

附件

徐闻县华通物流片区“三旧” 改造方案的变更方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和 2022 年度实施计划，我县拟实施徐闻县华通物流片区“三旧”改造项目，对位于徐闻县海安开发区国道新 207 线迈隆段西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。改造项目地块位于徐闻县海安开发区国道新 207 线迈隆段西侧，总面积 53206 平方米，分属六个土地使用权证，其中 6666.7 平方米土地权利人郑礼应，国有土地使用证号为徐国用（2013）第 30 号；3333.3 平方米土地权利人陈林荣，国有土地使用证号为徐国用（2014）第 297 号；22065.7 平方米土地权利人何秋文，国有土地使用证号为徐国用（2013）第 32 号；8474 平方米土地权利人冯云，国有土地使用证号为徐国用（2007）第 943 号；9333 平方米土地权利人冯锋，国有土地使用证号为徐国用（2007）第 944 号；3333.3 平方米土地权利人梁小兰，国有土地使用证号为徐国用（2013）第 31 号。为发挥土地资源的有效配置，成片连片改造，该六宗土地权利人已分别与湛江广盛投资有限公司签订《转让协议书》，将房地产的相关权益转移到湛江广盛投资有限公司形成单一主体，以湛江广盛投资有限公司为改造主体对徐闻县华通物流片区进行改造。

改造项目用地位于海安组团，现城乡规划已将该片区调整为居住组团，控规确定为住宅用地，进行“工改居”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，符合城市更新政策的初衷和要求，能够创造良好的社会效益。

（二）土地现状情况。徐闻县华通物流片区“三旧”改造项目土地总面积为 53206 平方米，现状为建设用地。按权属划分，涉及权利人为郑礼应的国有土地 6666.7 平方米；涉及权利人为陈林荣的国有土地 3333.3 平方米；涉及权利人为何秋文的国有土地 22065.7 平方米；涉及权利人为冯云的国有土地 8474 平方米；涉及权利人为冯锋的国有土地 9333 平方米；涉及权利人为梁小兰的国有土地 3333.3 平方米。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目地块现用途为综合用地，为湛江粤果香食品公司和徐闻县华通物流中心自 2008 年 6 月开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积 27248.31 平方米，地上附着建筑物主要为厂房、综合楼、办公楼及其生产配套设施建筑，现状容积率为 0.5，年产值约为 80 万元。湛江粤果香食品公司已处于停产状态。

（三）标图入库情况。该改造项目 53206 平方米已标图入库，图斑号为 44082500308。

（四）规划情况。改造项目地块 53206 平方米土地符合土地利用总体规划和城乡规划，根据《徐闻县人民政府关于徐闻县华通物流片区“三旧”改造单元规划设计问题的批复》（徐府函〔2021〕

665号)批复:规划建设14幢32层住宅楼、1幢3层幼儿园及沿街商业,总建筑面积为216865.81平方米,计容建筑面积为177175.98平方米,不计容建筑面积为39689.83平方米。其主要经济技术指标为:容积率小于或等于3.6,建筑密度小于或等于30%,绿地率大于或等于35%,建筑限高100米以下。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造项目的改造主体为湛江广盛投资有限公司,原权利人已分别与湛江广盛投资有限公司签订《转让协议书》,将房地产的相关权益转移到湛江广盛投资有限公司形成单一主体实施改造。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型,拟采取单一主体归宗改造模式,由湛江广盛投资有限公司作为改造主体实施全面改造,拆除建筑面积27248.31平方米,新建建筑面积216865.81平方米,容积率小于或等于3.6。规划建设14幢32层住宅楼、1幢3层幼儿园、沿街商业及配套开发等,预计建成1860余套城镇居民住宅,优化人居环境,又解决约200个就业岗位,促进当地GDP增长,年总产值预计7000万元,年产生税收预计600万元,移交公益性用地7981.0平方米,配建防护绿地、城市道路用地及市民广场。本项目不配建保障性住房。

四、需办理的规划及用地手续

该项目总面积为53206平方米,已按规定编制“三旧”改造单元规划,并于2021年12月23日经徐闻县人民政府以《徐闻县人民政府关于徐闻县华通物流片区“三旧”改造单元规划设计

问题的批复》（徐府函〔2021〕665号）批复该片区单元规划。

五、资金筹措

项目改造成本为40000万元，拟投入改造资金为40000万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金14000万元，第二期拟投入改造资金11000万元，第三期拟投入改造资金15000万元。

六、开发时序

项目开发周期为4年，拟分三期开发。首期开发时间为2026年7月31日至2028年8月30日，开发面积19206.4平方米，主要实施商品住宅、城市道路及广场用地等建设，其中，公益性设施建设用地4380.1平方米，占该项目无偿移交公益性用地总面积的54.88%，建成后无偿移交广东徐闻经济开发区管理委员会和徐闻县城市管理和综合执法局管理使用；第二期时间为2027年12月30日至2029年12月30日，开发面积15944.06平方米，主要实施商品住宅、城市道路等建设，其中，无偿移交公益性设施建设用地1949.3平方米，占该项目无偿移交公益性用地总面积的24.42%，建成后无偿移交广东徐闻经济开发区管理委员会管理使用；第三期时间为2028年12月30日至2030年7月31日，开发面积18055.9平方米，主要实施商品住宅、幼儿园、城市道路及防护绿地等建设，其中，城市道路及防护绿地公益性设施建设用地1651.6平方米，占该项目无偿移交公益性用地总面积的20.69%，建成后无偿移交广东徐闻经济开发区管理委员会管理使用。

七、实施监管

根据我市“三旧”改造政策规定要求，在改造方案正式批准后，湛江广盛投资有限公司与徐闻县人民政府签订项目监管协议，并作为土地出让合同附件。湛江广盛投资有限公司须按照已批准的单元规划、改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地 7981.0 平方米的防护绿地、城市道路用地及市民广场，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。

本项目涉及公益性设施用地 7981.0 平方米的建设和移交，湛江广盛投资有限公司已与广东徐闻经济开发区管理委员会、徐闻县城市管理和综合执法局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。

该项目属于符合湛府规〔2021〕5 号文过渡期政策的“三旧”改造项目，县政府于 2022 年 7 月 27 日以《徐闻县人民政府关于明确符合过渡期“三旧”改造问题的批复》（徐府函〔2022〕446 号）批复同意作为符合过渡期“三旧”改造项目，并经县政府第十七届 17 次常务会议和中共徐闻县十四届委员会第 35 次常委会议讨论通过，同意作为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，该项目按湛府规〔2019〕9 号文批复改造方案以及办理后续用地手续，土地出让价款按照评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下土地使用权价格差价的 40% 计收。