

关于原湛江市霞山区新兴街道新村 村民委员会“三旧”改造方案的 变更方案（草案）

为实施国土空间规划和霞山区 2021 年度“三旧”改造实施计划，霞山区拟实施位于霞山区椹川大道西五路 8 号、89-91 号的竣林花园二期“三旧”改造项目，对该地址用地进行旧村庄全面改造。

依据 2013 年 7 月 24 日《广东省国土资源厅关于湛江市霞山区新兴街道新村村委会“三旧”改造方案的批复》（粤地政〔2013〕137 号），本次变更改造方案以地块一作为编制载体。该地块权属人为湛江市霞山区新兴街道新村股份合作经济联合社，《不动产权证书》为粤(2022)湛江市不动产权第 0045982 号，证载面积 35054.6 平方米。依据《湛江市城市更新(“三旧”改造)管理办法》（湛府规〔2024〕13 号）第十九条改造方案变更、延期的相关规定：已批准的改造方案在签订土地出让合同前，因改造主体发生变更或根据国土空间规划的需要改变用地规划的，应当按照改造方案的报批程序申请变更。本次变更主要涉及容积率、建筑高度及纳入“三旧”改造内容的建筑补偿事项等。

该项目地块已取得《湛江市自然资源局关于竣林花园二期“三旧”改造项目单元规划的批复》（湛自然资（建管）〔2026〕121 号）及《湛江市自然资源



局关于下达湛江市霞山区椹川大道西五路 8 号 35054.6 平方米用地规划条件的批复》（湛自然资（详规）〔2026〕98 号）。

具体变更改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。

1、用地情况

改造项目位于霞山区椹川大道西五路 8 号，用地及地上建（构）筑物权属人为湛江市霞山区新兴街道新村集体经济组织。项目用地面积为 35054.6 平方米（约 52.58 亩），证号粤（2022）湛江市不动产权第 0045982 号，面积 35054.60 平方米，坐落霞山区椹川大道西五路 8 号，性质为集体建设用地。

该项目用地不涉及闲置，无查封抵押等情况。项目用地不属于历史街区划定范围内，不涉及历史建筑，不存在古井、古桥等历史建（构）筑物，建筑物整体处于危险状态不具备保留价值。用地范围内无树木，不涉及古树名木及后续资源。

2、产业情况

（1）现状产业情况

项目用地现状以低效工业及物流仓储业态为主，原地块整体出租用于普通仓库、金属加工厂房等用途，产业附加值



低、环境友好性较差，与周边已建成的居住片区功能定位明显错位。地块现有地上建筑面积约 25632.76 平方米，现状总体容积率仅为 0.72，土地集约利用程度明显不足，远不及周边居住小区开发强度。地上建（构）筑物建设年代较早、年久失修，经核查已整体处于危险状态，不具备保留与改造利用价值；且用地范围内无树木、不涉及历史建筑及古树名木等保护性资源，为整体拆除重建创造了条件。同时，地块内部道路、给排水、供电、消防等基础设施配套严重缺乏且老旧残缺，管线杂乱、雨污混接，难以满足现代生产生活及安全使用要求。上述产业低端、建筑危旧、配套缺失、利用率低下的现状，既造成该地块集体建设用地的长期低效利用，也对周边“金地中海锦城”“君至一号”“海伦堡玖悦云溪”等已入住小区的整体人居环境、城市风貌，以及湛江北站枢纽辐射区域的营商环境造成明显负面影响。

（2）改造必要合理性。

因用地周边临近“金地中海锦城”、“君至一号”、“海伦堡玖悦云溪”居住小区，距离湛江北站枢纽项目约两公里。项目用地拟改造为住宅、商业办公、休闲绿化等用途，提升用地效能。项目改造后与周边小区组成更为成熟、功能更齐备的社区，接轨霞山区西拓战略布局，提升社区整体人气，盘活低效用地，满足该区未来居住需求，创造良好的社会效益，能大大



改善湛江北站枢纽辐射区域营商环境和人居环境，作为市西入口重要门户，有望成为未来城区新中心。综上，该项目进行“三旧”改造符合必要合理性原则。

（二）土地现状情况。

项目改造用地面积合共 35054.6 平方米（约 52.58 亩），证号粤（2022）湛江市不动产权第 0045982 号，坐落霞山区湛川大道西五路 8 号，性质为集体建设用地。目前现有地上建筑面积 25236.67 平方米，现状总体容积率为 0.72。

上述地块均为政府划拨给湛江市霞山区新兴街道新村集体经济组织的征地留用地。

（三）标图入库情况。

项目用地共 35054.6 平方米均已标图入库，涉及图斑编号为 44080300010，“三旧”改造涉及的房屋、土地已经确权、登记。

根据依据湛江市不动产调查规划测绘院 2023 年 6 月 21 日出具的测绘报告，经复核项目用地 2009 年 12 月 31 日上盖物基底面积为 8001.99 平方米，占改造用地面积比例 23%。依据广东省自然资源厅《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）第一部分“标图入库”中办理流程（复核）的相关规定：“涉及办理改造方案审



批或用地报批手续的“三旧”改造项目，按照报批时最新政策规定，对项目主体地块是否已标图入库进行复核。其中，对于《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字[2018]3号，以下简称3号文）实施前报批的地块，按照3号文实施前的有关政策规定进行复核...报批用地位于已批准改造方案项目用地范围内的，在对报批用地是否已标图入库进行复核时，以之前审核改造方案的审核意见（标图入库）作为用地报批的复核意见（标图入库）。”及2013年7月24日《广东省国土资源厅关于湛江市霞山区新兴街道新村村委会“三旧”改造方案的批复》（粤地政〔2013〕137号），项目用地面积为35054.6平方米，享受“三旧”改造优惠政策。

（四）规划情况。

项目地块35054.6平方米符合《湛江市屋山区控制性详细规划修编》（WS-03、WS-04单元地块局部调整）的控制要求和《湛江市国土空间总体规划（2021-2035年）》，霞山区政府已将竣林花园“三旧”改造项目纳入霞山区2021年度“三旧”改造实施计划，湛江市自然资源局下达的用地规划条件《湛江市自然资源局关于下达湛江市霞山区湛川大道西五路



8 号 35054.6 平方米用地规划条件的批复》（湛自然资源（详规）〔2026〕98 号）。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

该改造项目涉及用地及地上建（构）筑物权属人为湛江市霞山区新兴街道新村集体经济组织。

湛江市霞山区新兴街道新村集体经济组织以通过农村“三资”平台选定湛江市华悦置业有限公司为三旧改造项目改造主体，对项目用地统一规划、共同报建、实施旧村庄全面改造。

（二）补偿安置情况

改造项目征地补偿安置问题由新兴街道新村村民委员会自行解决。

（三）社会稳定风险评估情况

本项目社会稳定风险相关内容包含两个层面：一是原可研报告，主要说明改善住宅环境、完善配套与规划、增加就业 30 余人、年均贡献税收百万元以上等正面效益；在经营、财务、市场、政策四类经济风险，未涉及拆迁和社会稳定风险。二是拆迁补偿安置、村企合作收益分配、施工环境影响、农民工工资支付、停工延期交付、政策舆情六类风险，其中前三类属中等风险，综合判定为中低风险，并提出落实补偿公示、



“四议两公开”、施工降尘降噪、农民工工资专用账户、预售资金监管及年度动态评估等措施，结论是风险总体可控、具备实施条件。

三、改造主体及拟改造情况

改造项目由湛江市华悦置业有限公司作为改造主体进行旧村庄全面改造。拆除重建用地面积 35054.6 平方米，拆除建筑面积 25236.67 平方米，新建建筑面积 90232.9 平方米，拆建比为 0.28。（最终以批准的修建性详细规划为准）项目改造后为居住用地、商业用地、城市道路、公园与绿地。（WS-04-04-S、WS-04-06-C-S、WS-04-10-A-S、WS-04-11-A-S）地块作为一个项目共同规划，容积率、建筑密度、绿地率等主要经济技术指标整体平衡。项目的用地性质、面积及开发强度、配套设施及公益性用地等指标如下：

1、开发强度情况

（1）改造地块总面积 35054.6 平方米，其中：
二类居住用地（R2）：23303.32 平方米，商业服务业设施用地（B1），商业服务设施所占比例不小于地块计容总建筑面积 18%且不大于地块计容总建筑面积 20%，容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，二类城镇住宅用地建筑高度 ≤ 120 米。



公园绿地（1401）面积 2082.43 平方米（其中 861.18 平方米和 470.09 平方米由建设单位负责建设的根据“三旧”相关政策给予建筑面积补偿。751.16 平方米公园绿地不纳入项目经济指标计算）。

防护绿地（1402）面积 2273.72 平方米（该防护绿地由建设单位负责建设的根据“三旧”相关政策给予建筑面积补偿）。

城镇村道路用地（1207）面积 7395.13 平方米（该道路用地由建设单位负责建设的根据“三旧”相关政策给予建筑面积补偿）。

2. 配套设施及公益性用地情况如下；

竣林花园二期改造项目 47634.53 平方米（约 71.45 亩）包含三个地块，其中：地块一：土地权属人为湛江市霞山区新兴街道新村股份合作经济联合社，《不动产权证书》为粤(2022)湛江市不动产权第 0045982 号，证载面积 35054.6 平方米；地块二：土地权属人为湛江市海新商业发展有限公司，《不动产权证书》为粤(2023)湛江市不动产权第 0028284 号，证载面积 11246.6 平方米；地块三：土地权属人为湛江市土地储备管理中心，《不动产权证书》为粤(2021)湛江市不动产权第 0081487 号，证载面积 1333.33 平方米。



根据《湛江市自然资源局关于竣林花园二期“三旧”改造项目单元规划的批复》（湛自然资（建管）〔2026〕121号），竣林花园二期改造项目单元规划统一批复，本次变更改造方案虽以地块一作为编制载体，但三个地块作为一个项目共同规划，配套设施指标按三个地块整体统筹核算，统一落实。

物业管理用房：应按物业总建筑面积的0.2%配建管理用房，物业管理用房可分开设置，面积为500平方米。

生活垃圾收集点（生活垃圾收集容器间）：不少于30平方米。

托老所：该项目托老所拟建面积为400平方米，由项目所属街道办与改造主体签订建设接收监管协议，竣工后由项目所属街道办接收。

公共厕所：建筑面积50平方米。由霞山区城管执法局与改造主体签订建设接收监管协议，竣工后由霞山区城管执法局接收。

托育服务用房：该项目托育服务用房拟建筑面积为400平方米，由霞山区卫健局与改造主体签订建设接收监管协议，竣工后由霞山区卫健局接收。

社区服务站：建筑面积为600平方米，设置于15楼裙楼内。由项目所属街道办与改造主体签订建设接



收监管协议，竣工后由项目所属街道办接收。

儿童、老年人活动场地（含室外健身器械）：用地面积为 170 平方米，位于园林内部。

群众健身设施（含老年户外活动场地）：用地面积为 1140 平方米，位于园林内部。

对外开放绿地：用地面积为 360 平方米，沿街布置。

再生资源回收点：用地面积为 6 平方米，设置于 16 号楼南侧。

保障性住房：二类居住用地计划配套保障性住房计划约 2327.01 平方米（根据住宅建筑面积 2% 计算），拟设置在 9 号楼西北角，由市住建局与改造主体签订建设接收监管协议，竣工后由市住建局接收。

母婴室：建筑面积为 10 平方米。

沿新村东路（新村一横路以北）设置宽度不少于 7 米公园绿地、（新村一横路以南）设置宽度不少于 7 米防护绿地；沿新村一横路北侧设置宽度不少于 7 米公园绿地，南侧设置宽度不少于 7 米防护绿地。由区城管执法局与改造主体签订建设接收监管协议，竣工后由区城管执法局接收。

城市公共自行车驿站：在城市道路行人主出入口附近设置一个占地面积不少于 100 平方米的城市公共

自行车驿站。并且按政府批准实施运行的城市公共自行车系统配置不少于 50 辆公共自行车和车辆管理设备。

以上配套设施及公益性用地实际配建面积与配建方案以湛江市霞山区自然资源局批准建筑方案为准。项目各项配套设施的建设内容、建设标准及验收要求，按各行业主管部门现行相关规定执行。

改造主体承诺：严格按照规划条件及相关法律法规要求建设施工。优先配建保障性住房、托老所、托儿所等配套设施及用地，并与政府及有关职能部门签订项目监管协议及公益性用地移交与实施监管协议，明确建设规模、建设方案、同步建设、同步规划核实、同步竣工验收，同步交付使用。凡需移交或配建后移交的公益性设施、用地优先完成建设后，统一无偿移交政府统筹管理。

四、需办理的规划及用地手续

该项目已按规定编制“三旧”改造单元规划，并获得湛江市自然资源局下达的用地规划条件《湛江市自然资源局关于下达湛江市霞山区椹川大道西五路 8 号 35054.6 平方米用地规划条件的批复》（湛自然资（详规）〔2026〕98 号）。项目用地需完善供地手续。



五、资金筹措

项目改造总投入约为 7.5 亿元，拟筹措自有资金 2.4 亿元，使用银行贷款 3.9 亿元，销售回款转投入 1.2 亿元。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，计划开发时间为 2026 年 12 月至 2028 年 10 月。

七、实施监管

（一）在改造方案正式获批之日起 3 个月内，改造主体与霞山区人民政府签订项目监管协议，涉及公益设施（含保障性住房）建设与移交，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。

（二）改造主体应在准备动工建设前通知湛江市霞山区自然资源局，动工建设后改造主体应主动注册并登录湛江市固定资产投资和重点项目建设综合管理平台，根据平台相关要求完成项目相关信息填报并定期更新项目固投资料。

（三）项目实施建设全程接受霞山区人民政府及有关职能部门的联合监管，无条件随时配合实地考察监管，积极配合提供有关职能部门所需项目信息，严格执行“三旧”改造项目实施监管协议。

若不执行以上条款，霞山区人民政府有权作废改造方案并责令停止项目建设。改造方案自霞山区人民



政府批复之日生效，有效期至 2027 年 6 月 30 日。



