

湛江市坡头区人民政府

湛坡府〔2023〕34号

关于湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目 “三旧”改造方案的批复

区自然资源局：

《湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案》于2023年3月24日经坡头区政府第十届37次常务会议审议通过，根据会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改造方案》。同意该项目采取企业自改模式，由湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂作为改造主体，对湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂位于湛江市坡头区沟尾工业区的2256.8平方米（3.5475亩）土地实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案签订实施监管协议并会同同级相关部门和南调街道办事处依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、改造方案实施情况须按规定及时报备。

四、本批复自印发之日起生效，有效期三年。

附件：湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目“三旧”改

造方案

湛江市坡头区人民政府

2023年4月28日

附件

湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂项目 “三旧”改造方案（正式稿）

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和 2021 年度实施计划，我区拟实施湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂“三旧”改造项目，对位于湛江市坡头区沟尾工业区的“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。改造地块位于湛江市坡头区沟尾工业区，位于粤（2020）湛江市不动产权第 0069195 号范围，权利性质为出让，用途为工业用地，权利人为湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂，证载土地面积为 2365 平方米。拟改造面积为 2256.8 平方米，其余 108.2 平方米由于 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积不足 30%，经返算后无法纳入“三旧”改造范围，改造后该 108.2 平方米土地将分宗办证，继续按现状用途使用。改造用地最早为 1998 年开始建厂房做木材加工、竹、藤、棕、草制品业使用，2021 年该区域规划性质调整为商业用地（B1），改造用地南面已建成海港新城小区，西面、东面均为临街商铺。因不符合市场变化经营连年亏损早已停产，如仍做为工业用途，不但与总体规划不符，工业生产制造的废气、噪音、粉尘等将

与居民生活区域产生极大的矛盾，不利于社会稳定。为企业能够发展，通过“工改商”，工厂可转型为项目开发解决生存发展问题。

（二）土地现状情况。改造项目地块面积 2256.8 平方米，全部为国有建设用地，其使用权利人为湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。现有建筑面积 638.9 平方米，全部为湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂所有。

改造项目地块现用途为工业用地，为湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂自 1998 年开始使用，现有建筑面积 638.9 平方米，容积率为 0.28，年产值为 0 万元。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 2256.8 平方米土地已全部标图入库，图斑号为 44080400051。

（四）规划情况。改造项目地块 2256.8 平方米土地符合土地利用总体规划、符合“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为商业用地（B1），已纳入我区“三旧”改造 2021 年度实施计划。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块的土地使用权人是湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂，为企业自改模式，无需完善征收手续，无需协议补偿安置。

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，由湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂作为改造主体。

该项目用地拟由湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂实施全面改造，其中，拆除重建用地 2256.8 平方米，拆除建筑面积 638.9 平方米，拟新建建筑面积 5200 平方米，用于商业用地（B1），容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 80 米。

改造后预计年产值将达到 180 万元。

四、需办理的规划及用地手续

改造地块已由湛江市自然资源局下达规划条件——《湛江市自然资源局关于下达湛江市坡头区 S373 以东 2256.8 平方米用地规划条件的批复》（湛自然资（规管）〔2022〕208 号），无需办理其他规划及用地手续。

五、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 1200 万元，拟筹措资金方式为自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟开发时间为 2023 年 2 月至 2026 年 2 月。

七、关于近期国家有关文件约束要求

改造主体委托湛江市规划勘测设计院对该项目是否符合粤

建节函〔2021〕804号文归纳梳理的近期国家有关文件约束要求进行调查论证并编制了《湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂“三旧”改造项目调查论证报告》。报告对该项目从老城区的定义、老城区城市更新要求、湛江市规划（总体规划和控制性详细规划）、区域发展的角度、旧城区划定的范围、用地历史情况、周边建筑风貌情况等方面进行了调查论证。结论是该项目地块不应列入湛江市老城区范围，该项目改造不涉及老城区。改造地块于1998年开始使用，用于经营木材加工、竹、藤、棕、草制品业，不属于应保留保护的老建筑。该项目不涉及历史文化街区、古民居、历史建筑、老建筑、老街区、老厂区，用地内无具有保护价值的古树名木，没有搬迁居民，不涉及搬迁原住民问题，不存在以风雨廊桥等名义开发建设房屋情况，小区内园林景观设计不使用外来树种草种，建筑设计不存在抄袭、模仿、山寨行为，项目建筑高度不超过80米，用地符合湛江市总规、控规、土规，用地现状为建设用地，已下达用地规划条件，符合所在片区功能定位，该地块改造顺应时代发展，有利于集约节约利用土地、有利于促进我区经济社会发展。

八、实施监管

（一）公益移交监管

根据湛府规〔2021〕5号文“‘工改商’项目，由原土地权利人自行改造或合作改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照国土空间规划要求，将不低于该项

目工业用地总面积 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，负责对移交范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除和清理，并在签订土地使用权出让合同时明确公益性用地移交要求，且无偿移交用地不纳入项目容积率指标计算。对于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，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款。”的规定，该项目为“工改商”项目，工业用地面积为 2256.8 平方米，需公益移交的面积为 338.52 平方米。由于湛自然资（规管）〔2022〕208 号未提出预留公益性用地要求，且改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地，因此按公益用地用途评估后，由改造主体补缴与应移交用地等价的土地价款。

（二）项目整体监管

根据湛府规〔2021〕5 号文规定，在改造方案正式获批之日起的 3 个月内，按属地原则由坡头区人民政府与湛江市坡头区南调胜丰木器加工厂签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对该项目进行绩效评价与联合监管。

公开方式：主动公开

抄送：市自然资源局、市城市更新局。

湛江市坡头区人民政府

2023年4月28日印发