

湛江市坡头区人民政府

湛坡府〔2022〕78号

关于湛江市南海明珠花园项目“三旧”改造方案的批复

坡头区自然资源局：

《湛江市南海明珠花园项目“三旧”改造方案》分别于2022年3月4日、3月15日经坡头区政府十届9次常务会议、坡头区区委十届2022年第11次常委会（扩大）会议审议通过，根据会议决定及《关于对符合过渡期政策且申请延期“三旧”改造项目处理意见及监管措施的请示》（市府办呈批表综四G22189）文件精神，现批复如下：

一、同意上报的《湛江市南海明珠花园项目“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取企业自改模式，由湛江市宝盛投资有限公司作为改造主体，对湛江市宝盛投资有限公司位于湛江市坡头区南调路南北两侧2.978862公顷（合44.6829亩）土地实施全面改造。

二、请你部门组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关标图入库、规划用地手续，并签订实施监管协议。请你部门会同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、项目须在 2022 年 7 月 31 日前缴交土地出让金，否则改造方案批复无效。

此复。

附件：湛江市南海明珠花园项目“三旧”改造方案

湛江市坡头区人民政府

2022 年 5 月 31 日

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办公室

2022年5月31日印发

湛江市南海明珠花园项目“三旧”改造方案（正式稿）

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我区拟实施湛江市南海明珠花园项目，对位于湛江市坡头区南调路南北两侧的旧厂房、旧城镇用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

1.湛江市南海明珠花园项目（含2个“三旧”和4个非“三旧”地块）位于湛江市坡头区南调路南北两侧，整体共6个地块，项目总用地面积92387平方米（约138亩）。

其中，3个地块业经省自然资源厅以《关于湛江市南海明珠游艇俱乐部填海项目竣工海域使用验收的批复》（粤自然资（海域）竣〔2018〕（12）5号）批复为湛江市南海明珠游艇俱乐部填海项目形成的填海成陆土地；1个地块原为行人引桥、侯渡用地，土地使用权类型为出让；上述4个地块面积共62598.3平方米（约94亩），并按城市规划变更用途，已经办理不动产权证书，权利人为湛江市宝盛投资有限公司。

另外2个地块（29788.62平方米（约44.6829亩））为本项目“三旧”改造用地：地块一（湛国用（2007）第00601号），位于湛江市坡头区南调路南油码头北侧，土地使用权人为湛江市宝盛投资有限公司，地类（用途）为旅游设施用地，证载面积为5995平方米（8.9925亩），属于旧城镇改造；地块二（湛国用（2007）

第 00273 号)，位于湛江市坡头区南调路，土地使用权人为湛江市宝盛投资有限公司，地类（用途）为工业用地，证载面积为 23793.62 平方米（35.6904 亩），属于旧厂房改造。

2.该项目工业用地为鑫龙造船厂使用，其前身是湛江市公路局造船厂，该厂始立于 1954 年，使用时间已超过半个世纪，属老旧船厂。其业务范围主要是维修湛江渡口的渡船，一直以来，船厂经济效益差，难以维持，已经处于停产状态。此外，船厂产生的玻璃钢粉尘、胶水、油漆的浓重气味以及噪音等也极大地污染了周边的环境，周边的居民一直提出抗议和向政府投诉，要求船厂停产迁走。鉴于此情况，我区于 2016 年批复将该项目列入年度实施计划，并作为我区重点实施项目督促实施。根据市自然资源局下达的规划条件，该工业用地上将配套建设用地面积约 2400 平方米 9 班幼儿园及 5988.99 平方米的公租房。项目预算总投资超过 25 亿元人民币，总建筑面积约达 49 万平方米，项目总产值预计达到 35 亿人民币以上。为助力坡头区经济的高质量发展，进一步体现湛江滨海城市的特色，根据湛江市城市更新局发布的《湛江市南海明珠花园城市更新“三旧”单元规划调整的批前公示图》显示，该项目规划地标性五星级酒店一幢，建筑面积达 10 万平方米。同时，该项目规划建设面向一线海景长约 600 米（含酒店裙楼建筑面积 2 万平方米、海边商铺建筑面积 1 万平方米）集海鲜、美食、酒吧等为一体具有湛江特色的风情街，再加上原已建设好的湛江市规模最大、设施最好的南海明珠游艇俱乐部，届时该区域将成为湛江市新的旅游胜地。从而进一步提高

我区的城市品牌，有力地促进湛江市旅游业的发展，项目完成预计将增加约 1000 个就业岗位。综上，该项目“工改居”符合必要合理性原则。

（二）土地现状情况。

改造项目地块 2.978862 公顷，与原“三旧”用地置换的建设用地 0.597096 公顷。改造地块现状为建设用地 2.978862 公顷，全部为湛江市宝盛投资有限公司的国有土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目地块现用途为旅游设施用地、工业用地，为湛江市宝盛投资有限公司自 2007 年开始使用，已按规定办理施工报建手续，现有建筑面积 11407.56 平方米，容积率为 0.48，年产值约为 10 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 2.381766 公顷土地已标图入库，图斑号为 44080400088-2、44080400088-3。与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地 0.597096 公顷，待改造方案批准后，按规定标图入库。

（四）规划情况。改造项目地块 2.978862 公顷土地符合土地利用总体规划、城乡规划、“三旧”改造单元规划和控制性详细规划，已纳入坡头区 2016 年度实施计划，市自然资源局已下达用地规划条件—湛自然资（规管）〔2021〕520 号。

二、改造意愿及补偿安置情况

纳入“三旧”改造的两地块的土地使用权人都是湛江市宝盛投资有限公司，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，由湛江市宝盛投资有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由湛江市宝盛投资有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 2.978862 公顷，拆除建筑面积 11407.56 平方米，新建建筑面积 110000 平方米，用于住宅、商业用途，容积率为 3.7。

改造后预计年产值将达到 80000 万元（捌亿元），移交公益性用地 4378.26 平方米、配建公共设施（公共租赁房）不少于 5988.99 平方米。

四、需办理的规划及用地手续

改造地块已由市自然资源局下达《湛江市自然资源局关于下达坡头区南调路两侧 92153.32 平方米用地规划条件的批复》（湛自然资（规管）〔2021〕520 号）。

改造项目范围内位于湛江市坡头区南调路南北两侧的 0.597096 公顷存量建设用地，拟与位于湛江市坡头区合作路的 0.597096 公顷“三旧”用地进行置换后实施连片改造。拟置换土地的原权利人分别为湛江市宝盛投资有限公司、湛江市南海宾馆有限公司，双方已初步协商一致，由湛江市宝盛投资有限公司按照湛江市人民政府的统一规定办理空间置换手续后实施。

五、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 50000 万元（伍亿元），拟筹措

资金方式为自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为 5 年，拟开发时间为 2022 年 3 月至 2026 年 12 月。

七、实施监管

（一）公益移交监管

湛江市宝盛投资有限公司承诺：按湛府规〔2019〕9号“原土地权利人自行改造的，除应当按规定补缴地价款及相关税费外，应当按照城乡规划要求，将不低于该项目工业用地总面积的15%的土地（含红线退缩用地，下同）无偿移交政府用于城市基础设施建设、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设”规定移交土地。本项目工业用地面积为 23793.62 平方米（即地块二（湛国用（2007）第 00273 号）证载面积）。根据湛自然资（规管）〔2021〕520 号以及经批复的“三旧”改造单元规划，地块二（湛国用（2007）第 00273 号）提供城市道路用地 966.99 平方米，防护绿地 981.27 平方米，幼儿园 2430 平方米，共计 4378.26 平方米土地无偿移交政府作为公益性用地，占该项目工业用地总用地面积的 18.4%。同时，根据湛江市住房和城乡建设局的确认，该项目需配建不少于 5988.99 平方米公租房（最终以不动产登记确权面积为准），建成后无偿移交给政府，配建公租房必须与开发的商品房同时实施，同时竣工验收及交付使用。

1.关于城市道路用地 966.99 平方米和防护绿地 981.27 平方米公益移交，湛江市宝盛投资有限公司已与湛江市坡头区城市管理

和综合执法局签订相关监管协议。

2.关于幼儿园 2430 平方米,坡头区教育局会根据相关文件进行验收,验收通过方可办理预售证。

3.关于配建不少于 5988.99 平方米公租房(最终以不动产登记确权面积为准),市城乡和住房建设局已发函要求湛江市宝盛投资有限公司在办理预售证之前签订《湛江市配建公共租赁住房建设合同》。

(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宝盛投资有限公司签订项目监管协议,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。涉及公益设施(含保障性住房)建设并移交的,相关职能部门须在签订项目监管协议前与改造主体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。