**湛江恒兴生物科技有限公司及湛江市永昂生物科技有限公司“三旧”改造方案**

为实施“三旧”改造专项规划和麻章区2021年度“三旧”改造实施计划，麻章区拟实施湛江恒兴生物科技有限公司及湛江市永昂生物科技有限公司“三旧”改造方案，经权利人双方协议统一由湛江市永昂生物科技有限公司对位于湛江市麻章区麻章镇合流路5号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。**湛江恒兴生物科技有限公司及湛江市永昂生物科技有限公司位于湛江市麻章区麻章镇合流路5号，总面积31333.35平方米。

因改造地块位于麻章区中心城区，且属于城市更新改造的重点片区，与周边地块连片规划为住宅。若该地块继续进行生产经营或“工改工”，与片区发展定位不符，将会对周边居民的生活、居住等造成空气、土壤、水资源、噪声、交通安全等方面的影响；“工改M0”亦无产业支撑，改造后依然难以运营。对该地块进行改造既能落实城规，盘活低效用地，又能增加政府税收和解决企业发展问题，符合城市更新政策的初衷和要求，能创造良好的社会效益，项目建成后能大大改善人居环境。

**土地现状情况。**改造项目用地总面积31333.35平方米，现状为建设用地，现用途为工业用地，土地权利人为湛江恒兴生物科技有限公司及湛江市永昂生物科技有限公司，使用权类型为出让，改造地块涉及的房屋、土地已经确权登记。其中，不动产证号粤(2018)湛江市不动产权第0068409号宗地与邻宗用地范围存在0.5平方米用地红线压盖的情况，湛江恒兴生物科技有限公司待该“三旧”改造方案批准后,在换发新用地不动产权证时同意在现测绘界址及宗地面积范围内退让压盖的0.5平方米用地。

改造项目地块由两宗土地组成：地块一用地面积13333.3平方米，1999年5月4日，由湛江市麻章区国土局分别出让给湛江市麻章区兴财实业公司和湛江市赤坎华强实业有限公司使用（合同书号：湛麻国合字（99）第008号、第009号、第010号）；2011年6月3日，由湛江市麻章四通商贸有限公司（2000年4月7日湛江市麻章区兴财实业公司变更公司名称为：湛江市麻章四通商贸有限公司）及湛江市赤坎华强实业有限公司合计将13333.3平方米土地使用权转让给湛江恒兴生物科技有限公司使用至今（证号：粤（2018）湛江市不动产权第0068409号）。

地块二用地面积18000.05平方米，2002年4月20日，由湛江市麻章区国土局出让给湛江市永昂生物科技有限公司使用至今（合同书号：湛麻国合字（2002）第043号）；2007年6月29日办理国土证（证号：湛国用（2007）第50107号）；2021年1月22日换发不动产证（证号：粤（2021）湛江市不动产权第003043号、第003044号、第003045号、第003046号)。

**（三）标图入库情况。**总用地面积31333.35平方米，原已全部纳入“三旧”改造标图建库范围（图斑编号为44081100419）。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8105.72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27019.06平方米，剩余4314.29平方米不符合标图建库上盖物30%以上要求的土地，不享受“三旧”改造优惠政策。

**（四）规划情况。**改造项目地块31333.35平方米土地符合《湛江市麻章区土地利用总体规划》、《湛江市城市总体规划（2011-2020年）》），符合《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》。根据湛自然资（规管）〔2021〕320号，有关用地规划条件如下：

 1、地块一：总用地面积为18000.05平方米

二类居住用地面积14763.07平方米，容积率≤3.1，建筑密度≤25%，绿化率≥35%，建筑高度≤80米；防护绿地3236.98平方米。

 2、地块二：总用地面积为13333.30平方米

二类居住用地面积10398.03平方米，容积率≤3.1，建筑密度≤25%，绿化率≥35%，建筑高度≤80米；防护绿地2935.27平方米。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块由土地使用权人湛江恒兴生物科技有限公司及湛江市永昂生物科技有限公司自行改造，具体拆迁工作由湛江恒兴生物科技有限公司及湛江市永昂生物科技有限公司自行解决，不涉及补偿安置和开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造，拟采取企业自改模式，由湛江市永昂生物科技有限公司作为改造主体，其中，拆除重建用地面积31333.35平方米，拆除现有建筑面积7165.95平方米，新建建筑面积约109506.94平方米（最终以批准的修建性详细规划方案为准），用于居住用途，容积率为不大于3.1。

改造后价值约7亿元，利润约1.5亿元，为国家创造税收约8800万元，为社会创造就业岗位约700个，该项目用地总面积15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设，防护绿地6172.25平方米。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内31333.35平方米土地根据湛江市控制性详细规划已申请下达《湛江市自然资源局关于下达湛江市麻章区合流路南侧31333.35平方米用地规划条件的批复》（湛自然资（规管）﹝2021﹞320号）。

五、资金筹措

项目改造成本为5.5亿元，由湛江市永昂生物科技有限公司拟投入5.5亿元自有资金进行改造。

六、开发时序

项目开发周期为3年，拟开发时间为2021年11月至2024年11月，开发面积31333.35平方米，主要实施商品住宅、公益性设施等建设，其中该项目用地总面积15%的土地用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设，防护绿地6172.25平方米，建设完成后无偿移交政府作为公益性用地，防护绿地用地建成后移交湛江市麻章区城市管理和综合执法局管理使用。

七、实施监管

在改造方案正式获批之日起的1个月内，湛江市永昂生物科技有限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。湛江市永昂生物科技有限公司须按照已批准的改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，实现改造项目的综合效益等。

本项目涉及用地总面积15%的土地用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设和移交，湛江市永昂生物科技有限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。

根据《湛江市政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》湛府规【2021】5号文第五十三条“过渡期政策”，申请按湛府规【2019】9号文批复改造方案及办理后续用地手续。