**湛江粤港房地产开发有限公司**

**“三旧”改造方案（草案）**

为实施“三旧”改造专项规划和麻章区2023年年度实施计划，麻章区拟实施湛江粤港房地产开发有限公司“三旧”改造项目，对位于麻章区后湾工业区雷州青年运河东侧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。**

湛江粤港房地产开发有限公司（以下简称“粤港公司”）用地位于麻章区后湾工业区雷州青年运河东侧，总面积51097.78平方米，于2023年7月11日经麻章区人民政府批复同意纳入麻章区2023年“三旧”改造年度实施计划，改造类型为旧厂房改造。

改造地块四至为：东临湛江朝辉水厂食品有限公司、南临荣燊医药公司、西至雷州青年运河、北至金康西路，地块内为原光大酒精厂（以下简称“酒精厂”）原料仓库、车间、办公楼、宿舍楼等生产用房，且年久失修、厂房破旧不堪，与周边环境极度不协调，同时酒精厂于2013年已停产，处于废弃状态，导致土地利用低效。根据《湛江市麻章城区三旧改造项目地块控制性详细规划（局部调整）》，改造地块规划为二类居住用地，地块现状与麻章区后湾片区的规划发展定位不符，亟待通过“三旧”改造盘活地块，改善人居环境、优化城市空间布局、提高土地利用效率。

1. **土地现状情况。**

现状用地总面积51097.78平方米，其中，44606平方米国有建设用地使用权利人为粤港公司，权利性质为出让，土地用途为工业用地，由三宗土地组成：

地块一用地面积33428平方米，于1997年2月28日，由湛江市麻章区国土局出让给湛江南方酒精工业有限公司使用（合同书号：湛麻国合字（97）第003号）；2018年5月3日，粤港公司通过司法拍卖程序竞得该宗地并办理不动产证（证号：粤（2021）湛江市不动产权第0009960号）。

地块二用地面积8053.3平方米，于2002年3月12日，由湛江市麻章区国土局出让给湛江光大酒精有限公司使用（合同书号：湛麻国合字（2002）第329号）；2018年5月3日，粤港公司通过司法拍卖程序竞得该宗地并办理不动产证（证号：粤（2021）湛江市不动产权第0009966号）。

地块三用地面积3124.7平方米，于1998年12月22日，由湛江市麻章区国土局出让给黄江文（公司法定代表）使用（合同书号：湛麻国合字（1998）第038号）；2018年5月3日，粤港公司通过司法拍卖程序竞得该宗地并办理不动产证（证号：粤（2021）湛江市不动产权第0009963号）。

6491.78平方米国有建设用地使用权利人为湛江市土地储备管理中心，权利性质为其他政府储备用地，用途为空闲地（证号：粤（2022）湛江市不动产权第0077101号）。

上述四宗土地改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。实地在2009年12月31日前已建设使用，现该改造地块处于停产停工状态，现状建筑面积20347.3平方米，现状容积率为0.398，拟拆除建筑总面积20347.3平方米。地块《土壤污染状况初步调查报告》已通过湛江市生态环境局审查，准予备案。

1. **标图入库情况。**

总用地面积51097.78平方米，已标图入库面积48640.2平方米（图斑编号为44081100357），未标图入库面积2457.58平方米（待改造方案批复后按照标图入库程序增补入库）。根据省自然资源厅对标图建库的要求，该地块2009年12月31日前上盖物基底面积为14173.71平方米。经返算，该地块确定符合标图建库要求的用地面积为47245.7平方米，剩余3852.08平方米不符合标图建库要求的土地不享受“三旧”改造优惠政策。

1. **规划情况**。

该用地在《湛江市麻章区土地利用总体规划（2010-2020年）》中属允许建设区51094.78平方米，限制建设区3平方米；在《湛江市麻章区三旧改造项目地块控制性详细规划（局部调整》中规划为二类居住用地46624.5平方米，防护绿地4473.28平方米。根据《湛江市自然资源局关于下达政通环路以北、疏港大道以西、金康路以南44606平方米用地规划条件的批复》湛自然资（规管）〔2023〕37号文及《湛江市自然资源局关于下达政通环路以北、疏港大道以西 6491.78平方米用地规划条件的批复》湛自然资（规管）〔2023〕38号文，有关用地规划条件如下：

1.粤（2021）湛江市不动产权第0009960号33428平方米，规划为二类居住用地30194.69平方米（可兼容商业、商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%），容积率≤3.1，建筑密度≤25%，绿地率≥35%；防护绿地3233.31平方米。

2.粤（2021）湛江市不动产权第0009963号3124.7平方米，规划为二类居住用地1884.73平方米（可兼容商业、商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%），容积率≤3.1，建筑密度≤25%，绿地率≥35%；防护绿地1239.97平方米。

3.粤（2021）湛江市不动产权第0009966号8053.3平方米，规划为二类居住用地8053.3平方米（可兼容商业、商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%），容积率≤3.1，建筑密度≤25%，绿地率≥35%。

4.粤（2022）湛江市不动产权第0077101号6491.78平方米，规划为二类居住用地6491.78平方米（可兼容商业、商业计容建筑面积不大于总计容建筑面积的20%），容积率≤3.1，建筑密度≤25%，绿地率≥35%。

二、改造意愿及补偿安置情况

**（一）改造意愿情况。**

粤港公司按照湛江市“三旧”改造政策要求，征求6491.78平方米土地权利人湛江市土地储备管理中心意见，该中心原则同意将6491.78平方米土地纳入粤港公司用地范围内统一规划改造（湛土储函〔2022〕769号）。

**（二）补偿安置情况。**

本改造项目的土地、建（构）筑物权属人为粤港公司及湛江市土地储备管理中心所有，无需制定补偿安置方案，故不涉及补偿安置问题。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由湛江粤港房地产开发有限公司作为改造主体。

改造项目拆除重建用地51097.78平方米，拆除建筑面积20347.3平方米，新建建筑面积约144535.95平方米，为二类居住用地，用于住宅建设，容积率为3.1。

改造后预计年产值将达到30000万元，根据《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法》规定，“工改居”项目市辖区应将不低于该项目工业用地总面积20%的土地无偿移交政府用于城市公共服务设施、市政基础设施建设或者其他公益性项目建设，改造地块所在的国土空间详细规划（控制性详细规划）或单元规划未提出预留公益性用地要求，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款。该改造项目工业用地总面积44606平方米，按工业用地总面积20%计算，需在项目开发范围内移交公益性用地8921.2平方米，根据该项目的规划条件应移交防护绿地总面积为4473.28平方米，剩余4447.92平方米可按公益性用地用途评估后补缴土地价款；配建配套公共服务设施，严格按《技术规定》及相关规范要求配置公共服务设施，并按相关规定移交管理；若不具备配建教育设施条件的，根据规划标准和区域居住人口测算生源数量（具体学位数以教育部门核算为准），在现行改造项目须缴交地块土地出让价款的基础上，按4万元/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。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目按照《湛江市麻章城区三旧改造项目地块控制性详细规划（局部调整）》控制性详细规划向湛江市自然资源局申请下达规划条件，于2023年4月3日获批，取得改造项目范围的用地规划条件，并按已下达的规划条件执行，故不再编制“三旧”改造单元规划。

根据湛江市土地储备管理中心复函意见，6491.78平方米土地（粤（2022）湛江市不动产权第0077101号）待改造方案批复后，再由该中心按程序报市政府确定供地方式进行供地。44606平方米用地使用权利人为粤港公司，改造方案及供地方案按程序报区级人民政府批准。

五、资金筹措

项目改造成本为90000万元，拟投入改造资金为90000万元，拟自筹资金27000万元，银行借贷63000万元。

六、开发时序

项目开发周期为三年，拟分一期开发，计划开发时间为2023年12月至2026年12月。

七、实施监管

在改造方案正式获批之日起的3个月内，粤港公司须与麻章区人民政府签订项目监管协议，并作为土地出让合同附件，同时严格按照规划条件、改造方案以及相关要求实施改造，并按规定无偿移交公益性用地，认真履行改造范围内配套建设义务，实现改造项目的综合效益。

本项目涉及用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设和移交，粤港公司须与湛江市麻章区城市管理和综合执法局等相关职能部门在签订项目监管协议前签订公益设施建设管理监管协议，并作为土地出让合同附件。