

雷州市自然资源局

改造方案(变更)公示

根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)》(粤自然资函〔2021〕935号)相关要求,进行改造方案(变更)公示。

项目改造主体:雷州市大联实业有限公司

项目改造位置:雷州市清端大道清端九路,工业大道4号小区

项目改造内容:旧城镇全面改造,项目用地面积7464.60平方米(约11.1969亩),拆除建筑面积7464.60平方米,新建总建筑面积28000平方米,拆建比为0.26。

公示期限:2021年12月8日至2021年12月22日。

反馈方式:信函反馈,雷州市雷南大道55号(邮编524200)

反馈要求:1.公示期间任何单位和个人对该项目改造方案存在异议的,必须实名提出书面材料和佐证材料,凡匿名和超过期限的异议不予受理。2.信件邮戳日期提交时间不得超过反馈期限最后一天24:00。3.反馈信息必须注明联系电话、联系地址、邮政编码。4.信息不准确或不完整,导致无法核实有关情况的视为无效。

联系电话:0759-8813112 林炳任

雷州市自然资源局

2021年12月8日

雷州市大联实业有限公司地块一(原南苑房地产开发有限公司)“三旧”改造方案(变更)

根据《湛江市城市更新(“三旧”改造)管理暂行办法》相关政策,因改造主体和规划条件改变的原因,我市对原“三旧”办公室批复的《关于雷州市南苑房地产开发有限公司“三旧”改造项目改造方案的批复》(雷三旧办函【2015】4号)改造方案进行变更。变更改造方案如下:

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况: 改造地块位于雷州市清端大道清端九路,工业大道4号小区,地块权属面积为7464.60平方米,属雷州市西湖片区,地块西侧毗邻清端九路,距离雷州市汽车总站约200米。现状建筑物以工业厂房、仓库为主,建筑整体情况老旧,社区服务功能水平与人居环境亟待改善。目前项目内厂房收益来源主要为工业加工,厂房空置率高,企业产出效益不高。根据《雷州市西湖片区控制性详细规划》的规划要求,项目所处位置以生态居住为主,融合商业商务功能,实现土地集约利用,可实现改善人居环境、城镇面貌提升,改造需求十分迫切。

(二) 土地现状情况: 改造项目地块0.74646公顷,现用途为工业用地,为张雷江自2001年开始使用,2002年办理张雷江名下的《国有土地使用证》,2019年土地权属由张雷江变更为雷州市大联实业有限公司。

(三) 标图入库情况: 该改造项目地块0.74646公顷,

地块于2011年已标图入库，图斑号为44088200405，已整体纳入改造范围。

（四）规划情况：该改造项目地块0.74646公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、雷州市城市总体规划），符合雷州市西湖片区控制性详细规划要求，在下达条件中规划为二类居住用地（允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%）。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况：按照法律法规及湛江市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人雷州市大联实业有限公司意见，并经原权利人同意自行改造。

（二）补偿安置情况：该土地为出让土地，已办理了雷州市大联实业有限公司《不动产权证书》（粤【2019】雷州市不动产权第0004847号），不需要完善征地手续，涉及的地上附着物拆迁补偿及职工安置等问题，均由改造主体自行承担解决。

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，由雷州市大联实业有限公司变更土地出让后整合地块一、地块二、块三统一开发，将土地使用权以协议方式由原工业用地变更为二类居住用地（允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%），协议出让给雷州市大联实业有限

公司，再由雷州市自然资源局地块一、地块二、地块三进行归宗，由雷州市大联实业有限公司作为改造主体，依据批准的规划用途实施全面改造。

该项目拆除重建用地面积0.74646公顷，新建建筑面积约2.8万平方米，用于住宅、商业、幼儿园等建设，容积率为2.8；

改造后预计总产值将达到约1.2亿元，公共设施配建按《关于变更原雷州市南苑房地产开发有限公司用地的“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司地（块一）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕998号）要求，将地块一、地块二、地块三整合后整体配建、移交，①配建建筑面积不小于750平方米的社区服务中心、建筑面积不小于2000平方米的卫生服务中心、建筑面积不小于1500平方米的老年人活动中心、9班以上的幼儿园，托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建；②物业管理用房（含业主委员会）按物业总建筑面积的2%（≤500平方米）进行配建，配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房（含社区居委会建筑面积100平方米）；

③配建建筑面积不小于38平方米的生活垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的公共厕所、建筑面积不小于100平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于30平方米的网络设施用房。配建的社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房（含社区居委会）、公共厕所须按有关规定由改造主体与政府主管部门签

订监管协议，建成后无偿移交，由政府主管部门统筹管理。

四、需办理的规划及用地手续

依据雷州市西湖片区控制性详细规划相关规划要求，市自然资源局《关于变更原雷州市南苑房地产开发有限公司用地的“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司地（块一）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕998号），补充办理土地变更用地手续。雷州市自然资源局拟采用协议出让的方式供地给雷州市大联实业有限公司。再由雷州市自然资源局将地块一、地块二、地块三进行归宗，由雷州市大联实业有限公司作为改造主体整合地块一、地块二、地块三统一实施全面改造。

五、资金筹措

项目改造成本为8000万元，拟投入改造资金为9000万元，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约5000万元，第二期拟投入改造资金约4000万元。

六、开发时序

地块一、地块二、地块三整体项目开发周期为3年，拟分2期开发。首期开发时间为2022年10月至2024年3月开发面积约2公顷，主要实施住宅建设、幼儿园、公共设施配建等建设，其中社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房(含社区居委会)、公共

厕所建成后移交政府管理使用；第2期时间为2024年4月至2025年10月，开发面积约1.53公顷，主要实施住宅建设。

七、实施监管

改造项目由雷州市大联实业有限公司实行全面改造，社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房(含社区居委会)、公共厕所建成后无偿移交政府。改造方案获批后，由雷州市人民政府与雷州市大联实业有限公司签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件。涉及公益设施建设并移交的改造项目，由雷州市大联实业有限公司与雷州市人民政府相关职能部门签订建设管理监管协议，一并作为土地出让合同附件。社区服务中心、社区公共服务用房(含社区居委会)建设项目与西湖街道办事处签订建设管理监管协议；卫生服务中心建设项目与市卫生健康局签订建设管理监管协议；老年人活动中心、托老所建设项目与市民政局签订建设管理监管协议；幼儿园建设项目与雷州市教育局签订建设管理监管协议；公共厕所建设项目与雷州市城市管理和综合执法局签订建设管理监管协议。

2021年12月8日



雷州市自然资源局

改造方案(变更)公示

根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)》(粤自然资函〔2021〕935号)相关要求,进行改造方案(变更)公示。

项目改造主体:雷州市大联实业有限公司

项目改造位置:雷州市清端大道清端九路,工业大道4号小区

项目改造内容:旧城镇全面改造,项目用地面积12956.60平方米(约19.4349亩),拆除建筑面积12956.60平方米,新建总建筑面积46000平方米,拆建比为0.28。

公示期限:2021年12月8日至2021年12月22日。

反馈方式:信函反馈,雷州市雷南大道55号(邮编524200)

反馈要求:1.公示期间任何单位和个人对该项目改造方案存在异议的,必须实名提出书面材料和佐证材料,凡匿名和超过期限的异议不予受理。2.信件邮戳日期提交时间不得超过反馈期限最后一天24:00。3.反馈信息必须注明联系电话、联系地址、邮政编码。4.信息不准确或不完整,导致无法核实有关情况的视为无效。

联系电话:0759-8813112 林炳任

雷州市自然资源局

2021年12月8日

雷州市大联实业有限公司地块二 (原大联实业有限公司) “三旧” 改造方案 (变更)

根据《湛江市城市更新(“三旧”改造)管理暂行办法》相关政策,因改造主体和规划条件改变的原因,我市对原“三旧”办公室批复的《关于雷州市大联房地产开发有限公司“三旧”改造项目改造方案的批复》(雷三旧办函【2015】3号)改造方案进行变更。变更改造方案如下:

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况: 改造地块位于雷州市清端大道清端九路, 工业大道4号小区, 地块权属面积为12956.60平方米, 属雷州市西湖片区, 地块西侧毗邻清端九路, 距离雷州市汽车总站约200米。现状建筑物以工业厂房、仓库为主, 建筑整体情况老旧, 社区服务功能水平与人居环境亟待改善。目前项目内厂房收益来源主要为工业加工, 厂房空置率高, 企业产出效益不高。根据《雷州市西湖片区控制性详细规划》的规划要求, 项目所处位置以生态居住为主, 融合商业商务功能, 实现土地集约利用, 可实现改善人居环境、城镇面貌提升, 改造需求十分迫切。

(二) 土地现状情况: 改造项目地块1.29566公顷, 现用途为工业用地, 为周大川自2001年开始使用, 2002年办理周大川名下的《国有土地使用证》, 2019年土地权属由周大川变更为雷州市大联实业有限公司。

(三) 标图入库情况: 该改造项目地块1.29566公顷,

地块于2011年已标图入库，图斑号为44088200405，已纳入改造范围。

（四）规划情况：该改造项目地块1.29566公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、雷州市城市总体规划），符合雷州市西湖片区控制性详细规划要求，在下达条件中规划为二类居住用地（允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%）。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况：按照法律法规及湛江市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人雷州市大联实业有限公司意见，并经原权利人同意自行改造。

（二）补偿安置情况：该土地为出让土地，已办理了雷州市大联实业有限公司《不动产权证书》（粤【2019】雷州市不动产权第0004837号），不需要完善征地手续，涉及的地上附着物拆迁补偿及职工安置等问题，均由改造主体自行承担解决。

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，由雷州市大联实业有限公司变更出让后整合地块一、地块二、地块三统一开发，将土地使用权以协议方式由原工业用地变更为二类居住用地（允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%），协议出让给雷州市大联实业有限公司，

再由雷州市自然资源局将地块一、地块二、地块三进行归宗，由雷州市大联实业有限公司作为改造主体，依据批准的规划用途实施全面改造。

该项目拆除重建用地面积1.29566公顷，新建建筑面积约4.6万平方米，用于住宅、商业、幼儿园等建设，容积率为2.8；

改造后预计总产值将达到约2亿元，公共设施配建按《关于变更原雷州市大联房地产开发有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司用地（地块二）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕999号）要求，将地块一、地块二、地块三整合后整体配建、移交，①配建建筑面积不小于750平方米的社区服务中心、建筑面积不小于2000平方米的卫生服务中心、建筑面积不小于1500平方米的老年人活动中心、9班以上的幼儿园，托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建；②物业管理用房（含业主委员会）按物业总建筑面积的2‰（≤500平方米）进行配建，配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房（含社区居委会建筑面积100平方米）；

③配建建筑面积不小于38平方米的生活垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的公共厕所、建筑面积不小于100平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于30平方米的网络设施用房。配建的社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房（含社区居委会）、公共厕所须按有关规定由改造主体与政府主管部门签



订监管协议，建成后无偿移交，由政府主管部门统筹管理。

四、需办理的规划及用地手续

依据雷州市西湖片区控制性详细规划相关规划要求，市自然资源局《关于变更原雷州市大联房地产开发有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司用地（地块二）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕999号），补充办理土地变更用地手续。雷州市自然资源局拟采用协议出让的方式供地给雷州市大联实业有限公司。再由雷州市自然资源局将地块一、地块二、地块三进行归宗，由雷州市大联实业有限公司作为改造主体整合地块一、地块二、地块三统一实施全面改造。

五、资金筹措

项目改造成本为13000万元，拟投入改造资金为15000万元，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约9000万元，第二期拟投入改造资金约6000万元。

六、开发时序

地块一、地块二、地块三整体项目开发周期为3年，拟分2期开发。首期开发时间为2022年10月至2024年3月开发面积约2公顷，主要实施住宅建设、幼儿园、公共设施配建等建设，其中社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房(含社区居委会)、公共

厕所建成后移交政府管理使用；第2期时间为2024年4月至2025年10月，开发面积约1.53公顷，主要实施住宅建设。

七、实施监管

改造项目由雷州市大联实业有限公司实行全面改造，社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房(含社区居委会)、公共厕所建成后无偿移交政府。改造方案获批后，由雷州市人民政府与雷州市大联实业有限公司签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件。涉及公益设施建设并移交的改造项目，由雷州市大联实业有限公司与雷州市人民政府相关职能部门签订建设管理监管协议，一并作为土地出让合同附件。社区服务中心、社区公共服务用房(含社区居委会)建设项目与西湖街道办事处签订建设管理监管协议；卫生服务中心建设项目与市卫生健康局签订建设管理监管协议；老年人活动中心、托老所建设项目与市民政局签订建设管理监管协议；幼儿园建设项目与雷州市教育局签订建设管理监管协议；公共厕所建设项目与雷州市城市管理和综合执法局签订建设管理监管协议；13.63平方米道路用地无偿移交给雷州市城市管理和综合执法局。

2021年12月8日

雷州市自然资源局

改造方案(变更)公示

根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)》(粤自然资函〔2021〕935号)相关要求,进行改造方案(变更)公示。

项目改造主体:雷州市大联实业有限公司

项目改造位置:雷州市清端大道清端九路,工业大道4号小区

项目改造内容:旧城镇全面改造,项目用地面积14877.56平方米(约22.31634亩),拆除建筑面积14877.56平方米,新建总建筑面积56000平方米,拆建比为0.26。

公示期限:2021年12月8日至2021年12月22日。

反馈方式:信函反馈,雷州市雷南大道55号(邮编524200)

反馈要求:1.公示期间任何单位和个人对该项目改造方案存在异议的,必须实名提出书面材料和佐证材料,凡匿名和超过期限的异议不予受理。2.信件邮戳日期提交时间不得超过反馈期限最后一天24:00。3.反馈信息必须注明联系电话、联系地址、邮政编码。4.信息不准确或不完整,导致无法核实有关情况的视为无效。

联系电话:0759-8813112 林炳任

雷州市自然资源局

2021年12月8日

雷州市大联实业有限公司地块三 (原园中园实业有限公司)“三旧”改造方案(变更)

根据《湛江市城市更新(“三旧”改造)管理暂行办法》相关政策,因改造主体和规划条件改变的原因,我市对原“三旧”办公室批复的《关于雷州市园中园实业有限公司“三旧”改造项目改造方案的批复》(雷三组办函【2015】2号)改造方案进行变更。变更改造方案如下:

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况: 改造地块位于雷州市清端大道清端九路, 工业大道4号小区, 地块权属面积为14877.56平方米, 属雷州市西湖片区, 地块西侧毗邻清端九路, 距离雷州市汽车总站约200米。现状建筑物以工业厂房、仓库为主, 建筑整体情况老旧, 社区服务功能水平与人居环境亟待改善。目前项目内厂房收益来源主要为工业加工, 厂房空置率高, 企业产出效益不高。根据《雷州市西湖片区控制性详细规划》的规划要求, 项目所处位置以生态居住为主, 融合商业商务功能, 实现土地集约利用, 可实现改善人居环境、城镇面貌提升, 改造需求十分迫切。

(二) 土地现状情况: 改造项目地块1.487756公顷, 现用途为工业用地, 为郑艳萍自2001年开始使用, 2005年办理郑艳萍名下的《国有土地使用证》, 2019年土地权属由郑艳萍变更为雷州市大联实业有限公司。

(三) 标图入库情况: 该改造项目地块1.487756公顷,

地块于2011年已标图入库，图斑号为44088200405，已整体纳入改造范围。

（四）规划情况：该改造项目地块1.487756公顷土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、雷州市城市总体规划），符合雷州市西湖片区控制性详细规划要求，在下达条件中规划为二类居住用地（允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%）。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况：按照法律法规及湛江市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人雷州市大联实业有限公司意见，并经原权利人同意自行改造。

（二）补偿安置情况：该土地为出让土地，已办理了雷州市大联实业有限公司《不动产权证书》（粤【2019】雷州市不动产权第0006813号、第0006815号），不需要完善征地手续，涉及的地上附着物拆迁补偿及职工安置等问题，均由改造主体自行承担解决。

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，由雷州市大联实业有限公司变更出让后整合地块一、地块二、地块三统一开发，将土地使用权以协议方式由原工业用地变更为二类居住用地（允许兼容商业建筑面积比例不大于计容总建筑面积的10%），协议出让给雷州市大联实业有限公司，

再由雷州市自然资源局将地块一、地块二、地块三进行归宗，由雷州市大联实业有限公司作为改造主体，依据批准的规划用途实施全面改造。

该项目拆除重建用地1.487756公顷，新建建筑面积约5.6万平方米，用于住宅、商业、幼儿园等建设，容积率为2.8；

改造后预计总产值将达到约2.3亿元，公共设施配建按《关于变更雷州市园中园实业有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司用地（地块三）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕1000号）要求，将地块一、地块二、地块三整合后整体配建、移交，①配建建筑面积不小于750平方米的社区服务中心、建筑面积不小于2000平方米的卫生服务中心、建筑面积不小于1500平方米的老年人活动中心、9班以上的幼儿园，托老所按每千人建筑面积100平方米进行配建；②物业管理用房（含业主委员会）按物业总建筑面积的2%（≤500平方米）进行配建，配建建筑面积不小于600平方米的社区公共服务用房（含社区居委会建筑面积100平方米）；③配建建筑面积不小于38平方米的生活垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的公共厕所、建筑面积不小于100平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于30平方米的网络设施用房。配建的社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房（含社区居委会）、公共厕所须按有关规定由改造主体与政府主管部门签订监

管协议，建成后无偿移交，由政府主管部门统筹管理。

四、需办理的规划及用地手续

依据雷州市西湖片区控制性详细规划相关规划要求，市自然资源局《关于变更雷州市园中园实业有限公司用地“三旧”改造项目单元规划主要控制指标重新下达雷州市大联实业有限公司用地（地块三）“三旧”改造项目规划条件的通知》（雷自然资函〔2021〕1000号），补充办理土地变更用地手续。雷州市自然资源局拟采用协议出让的方式供地给雷州市大联实业有限公司。再由雷州市自然资源局将地块一、地块二、地块三进行归宗，由雷州市大联实业有限公司作为改造主体整合地块一、地块二、地块三统一实施全面改造。

五、资金筹措

项目改造成本为16000万元，拟投入改造资金为18000万元，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约10000万元，第二期拟投入改造资金约8000万元。

六、开发时序

地块一、地块二、地块三整体项目开发周期为3年，拟分2期开发。首期开发时间为2022年10月至2024年3月开发面积约2公顷，主要实施住宅建设、幼儿园、公共设施配建等建设，其中社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房(含社区居委会)、公共厕所建成后移交政府管理使用；第2期时间为2024年4月至

2025年10月，开发面积约1.53公顷，主要实施住宅建设。

七、实施监管

改造项目由雷州市大联实业有限公司实行全面改造，社区服务中心、卫生服务中心、老年人活动中心、幼儿园、托老所、社区公共服务用房(含社区居委会)、公共厕所建成后无偿移交政府。改造方案获批后，由雷州市人民政府与雷州市大联实业有限公司签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件。涉及公益设施建设并移交的改造项目，由雷州市大联实业有限公司与雷州市人民政府相关职能部门签订建设管理监管协议，一并作为土地出让合同附件。社区服务中心、社区公共服务用房(含社区居委会)建设项目与西湖街道办事处签订建设管理监管协议；卫生服务中心建设项目与市卫生健康局签订建设管理监管协议；老年人活动中心、托老所建设项目与市民政局签订建设管理监管协议；幼儿园建设项目与雷州市教育局签订建设管理监管协议；公共厕所建设项目与雷州市城市管理和综合执法局签订建设管理监管协议；471.68平方米道路用地无偿移交给雷州市城市管理和综合执法局。

2021年12月8日

