

湛江市坡头区人民政府

湛坡府〔2022〕79号

关于湛江荣居工贸有限公司“三旧”改造方案 及土地出让价款的批复

坡头区自然资源局：

《湛江荣居工贸有限公司“三旧”改造方案》于2022年3月4日经坡头区政府十届9次常务会议审议通过，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《湛江荣居工贸有限公司“三旧”改造方案》及缴交土地出让价款659.826万元。同意该项目采取企业自改模式，由湛江荣居工贸有限公司作为改造主体，对湛江荣居工贸有限公司位于湛江市坡头区坡头镇麻坡公路永新制漆有限公司南3833.5平方米土地实施全面改造。

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坡头镇人民政府依规依约进行监管，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。

附件：湛江荣居工贸有限公司“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

湛江荣居工贸有限公司项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我区拟实施湛江荣居工贸有限公司“三旧”改造项目，对位于湛江市坡头区坡头镇麻坡公路永新制漆有限公司南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坡头镇麻坡公路永新制漆有限公司南，位于湛国用地(2013)第 00031 号范围，用地性质为出让，用途（地类）为工业用地，面积 3833.5 平方米。改造地块最早为 1998 年开始建厂房做制漆厂、养鸡栏使用，因不符合市场变化，经营上连年亏损早已停产，目前租用给汽车驾校作为临时教学练习场。通过“三旧”改造，该公司可转型项目开发解决生存发展问题。改造地块已于 2020 年 11 月对改造用地进行土壤污染状况调查并通过专家评审，用地可实施改造为居住小区，如仍做为工业用途，不但与总体规划不符，工业生产产生的废气、噪音、粉尘等污染将与居民生活区域产生极大的矛盾，不利于社会稳定。目前该地块已不具备工业发展所需的排污、排水等硬性条件。项目方计划改造用地打造成为高标准配套、美观、安全的居住小区，改善坡头镇的城市面貌、提升坡头镇的城市形象，计划自筹 3000 万元资金进行改造，预计缴纳土地出让金、报建等费用约 600 万元，吸收就业人员可达数十人。综上，该项目“工改居”符合必要合理性原则。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 0.38335 公顷，全部为湛江荣居工贸有限公司所有的国有建设用地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为湛江荣居工贸有限公司自 1998 年 2 月 4 日开始使用，现有建筑面积 1083 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 971.27 平方米。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 0.361 公顷土地已标图入库，图斑号为 44080400051，0.02235 公顷土地未纳入标图入库。未纳入标图入库的 0.02235 公顷土地，项目方承诺建成绿地/道路并公益移交给政府，可享受“三旧”改造政策，以确保项目整体开发。

（四）规划情况。改造项目地块 0.38335 公顷土地符合土地利用总体规划、城市（镇）总体规划，已纳入我区“三旧”改造规划和 2014 年度实施计划，并已编制控制性详细规划。

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荣居工贸有限公司，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，拟采取企业自改改造模式，由湛江荣居工贸有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由湛江荣居工贸有限公司实施全面改造，

其中，拆除重建用地 0.38335 公顷，拆除建筑面积 111.73 平方米，新建建筑面积 12359 平方米，用于二类居住用地，容积率为 3.5。

改造后预计年产值将达到 2000 万元，移交公益性用地 603.5 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委托坡头区自然资源局下达规划条件《湛江市自然资源局关于重新下达湛江市坡头区坡头镇麻坡公路永新制漆有限公司南 3833.5 平方米用地规划条件的批复》(湛自资坡（海）〔2021〕209 号)。

五、资金筹措

项目改造拟投入改造资金为 3000 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 2 年，开发时间为 2022 年 1 月至 2024 年 1 月。

七、实施监管

（一）公益移交监管

根据湛府规〔2019〕9 号文“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”的规定，该项目涉

及“工改商”，该项目“三旧”改造工业用地面积为 3833.5 平方米，需公益移交的面积为 575.025 平方米。根据《湛江市自然资源局关于重新下达湛江市坡头区坡头镇麻坡公路永新制漆有限公司南 3833.5 平方米用地规划条件的批复》(湛自资坡（海）〔2021〕209 号)的规定，该宗土地需向政府无偿提供道路防护绿地 603.17 平方米，道路用地面积 0.33 平方米，共计 603.5 平方米，占项目地块面积 15.74%。

（二）项目整体监管

根据湛府规〔2021〕5 号规定，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荣居工贸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。