

雷州市自然资源局

改造方案(草案)公示

根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)》(粤自然资函〔2021〕935号)相关要求,进行改造方案(草案)公示。

项目改造主体:雷州市星品美凯商业投资有限公司。

项目改造位置:雷州市工业大道六路与西五路段、工业大道7号小区

项目改造内容:旧工厂全面改造,项目用地面积65688.3平方米(约98.53亩),拆除建筑面积24000平方米,新建总建筑面积248504.28平方米,拆建比为0.1。

公示期限:2021年11月5日至2021年11月19日。

反馈方式:信函反馈,湛江市雷南大道55号(邮编524200)

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

联系电话:0759-8813112 林炳任



雷州市天品有限公司工业大道三旧项目

“三旧”改造方案（草案）

为实施国土空间规划、和雷州市城市更新（“三旧改造”）2021度实施计划，我市拟实施雷州市天品有限公司工业大道三旧项目，对雷州市天品有限公司位于雷州市工业大道六路与西五路段、工业大道7号小区的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况：改造地块位于雷州市工业大道六路与西五路段、工业大道7号小区，地块权属面积为65688.3平方米，属雷州市高铁站片区，地块周边三面环路交通便利，北侧毗邻鸣泉路，东侧毗邻站前南路，南侧临近雷湖快线，是湛江市进入雷州的新门户位置。现状建筑物以工业厂房为主，建筑整体情况老旧，社区服务功能水平与人居环境亟待改善。目前项目内厂房收益来源主要为工业加工，厂房空置率高，企业产出效益不高。根据《雷州市高铁片区控制性详细规划》的规划要求，项目所处位置以生态居住为主，融合商业商务功能，实现土地集约利用，可实现改善人居环境、城镇面貌提升，改造需求十分迫切。

（二）土地现状情况：改造项目地块6.5688公顷，现用途为工业用地，为雷州市天品有限公司自2001年开始使用，

已按规定办理用地报批手续，现有建筑面积约24000平方米，容积率为0.36。

（三）标图入库情况：该改造项目地块6.5688公顷土地已标图入库，图斑号为44088200661，整体纳入改造范围。

（四）规划情况：该改造项目地块6.5688公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），符合雷州市高铁片区控制性详细规划要求，在详细规划中安排为住宅、住宅/商业混合、商业/商务混合、城市道路、防护绿地用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况：雷州市星品美凯商业投资有限公司按照法律法规及湛江市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人雷州市天品有限公司意见，并经原权利人同意改造。

（二）补偿安置情况：该土地为出让土地，不需要完善征地手续，涉及地上附着物拆迁补偿费用及安置问题，均由改造主体承担解决。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业收购模式，由雷州市星品美凯商业投资有限公司作为改造主体。

该项目拆除重建用地6.5688公顷，拆除建筑面积24000

平方米，新建建筑面积248504.28平方米，用于住宅、商业用、幼儿园等建设， 容积率为3.01；

改造后预计总产值将达到约10.5亿元，移交公益性用地3369.69平方米（防护绿地），无偿提供1949.46平方米（城市道路），移交的防护绿地、无偿提供的城市道路用地由改造主体与雷州市城市综合管理局签订移交方案或移交协议；配建公共设施幼儿园建筑面积2983.29平方米、配建垃圾收集站60平方米，上述配建的公共设施由改造主体与政府主管部门签订监管协议，建成后无偿移交，由政府主管部门统筹管理。

四、需办理的规划及用地手续

参照雷州市高铁片区控制性详细规划相关规划要求，我局已下达《关于下达雷州天品有限公司地块用地规划条件的通知》（雷自然资函【2021】789号）。

五、资金筹措

项目改造成本为90000万元，拟投入改造资金为100000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金约50000万元，第二期拟投入改造资金约50000万元。

六、开发时序

项目开发周期为4年，拟分2期开发。首期开发时间为2022年1月至2023年12月，开发面积约3公顷，主要实施住宅

建设、商业、幼儿园、公共配建（垃圾收集站）等建设，其中幼儿园、垃圾收集站建设用地约0.34 公顷，建成后移交政府管理使用；第2期时间为2024年1月至2025年12月，开发面积约3公顷，主要实施住宅建设。

七、实施监管

改造项目由雷州市星品美凯商业投资有限公司实行全面改造，无偿提供城市道路用地1949.46平方米，移交公益性用地3369.69平方米（防护绿地），规划要求移交公益性用地面积不小于宗地面积的15%，合计9853.25平方米，还需补缴6483.56平方米公益性用地土地价款，由雷州市星品美凯商业投资有限公司向雷州自然资源管理部门补缴；幼儿园、垃圾收集站按相关规定移交政府，改造方案获批后，由雷州市人民政府与雷州市星品美凯商业投资有限公司签订项目监管协议，并由雷州市星品美凯商业投资有限公司与政府相关管理部门签订建设监管协议，幼儿园建设与雷州市教育局签订建设监管协议；垃圾收集站与雷州市城市管理和综合执法局签订建设监管协议；道路用地、防护绿地用地移交雷州市城市管理和综合执法局。