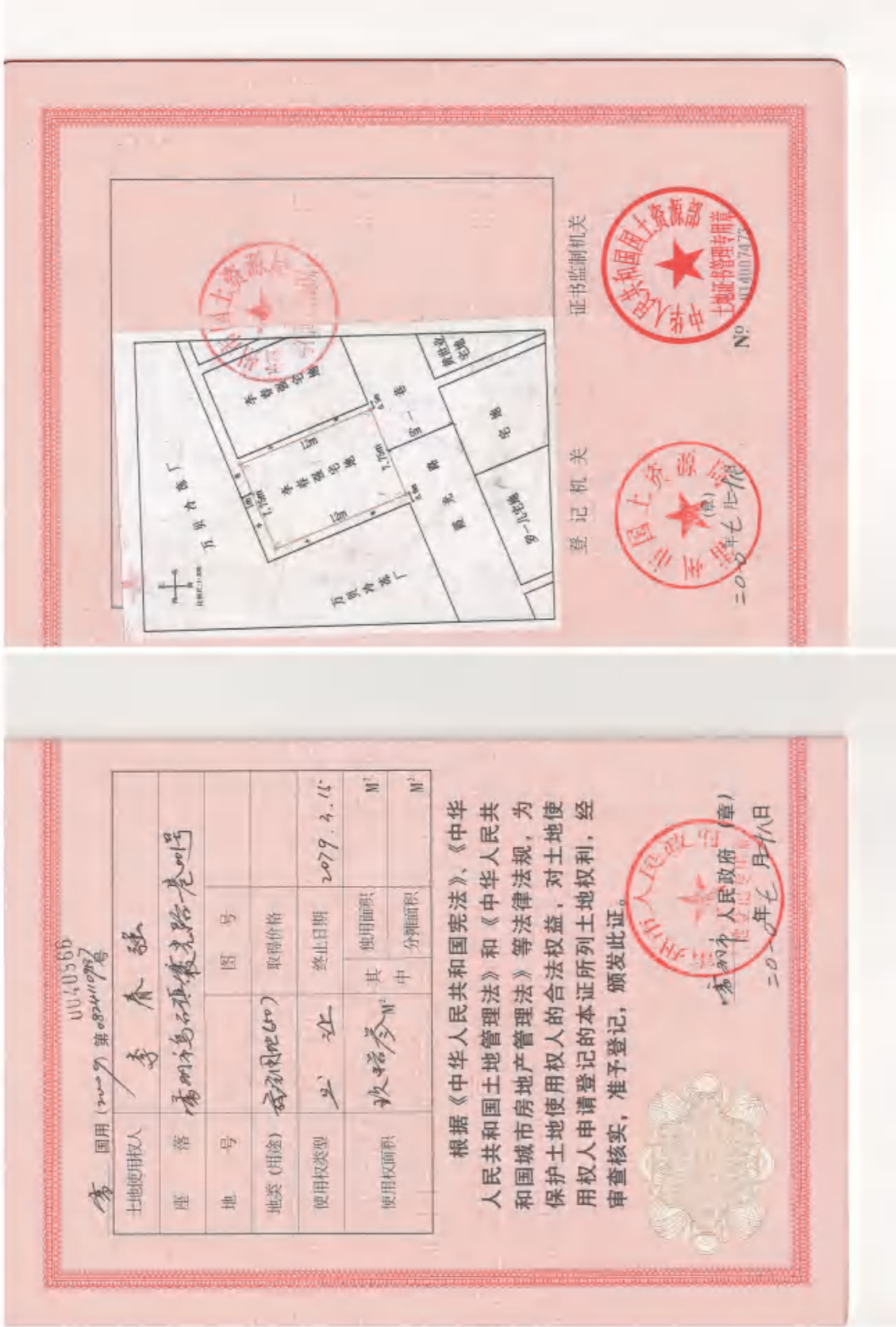
制图日期: 2024年09月02日

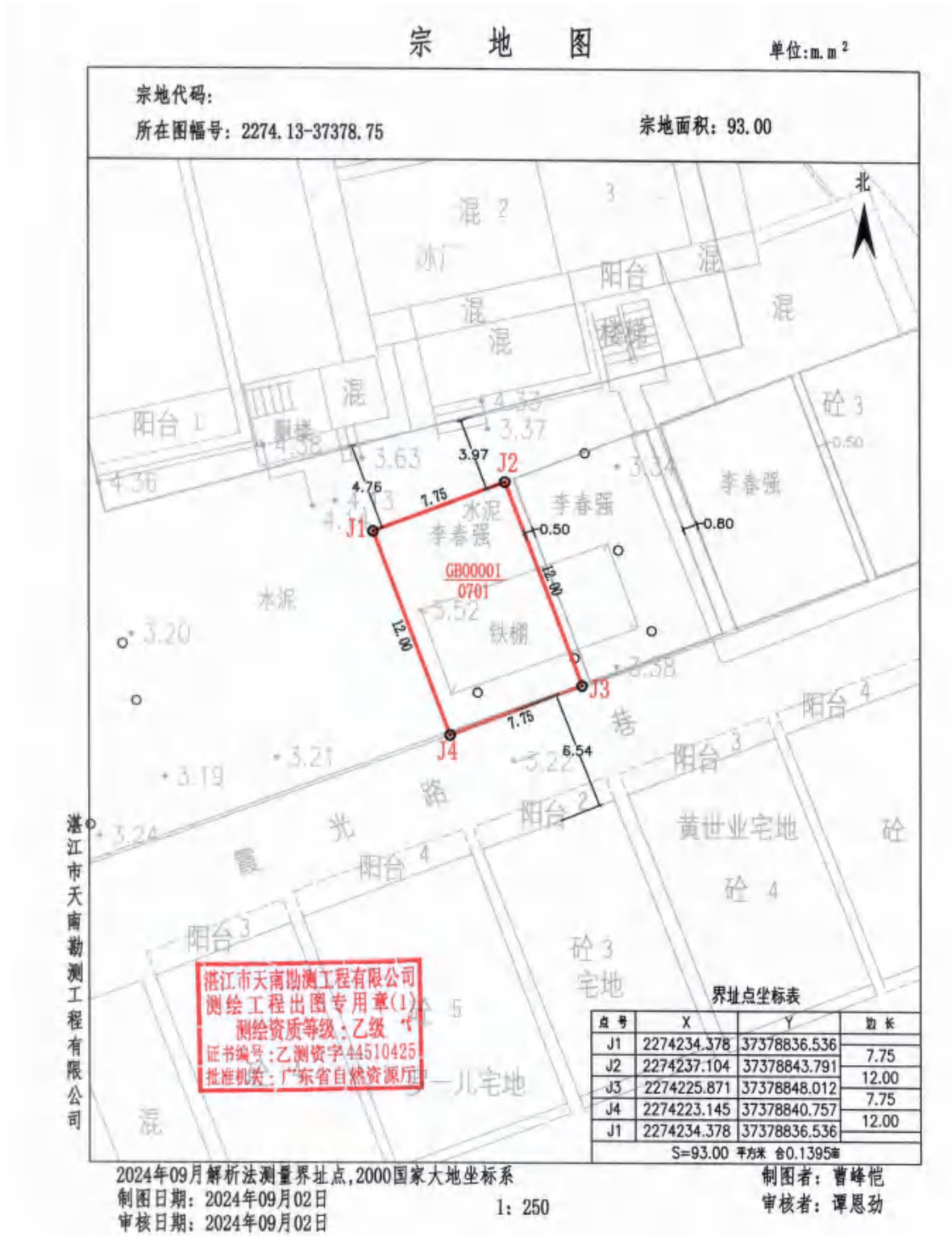
审核日期: 2024年09月02日

1: 400

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭恩劲







雷 国用(2009)第08290055号 0000836

土地使用权人	李春强		
座落	雷州市乌石镇霞光路一卷007号		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住统用地(50)	终止日期	2079.3
使用权类型	出让	其中	使用权面积 M ² 分摊面积 M ²
使用权面积	玖拾叁		

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

雷州市人民政府 (章)
 二〇一三年十二月五日

宗 地 图

单位: m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 2274.00-37378.75

宗地面积: 93.00



2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系

制图日期: 2024年09月02日

审核日期: 2024年09月02日

1: 250

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭恩劲



U1100531

国用(2013)第08240108531号

土地使用权人	李香强	
座落	雷州市乌石镇霞光路一卷005号	
地号	图号	
地类(用途)	用途	
使用权类型	出让	2079.2
使用权面积	其中	
	独用面积	M ²
	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

雷州市人民政府 (章)

二〇一三年十月

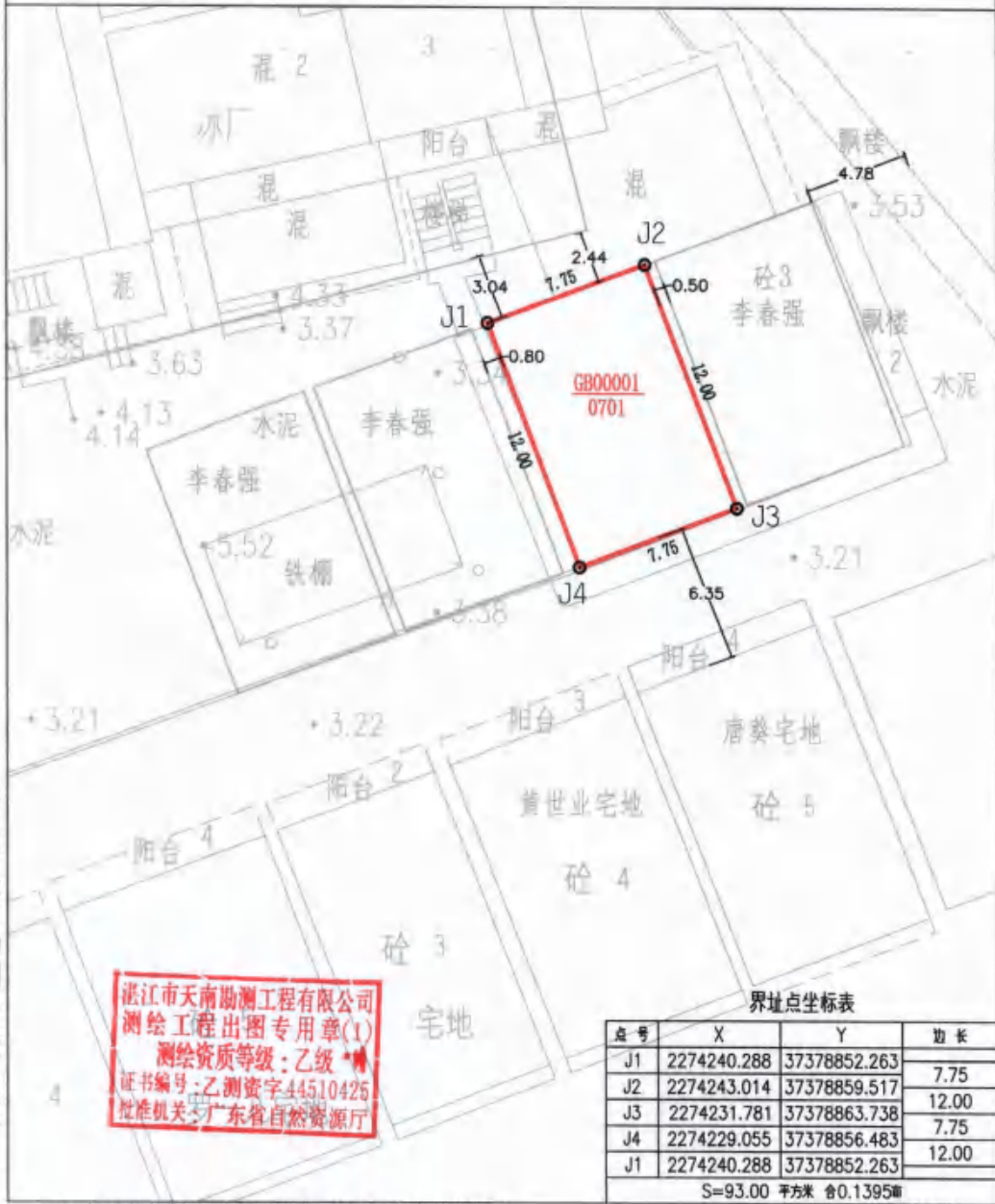
宗 地 图

单位: m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 2274.00-37378.75

宗地面积: 93.00



2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系

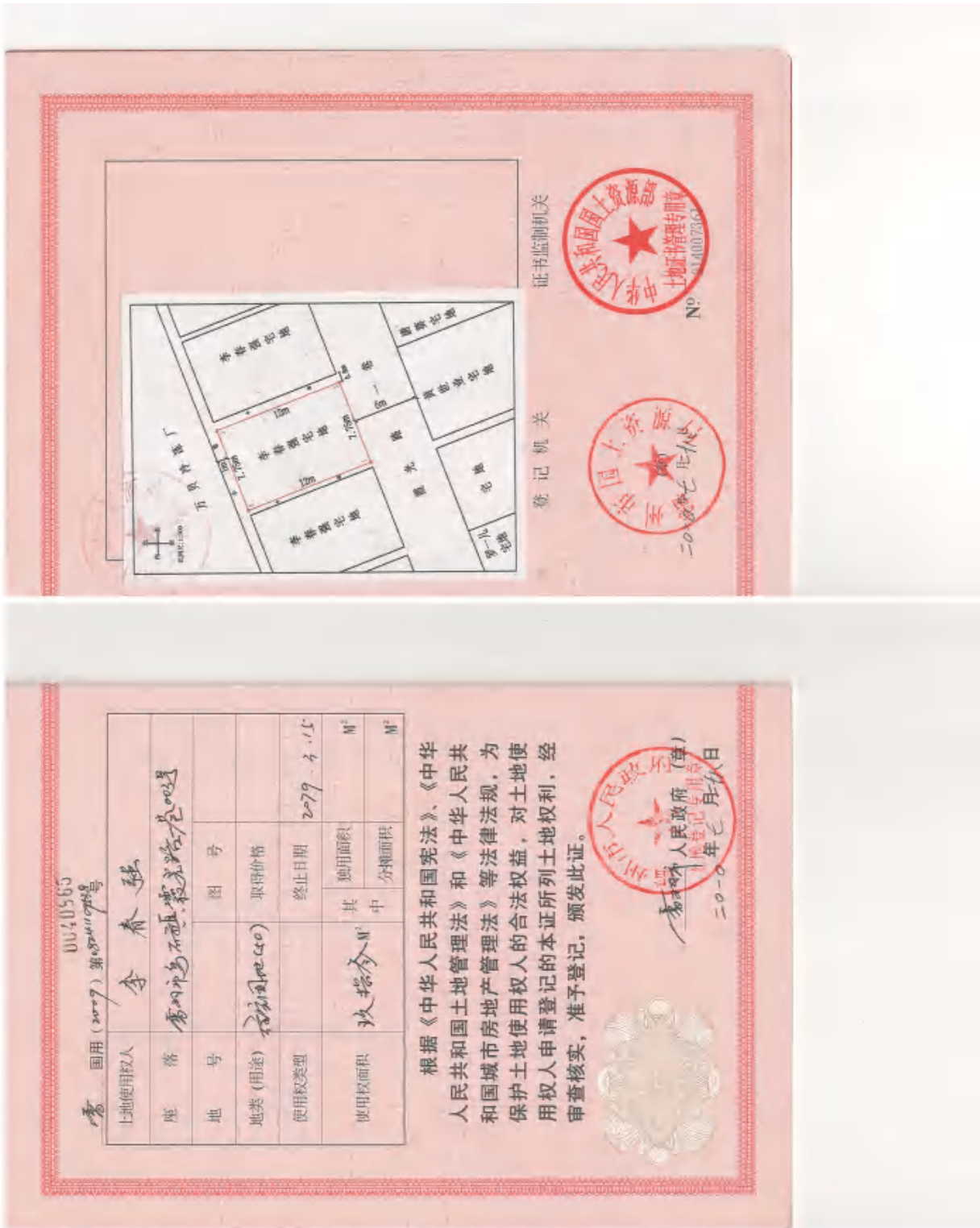
制图日期: 2024年09月02日

审核日期: 2024年09月02日

1: 250

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭恩劲



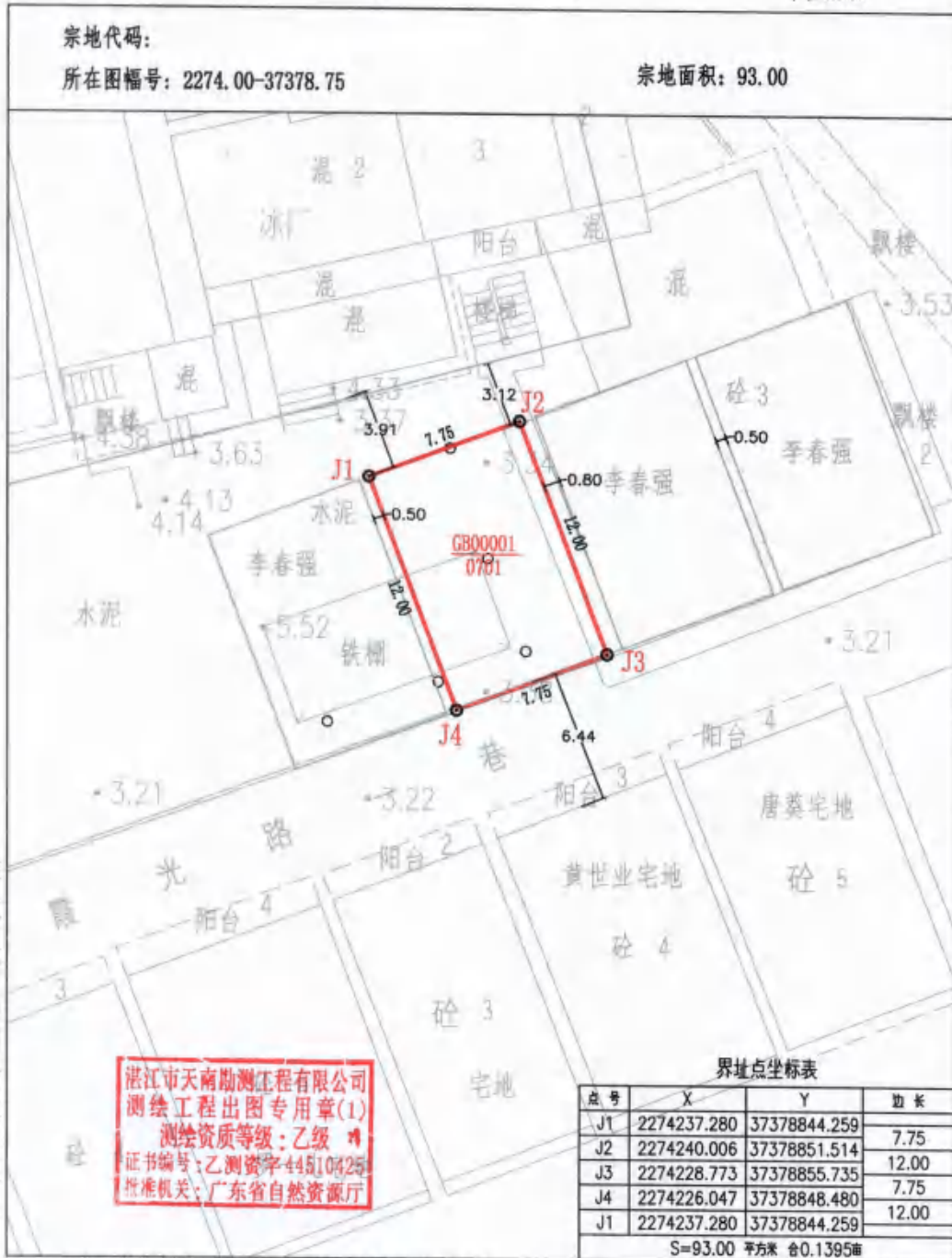
宗地图

单位: m.m²

宗地代码:

所在图幅号: 2274.00-37378.75

宗地面积: 93.00



湛江市天南勘测工程有限公司

湛江市天南勘测工程有限公司
 测绘工程出图专用章(1)
 测绘资质等级: 乙级
 证书编号: 乙测资字44510425
 批准机关: 广东省自然资源厅

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2274237.280	37378844.259	7.75
J2	2274240.006	37378851.514	12.00
J3	2274228.773	37378855.735	7.75
J4	2274226.047	37378848.480	12.00
J1	2274237.280	37378844.259	
S=93.00 平方米			合0.1395亩

2024年09月解析法测量界址点, 2000国家大地坐标系

制图日期: 2024年09月02日

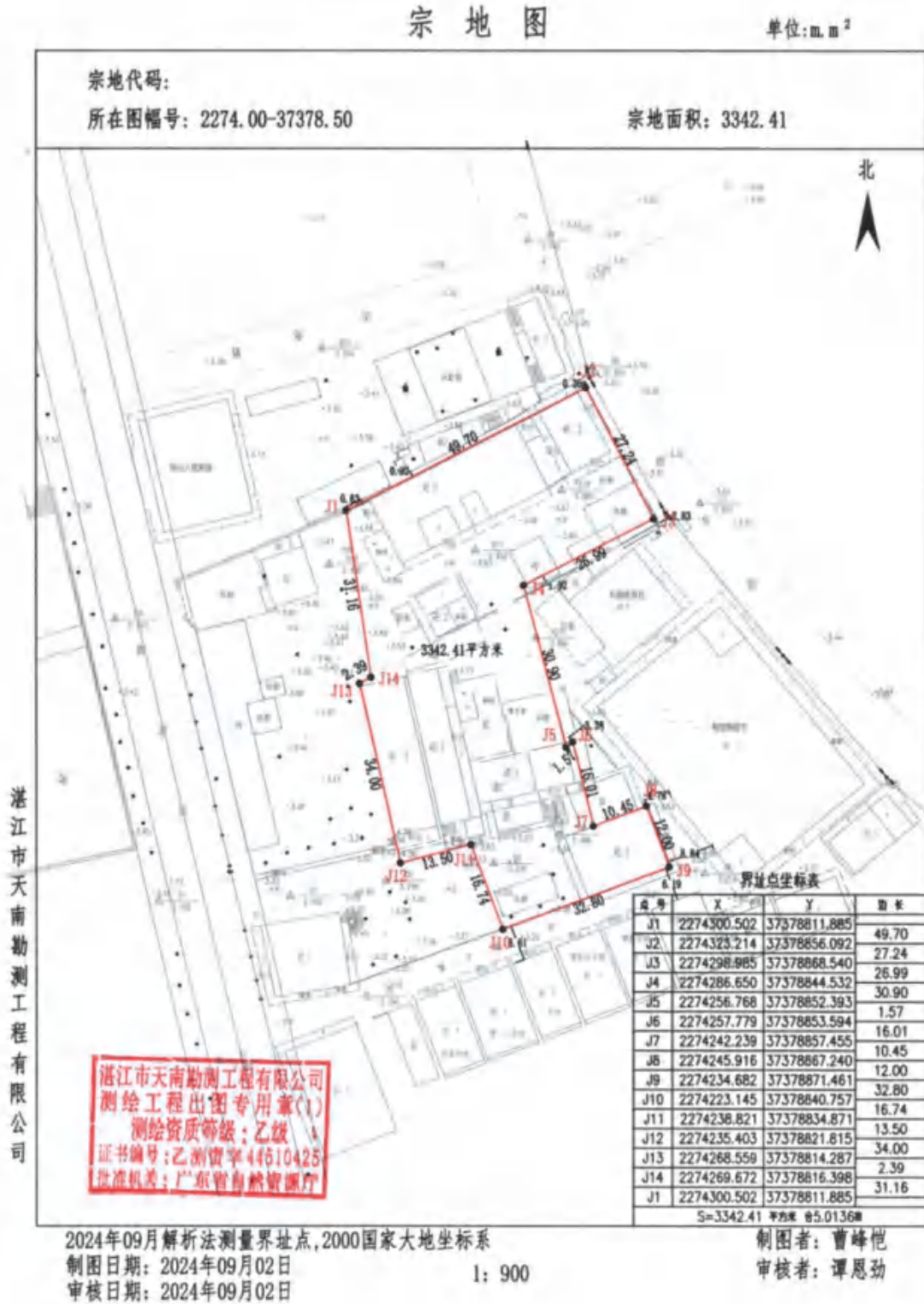
审核日期: 2024年09月02日

1: 250

制图者: 曹峰恺

审核者: 谭恩劲

附件 8：宗地图（合并后）



附件 9：其他土地权属证明及宗地图

其他用地权属及宗地图

1791.68 平方米土地权属来源证明

兹有我辖区内雷州市乌石镇海居民委员会霞光路 096 号，该地块用地面积 1791.68 平方米，当时是乌石冷冻厂业主填海造地地块。四至：东至原乌石冷冻厂用地；西至 17 米新港街；南至霞光路一巷；北至镇海居民委员会霞光路 096 号地块（李春强 2003 年已购买地块）。该地块至今没有办理相关用地手续，该地块土地权属属于乌石镇人民政府，我镇人民政府规划为厂场用地、消防通道及消防登高场地使用，由乌石冷冻厂“三旧”改造项目改造主体投资建设。

特此证明

附件：宗地图

雷州市乌石镇人民政府
2025 年 8 月 11 日



其他用地权属及宗地图

证明

雷州市建设局：

我镇镇海居民委员会坐落在乌石镇霞光路096号机关办公用地长31.5米，宽13米，是我镇原无差别划拨该村村委会办公楼用的。由于该地位置对所在辖区的居民办事不方便，因此，经镇政府研究后，调查镇海居民委员会把该地转让给李春强。该地符合乌石镇镇级总体规划的要求，请贵局给予审核、办理该地的有关登记手续。

特此证明。

雷州市乌石镇居民委员会
二〇〇三年六月十二日

兑换协议书

甲方：乌石镇镇海居委会
乙方：李春强

甲方于二〇〇一年镇政府无差别划拨位于霞光路96号，面积308平方米，为甲方办公楼用地。由于该地位置不在本辖区，不利于群众办事，经请示镇领导，经镇领导同意，同意将该地兑换给李春强使用，具体事宜如下：

- 一、甲方将位于乌石镇霞光路96号地基地兑换给乙方使用。
- 二、乙方将位于乌石镇霞光路5号楼房（三层楼面积590平方米）兑换给甲方使用。

三、兑换的所有税费各自负责。

以上协议经双方确认签订，本协议自签订之日起生效。

甲方（盖章）：李春强

乙方（盖章）：李春强

二〇〇三年五月十五日



其他用地权属及宗地图

土地权属来源证明

兹有我辖区内雷州市乌石镇西池业村民委员会乌石镇覆光路095号土地，用地面积315平方米（长31.5米、宽10米），东至原乌石冷冻厂用地；西至17米新建街；南至镇海居民委员会覆光路096号土地；北至乌石戏台中间1.3米路。该土地已于2003年卖给李春强使用，当时村委会已办理了《国有土地使用证》（雷国用【2003】字第00032317号），现因上述证件由土地使用人李春强持有，土地使用人李春强至今未办理过户手续，自2003年起，土地一直由李春强（身份证号：440824196610137631）使用至今，期间我镇未收到任何单位或个人提出关于上述土地房屋的权利争议。

特此证明

附件：宗地图

乌石镇西池业村民委员会
2025年8月7日

雷州市乌石镇人民政府
2025年8月7日



附件 10：《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》局部

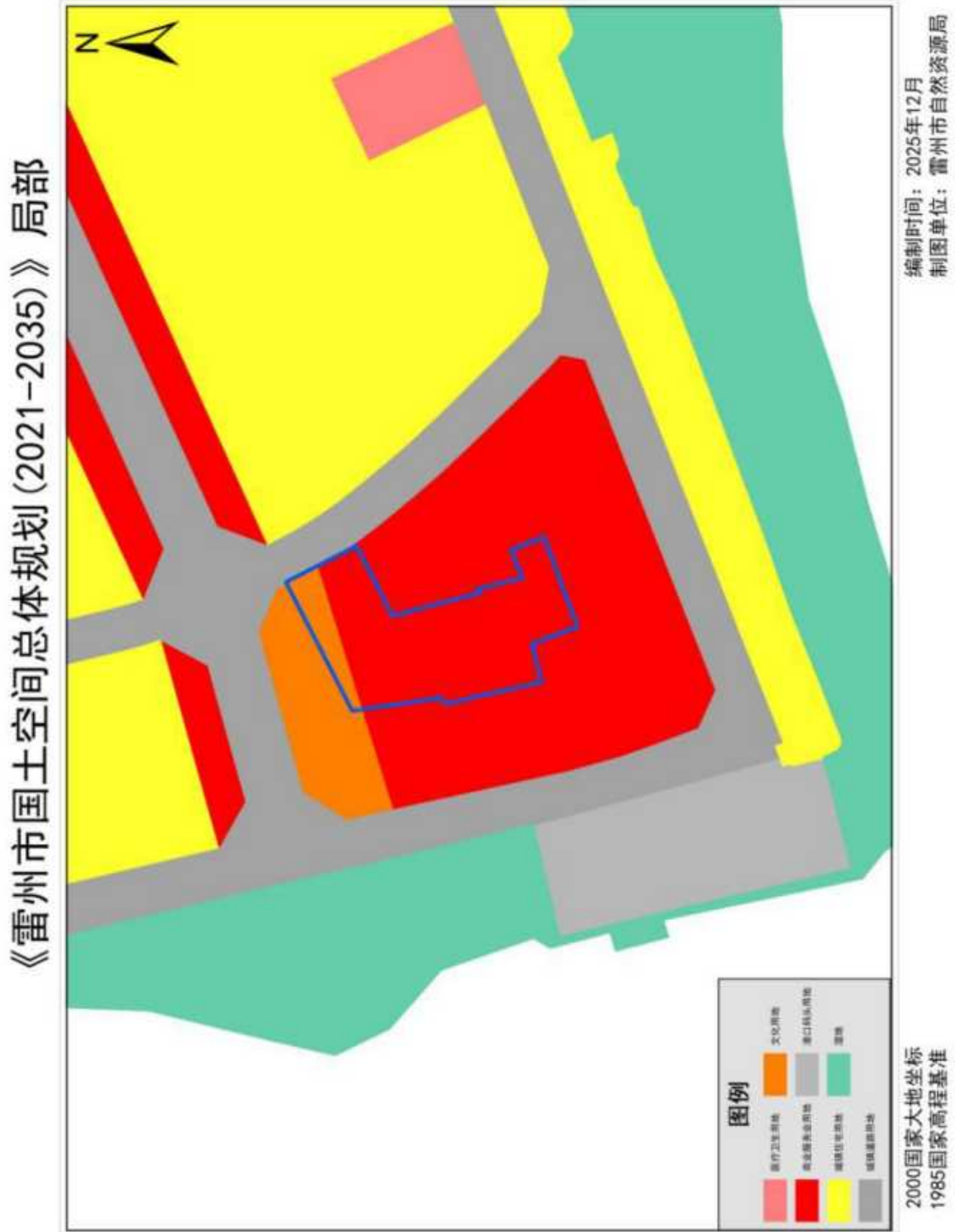


图 纸 目 录

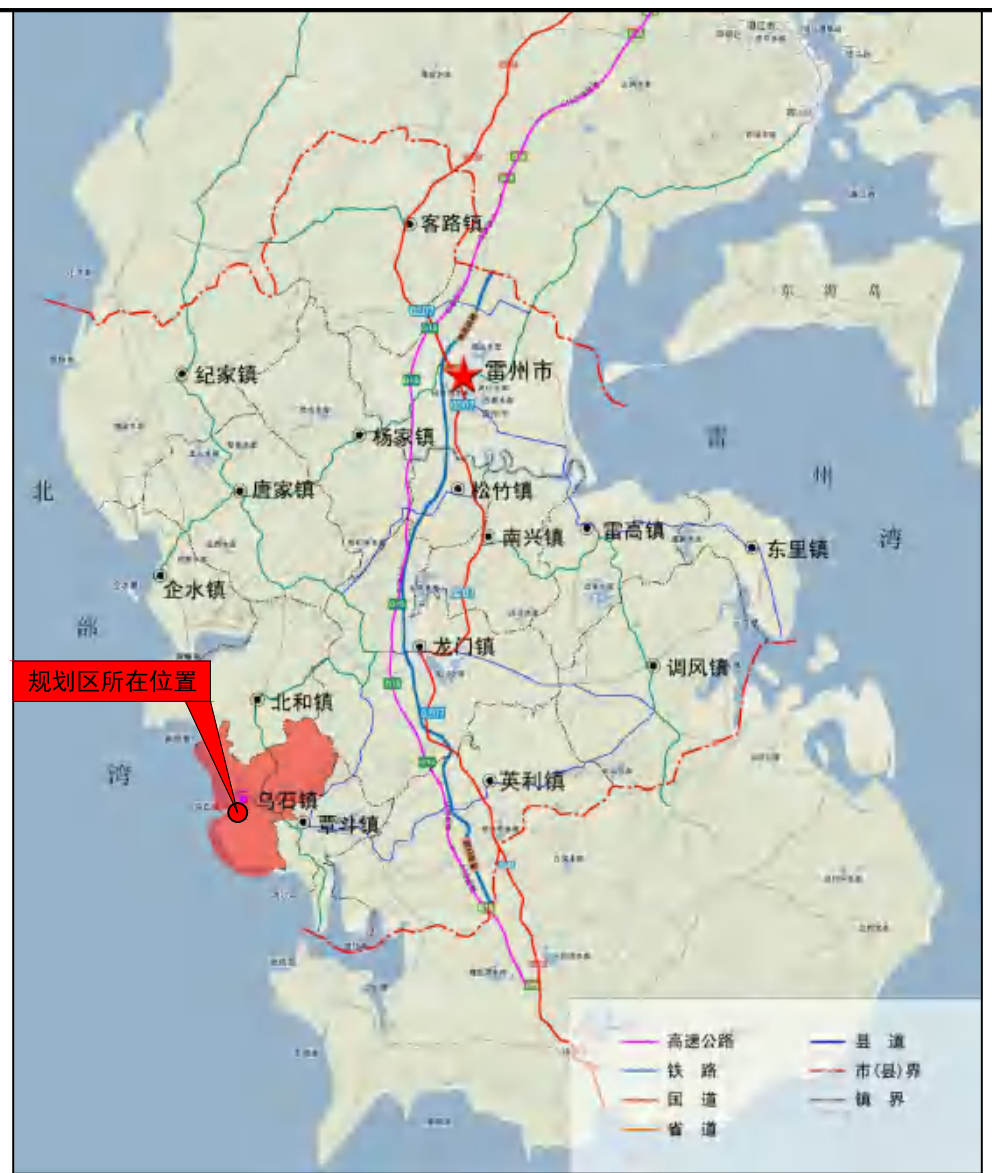
区位图.....	01
现状影像图.....	02
土地利用现状图.....	03
与国空衔接示意图.....	04
土地利用规划图.....	05
开发强度控制图.....	06
道路系统规划图.....	07
给水工程规划图.....	08
雨水工程规划图.....	09
污水工程规划图.....	10
电力工程规划图.....	11
电信工程规划图.....	12
燃气工程规划图.....	13

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

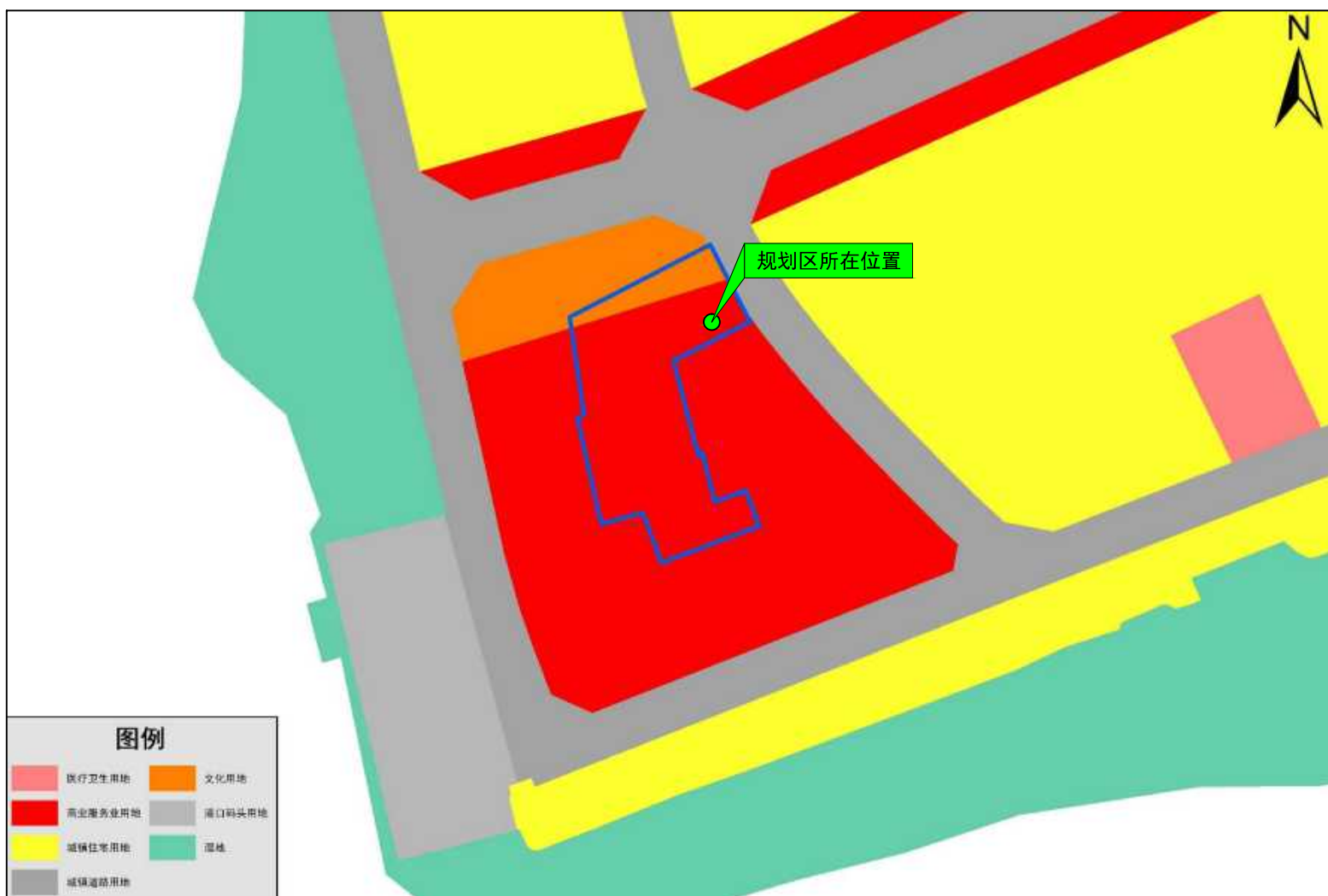
区位图



▲ 雷州市在湛江市的区位



▲ 乌石镇在雷州市的区位



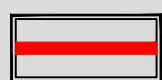
▲ 规划区在《雷州市国土空间总体规划(2021-2035年)》局部中的位置

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

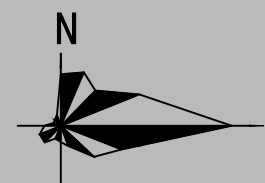
现状
影像图



图
例



宗地红线

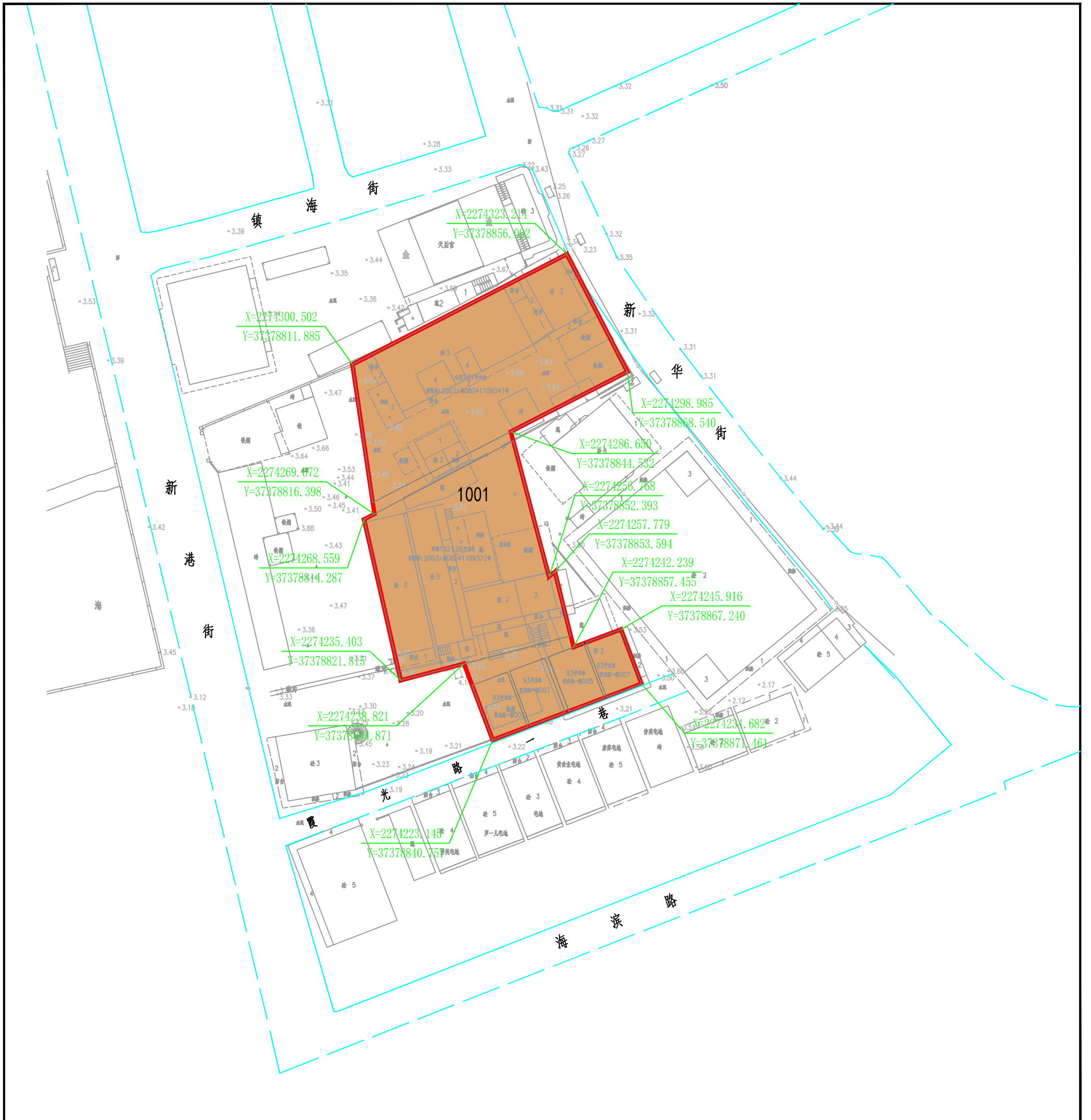


雷州市城乡规划服务中心 2025.12

图号：02

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

土地利用现状图



图例

1001

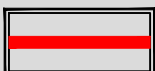
工业用地

X=2320195.298
Y=401000.493

控制点坐标



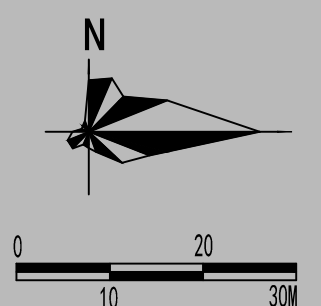
现状道路



宗地红线

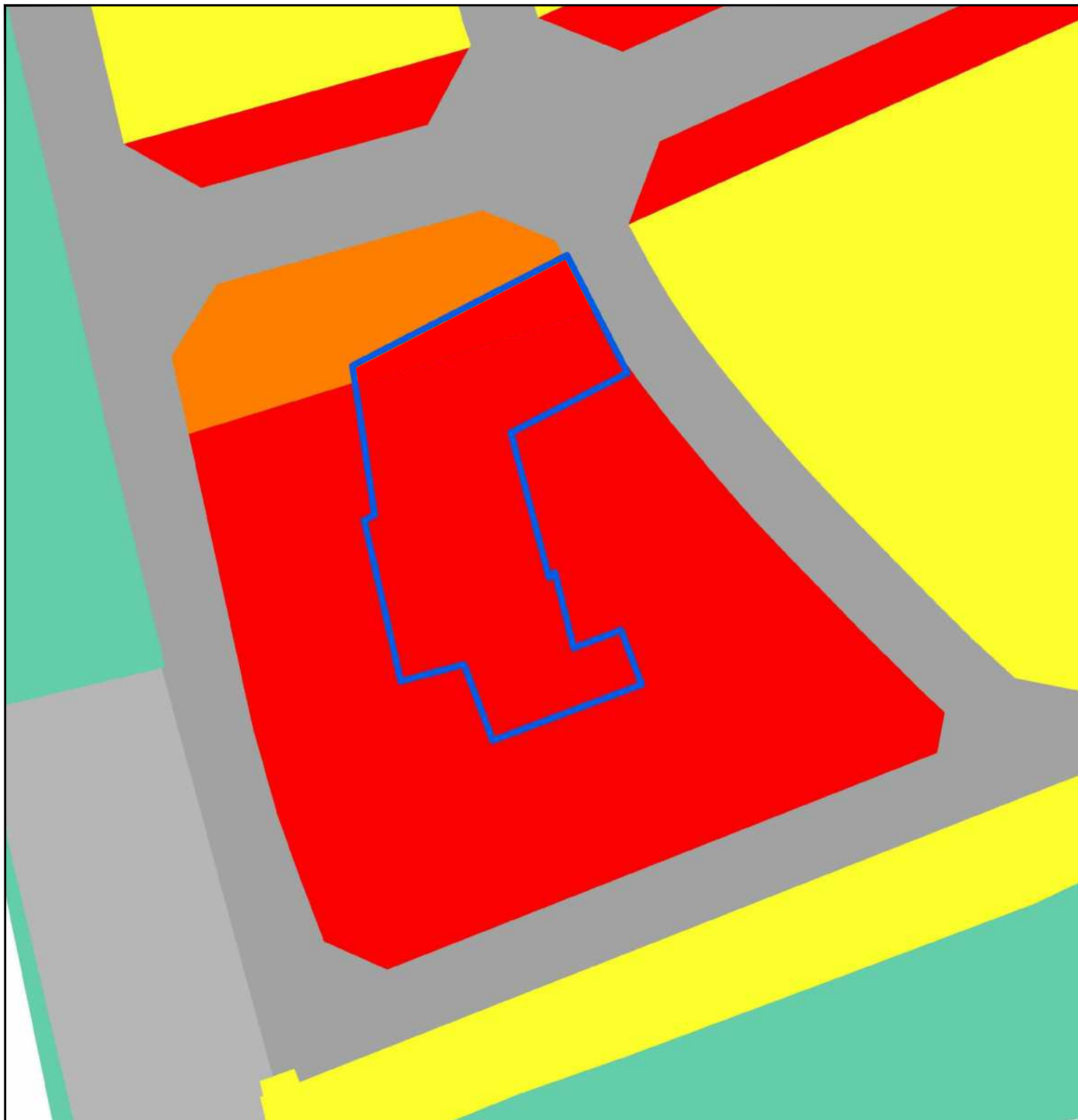
雷州市城乡规划服务中心 2025. 12

图号: 03



雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

与国空街
接示意图

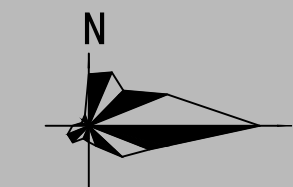


图例

- | | |
|---------|--------|
| 医疗卫生用地 | 文化用地 |
| 商业服务业用地 | 港口码头用地 |
| 城镇住宅用地 | 湿地 |
| 城镇道路用地 | 宗地红线 |

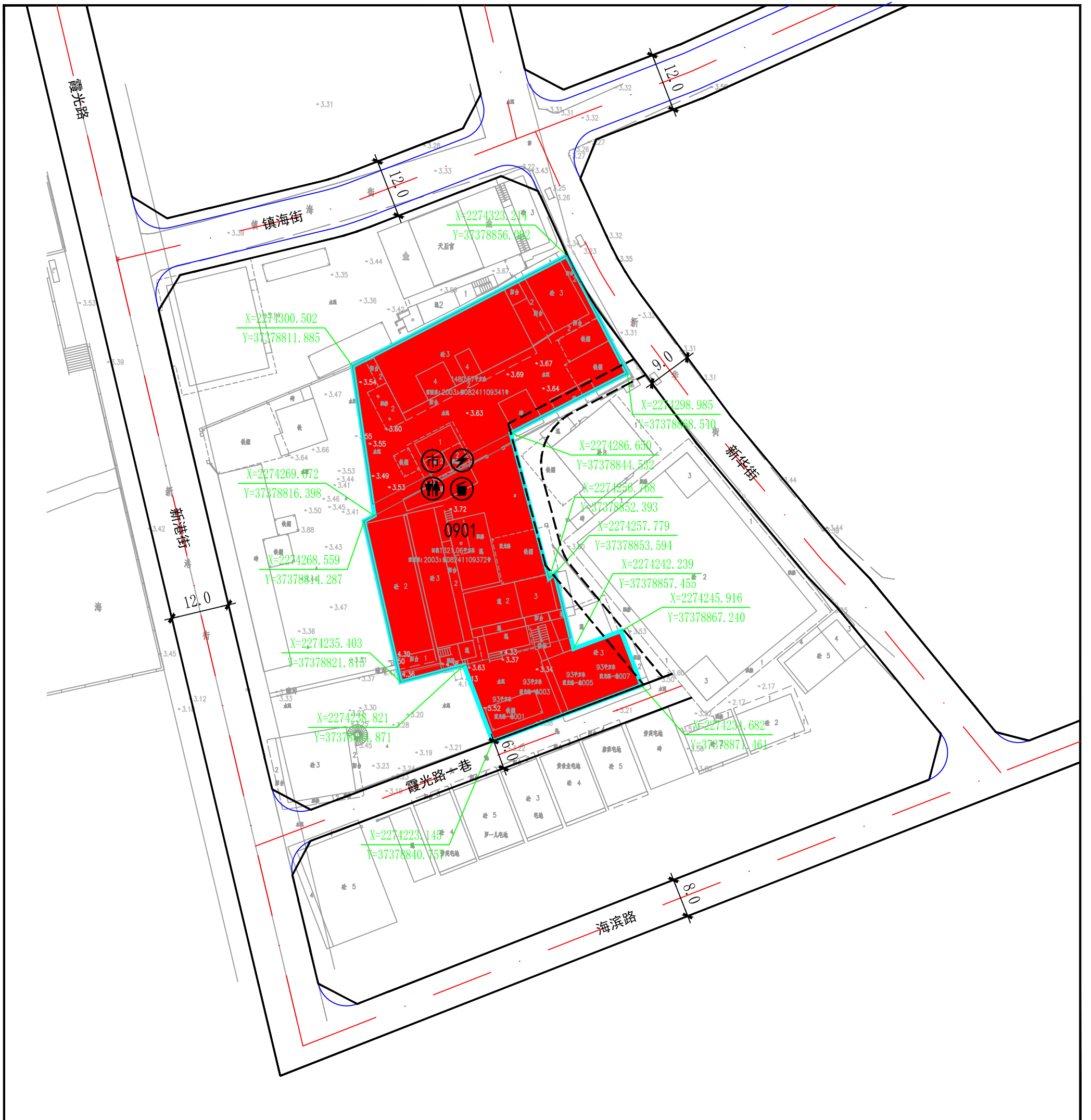
雷州市城乡规划服务中心 2025. 12

图号：04



雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

土地利用 规划图

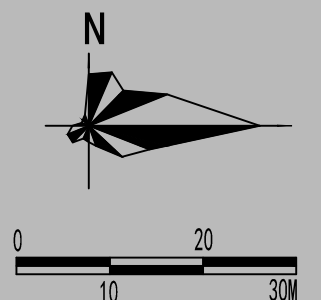


图例

- | | | | | | |
|--|-------|--|--------|--|----------------|
| | 商业用地 | | 农贸市场 | | 公共厕所 |
| | 道路 | | 供电设施用房 | | 宗地红线
用地规划红线 |
| | 控制点坐标 | | 垃圾收集点 | | |

雷州市城乡规划服务中心 2025. 12

图号：05



雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

开发强度控制图



主要控制指标:

- 1、将六宗地及宗地之间的边角地和滴水巷合并成一宗土地统一开发建设,边角地(147.18平方米)并入工业仓储用地,滴水巷(21.60平方米)并入住宅用地;
- 2、用地性质:2948.81平方米工业仓储用地变更为商业用地、393.60平方米住宅用地变更为商业用地;
- 3、宗地面积为3342.41平方米,用地规划红线面积(计容面积)为3342.41平方米;
- 4、容积率:≤5.0,建筑密度:≤55%,绿地率:≥30%,建筑限高为80米;
- 5、地下室层数:1层≤层数≤2层;
- 6、小车位按商业类别建筑面积每100平方米不少于0.48-0.9个进行配建(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%);
- 7、配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房、建筑面积不小于900平方米的农贸市场;
- 8、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平方米的供配电设施用房;
- 9、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)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;
- 10、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;
- 11、在地块东侧规划4米的弹性路,由开发商无偿建设;
- 12、由于改造地块面积较小,无法提供有效的公益性用地,可按公益性用地用途评估后,补缴与应移交用地(原工业仓储用地[含边角地]面积为2948.81平方米,按15%计算为442.32平方米)等价的土地价款;
- 13、其他未约定条件参照《雷州市城市规划管理技术规定》执行。

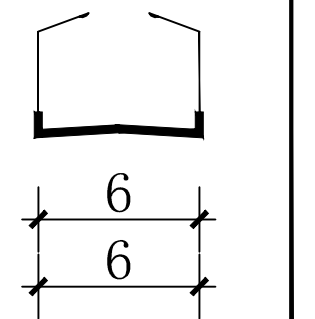
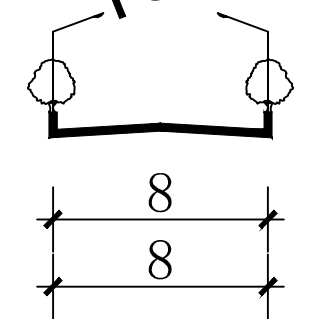
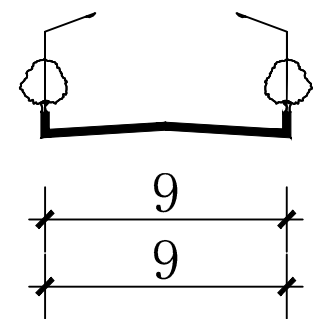
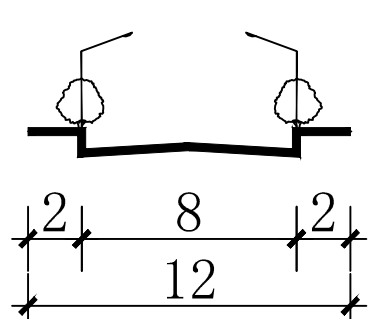
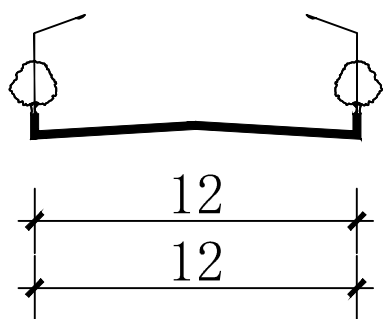
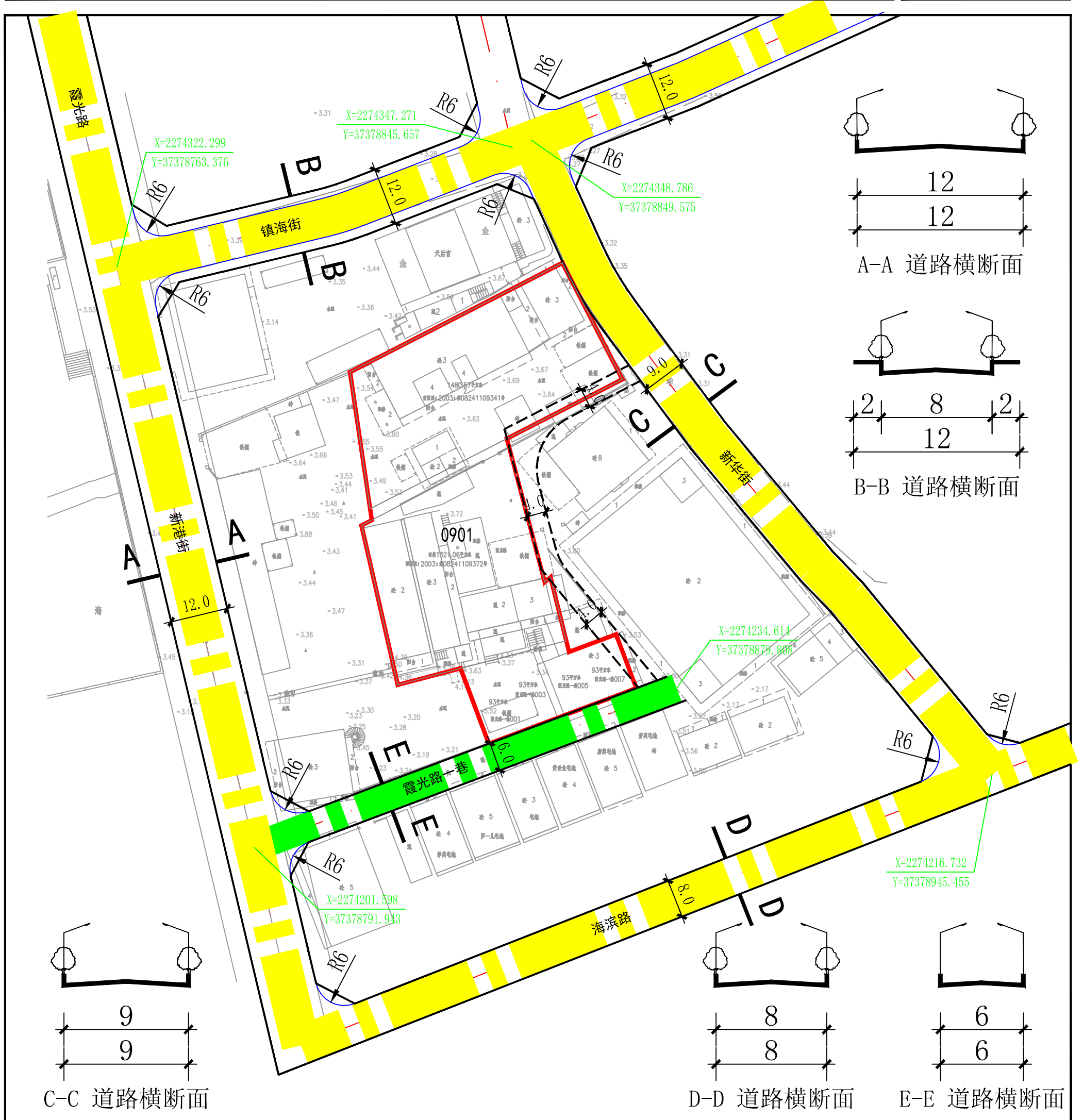
图例		宗地红线		道路红线		地下建筑控制线
		用地规划红线		道路中心线		地上建筑控制线

雷州市城乡规画服务中心 2025. 12

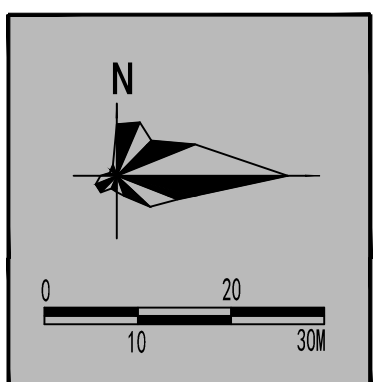
图号: 06

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

道路系统规划图

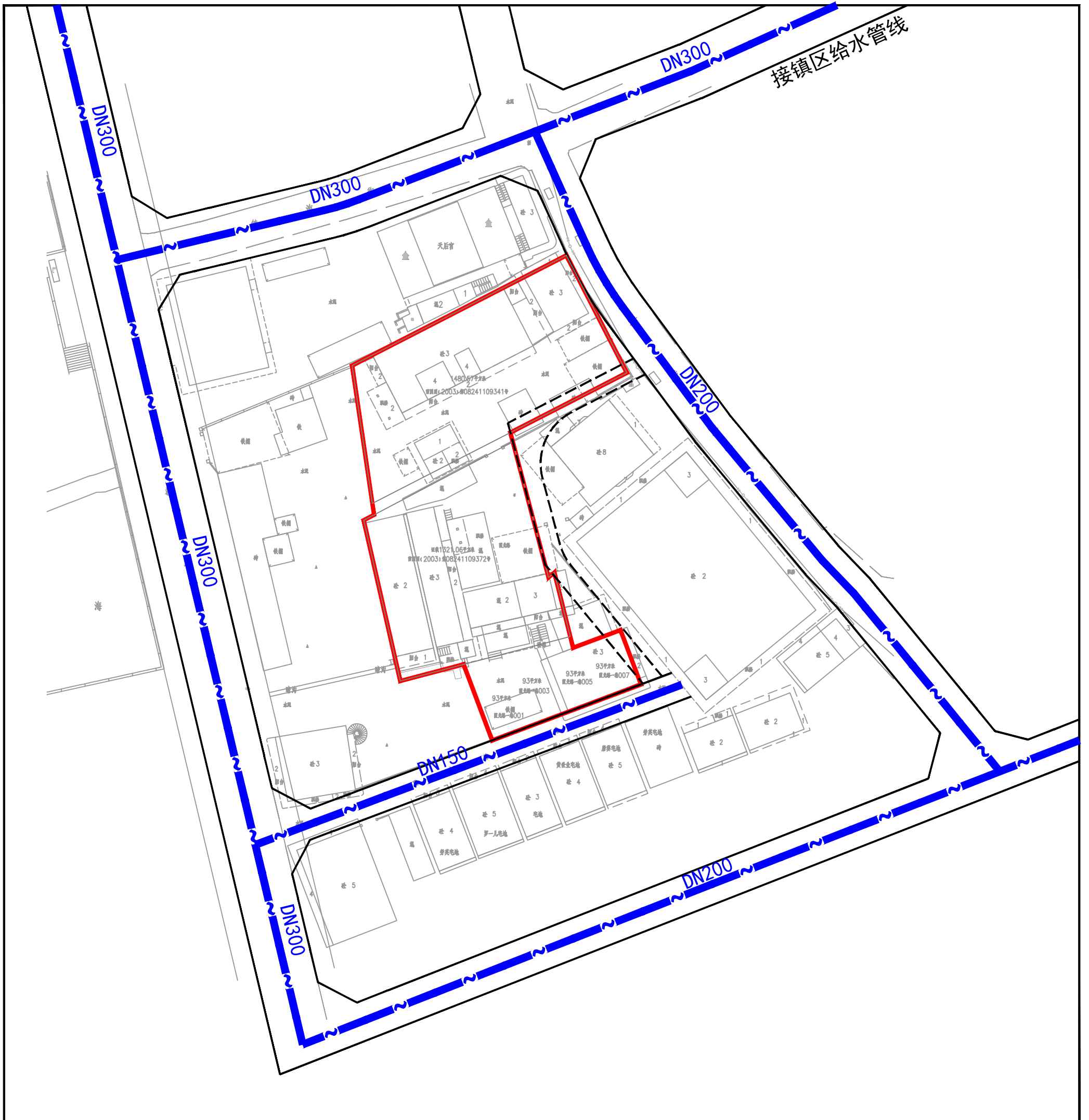


图例		支路		道路断面符号		弹性路
		巷道		道路坐标		宗地红线 用地规划红线
		道路转弯半径		道路用地		

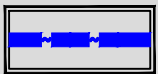


雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

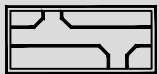
给水工程
规划图



图例



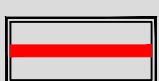
规划给水管



道路用地



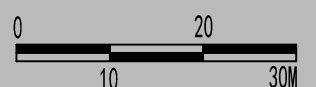
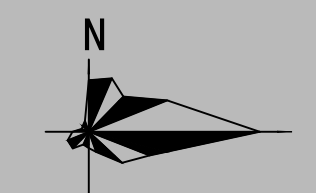
给水管径



宗地红线
用地规划红线

雷州市城乡规划服务中心 2025. 12

图号：08

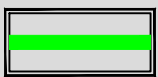


雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

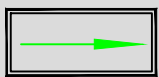
雨水工程 规划图



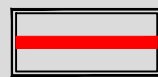
图例



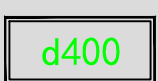
规划雨水管



排水方向



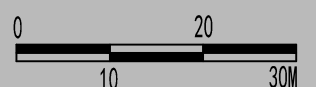
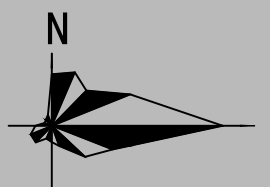
宗地红线
用地规划红线



雨水管径

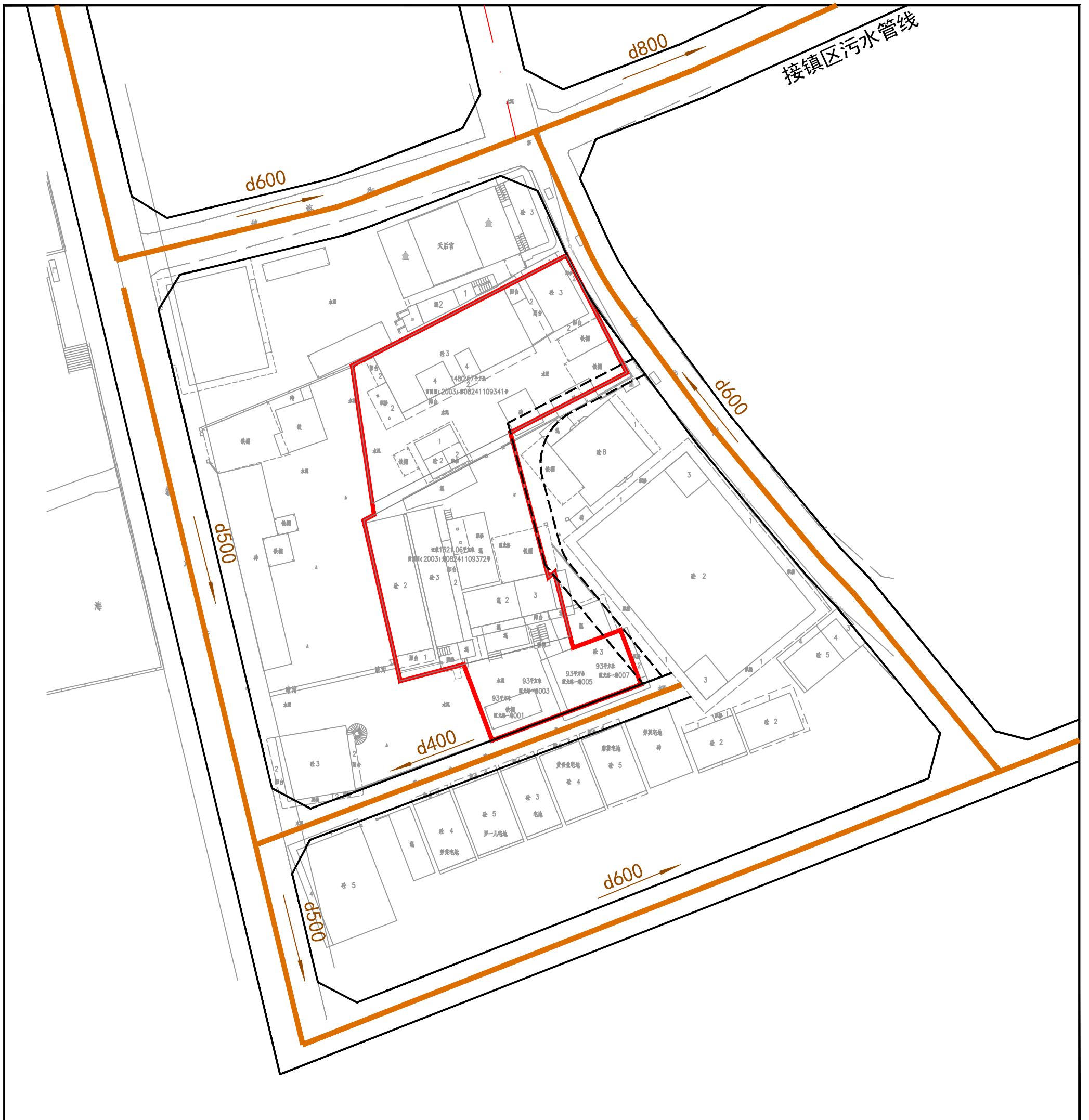


道路用地



雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

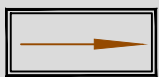
污水工程
规划图



图例



规划污水管



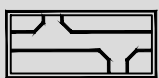
排水方向



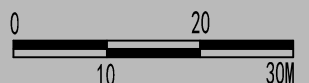
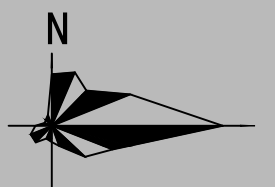
宗地红线
用地规划红线



污水管径



道路用地

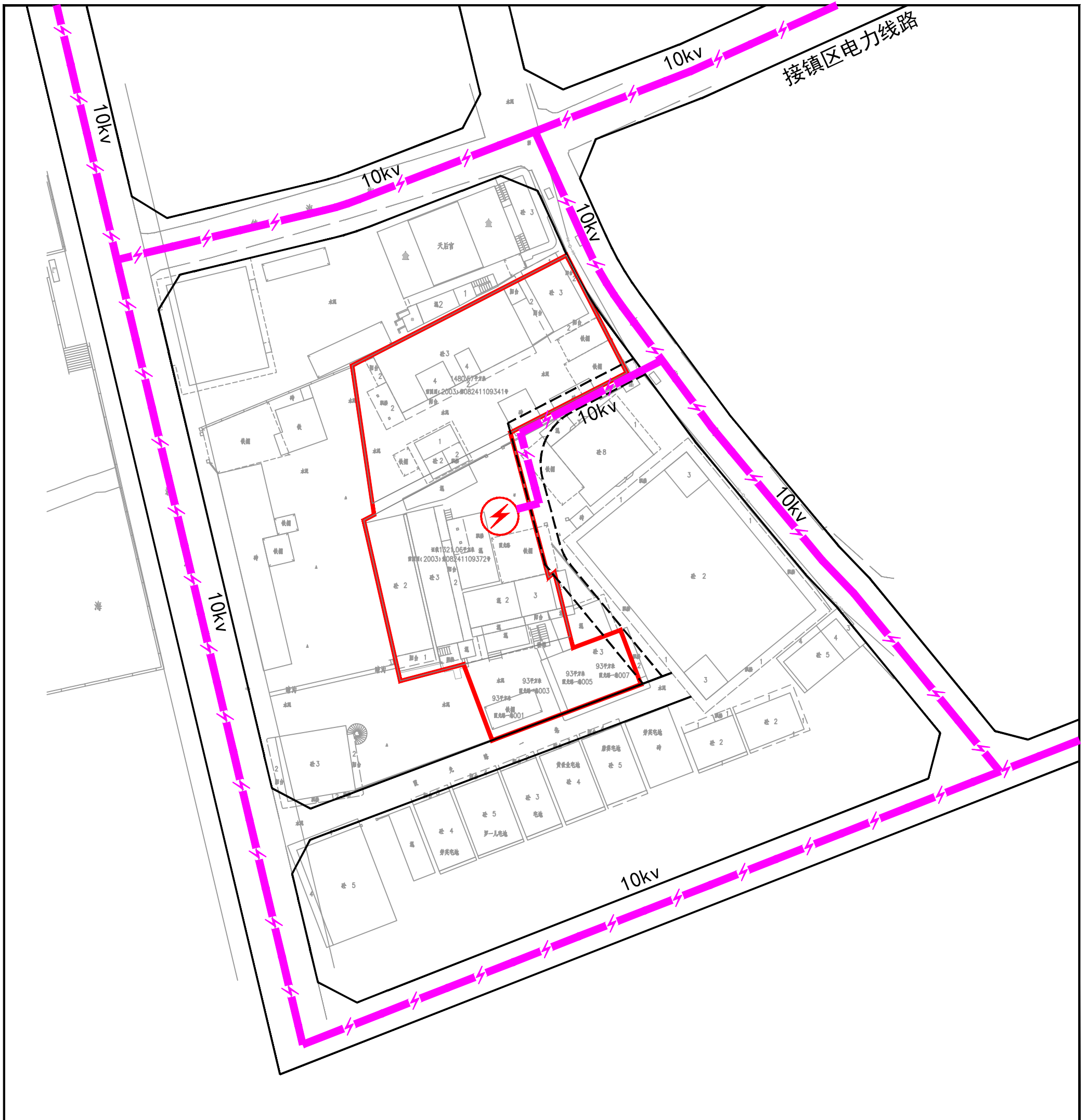


雷州市城乡规划服务中心 2025. 12

图号：10

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

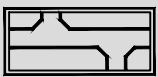
电力工程
规划图



图例



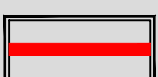
规划10kv电力线路



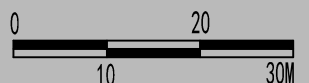
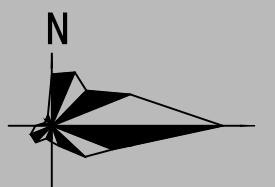
道路用地



供配电设施用房



宗地红线
用地规划红线



雷州市城乡规划服务中心 2025. 12

图号: 11

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

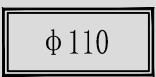
电信工程
规划图



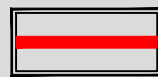
图
例



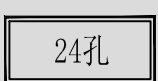
规划电信管道



φ 110 电信管径

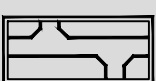


宗地红线
用地规划红线

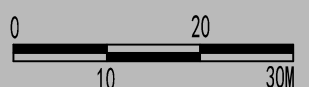
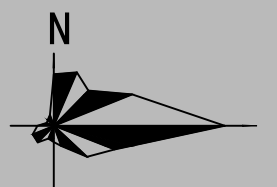


24孔

电信管孔数目



道路用地

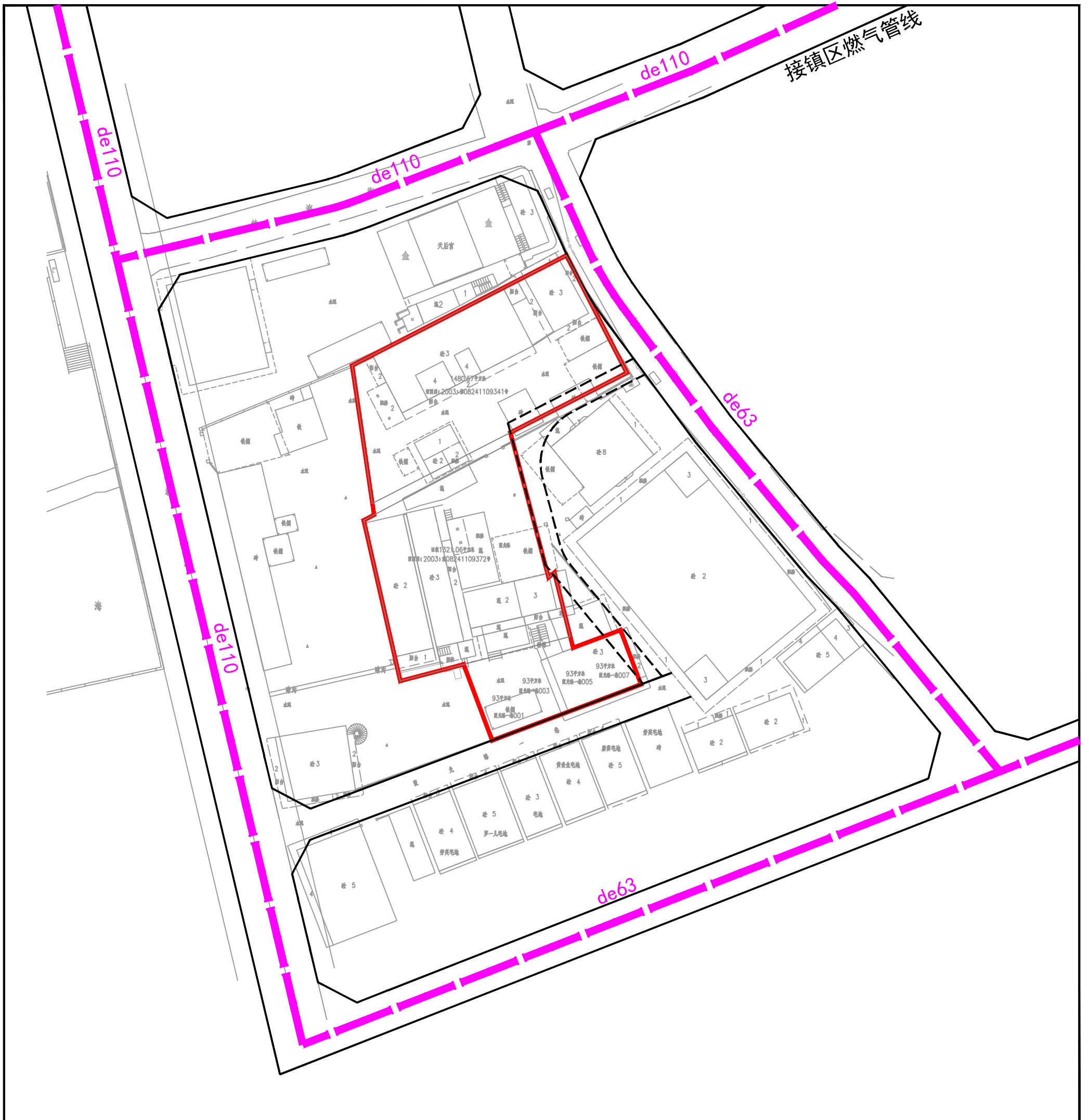


雷州市城乡规划服务中心 2025. 12

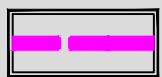
图号：12

雷州市乌石冷冻厂“三旧”改造单元规划

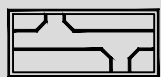
燃气工程
规划图



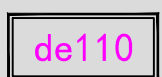
图例



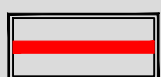
规划燃气管



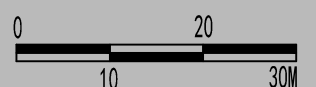
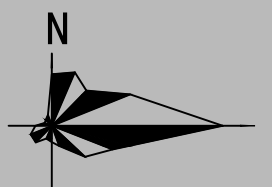
道路用地



燃气管线直径



宗地红线
用地规划红线



雷州市城乡规画服务中心 2025. 12

图号: 13