

湛江经济技术开发区 管理委员会文件

湛开管〔2022〕40号

关于中国城酒店“三旧”改造方案的批复

区国土资源局：

《中国城酒店“三旧”改造方案》于2022年6月24日经湛江经开区管委会2022年第九次主任办公会议审议同意。根据湛江经开区管委会2022年第九次主任办公会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《中国城酒店“三旧”改造方案》（见附件）。由于湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司已签订合作开发中国城酒店“三旧”改造项目协议书，由湛江中国城酒店有限公司作为单一改造主体整体实施改造；同意该项目采取企业自行改造模式，由湛江中国城酒店有限公司作为改造主体，对湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司位于湛江经济技术

开发区乐山大道 48 号、面积 33297.43 平方米的旧城镇用地实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善规划用地手续，并签订项目监管协议。会同区相关部门依规依约进行监管，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、本批复自印发之日起生效，有效期两年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

附件：中国城酒店“三旧”改造方案

湛江经济技术开发区管理委员会

2022 年 7 月 8 日

附件:

中国城酒店“三旧”改造方案

为实施国土空间规划（土地利用总体规划）、“三旧”改造专项规划和湛江经开区 2011 年年度实施计划，湛江经开区拟实施中国城酒店“三旧”改造项目，对位于湛江经济技术开发区乐山大道 48 号、面积 33297.43 平方米的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

改造地块位于湛江经济技术开发区乐山大道 48 号、总面积 33297.43 平方米，改造地块位于湛江经开区建成区，属湛江市城市中心区，地处城市主干道乐山大道，地理位置优越。改造地块现土地用途为商务金融和商服用地，实际建筑物为商业建筑，建成于 2010 年，用于经营中国城酒店。改造地块现状容积率 1.2，土地利用强度较低，且建筑物年久失修、损坏严重，影响城市形象。改造地块实施改造可释放土地价值，提高土地利用效率，增加就业，改善城市环境和城市形象，促进城市发展。

（二）土地现状情况

改造地块总面积 33297.43 平方米现状全部为国有建设用地，现用途为商务金融和商服用地。改造地块现有 4 个不动产权证，其中 3 个证号为：粤（2020）湛江开发区不动产权第 0022140 号、粤（2017）湛江开发区不动产权第 0008204 号、粤（2017）湛江开发区不动产权第 0009387 号，土地权利人均均为湛江中国城酒店有限公司，权利类型均为国有建设用地使用权，权利性质均为出让，用途分别为商务金融用地、其他商服用地、其他商服用地；另外 1 个证号为：湛开国用（2013）第 64 号，土地使用权人为湛江协力房地产有限公司，使用权类型出让，用途商服用地。改造涉及的土地已经确权、登记，房屋总建筑面积 40697.33 平方米，有 24373.26 平方米已办不动产权证、有 16324.07 平方米未办证。改造地块中，湛江协力房地产有限公司使用权地块于 1994 年开始使用，用于经营中国城酒店住宿、餐饮、娱乐项目至今；湛江中国城酒店有限公司使用权地块于 2004 年由湛江经济技术开发区中国城酒店文化娱乐美食中心开始使用、后名称变更为湛江开发区中国城酒店有限公司、最后于 2017 年 7 月又变更为湛江中国城酒店有限公司，用于中国城酒店附属配套设施和建筑，于 2021 年 10 月拆除。改造地块现有地上建筑物建筑面积 40697.33 平方米（于 2020 年 12 月 24 日经湛江经济技术开发区管理委员会确认），现有地上建筑物容积率

为 1.2，经营中国城酒店餐饮、住宿业务，现年营业额 4200 万元，就业岗位约 100 个。目前，改造地块除中国城酒店主楼外其余附属配套建筑物均已拆除。

（三）标图入库情况

改造地块总面积 33297.43 平方米的土地中，有 33295.26 平方米土地已标图入库，图斑号为 44080200350、44080300055、44080300110；有 2.17 平方米土地（防护绿地）未纳入“三旧”改造范围，未纳入“三旧”改造范围的 2.17 平方米土地不享受“三旧”改造政策。其中，湛江中国城酒店有限公司位于湛江经济技术开发区乐山大道 48 号、面积 26301.93 平方米的土地中，有 26299.76 平方米土地已标图入库，图斑号为 44080200350、44080300055、44080300110；有 2.17 平方米土地（防护绿地）未纳入“三旧”改造范围；湛江协力房地产有限公司位于湛江经济技术开发区乐山大道 48 号、面积 6995.5 平方米的土地已全部标图入库，图斑号为 44080300055、44080300110。

根据《中国城酒店“三旧”改造项目地块现状建筑物建筑面积和 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积及占项目地块面积比例确认表》，改造地块 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积 10511.28 平方米、2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积占项目地块面积比例

为 31.57%。

（四）规划情况

改造地块总面积 33297.43 平方米土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、《湛江市城市总体规划（2011-2020 年）》），符合控制性详细规划、“三旧”改造专项规划。在控制性详细规划中安排为居住用地、商业用地、防护绿地，已下达用地规划条件。根据湛城规（综合）〔2017〕65 号和《湛江市自然资源局关于湛城规（综合）〔2017〕65 号规划条件延期的函》，有关用地规划条件如下：总用地面积为 33297.43 平方米，其中：商住混合用地面积 31561.58 平方米，容积率 ≤ 5.0 ，商业计容建筑面积的比例不超过总计容建筑面积 70%，即商业计容建筑面积 ≤ 110465.53 平方米，居住计容建筑面积的比例不超过总计容建筑面积 30%，即居住计容建筑面积 ≤ 47342.37 平方米；防护绿地面积 1735.85 平方米，乐山大道须设置 10 米宽的道路防护绿地，根据 2013 年 7 月湛江中国城酒店有限公司、湛江协力房地产有限公司与市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，防护绿地由建设单位投资建设，该绿地面积可按 100%计入项目用地的规划指标作为奖励。建筑密度 $\leq 40\%$ 。根据《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》（湛府规〔2021〕5 号）要求，该

项目须按规划住宅总计容建筑面积的 5%配建保障性住房。

该项目单位向湛江经济技术开发区管理委员会承诺：按照湛府规〔2021〕5 号文要求和已下达的用地规划条件进行“三旧”改造；上述面积 1735.85 平方米的防护绿地、须按规划住宅总计容建筑面积 5%配建的保障性住房及其他公共服务设施均须按经批准的规划条件和建筑设计方案落实，由该项目单位投资建设，同步设计、同步建设、同步竣工验收，并在建成后无偿移交政府；该项目在签订该项目“项目监管协议”和“土地出让合同”前，该项目单位须与市住房保障管理部门完成签订配建保障性住房监管协议；明确建设规模、建设方案，同步建设、同步竣工验收。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块由土地使用权人湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司自行改造，具体拆迁工作由湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司自行解决，不涉及补偿安置和开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自行改造模式，湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司已签订合作开发中国城酒店“三旧”改造项目协议书，由湛江中国城酒店有限公

司作为单一改造主体整体实施改造，改造方案批准后，土地全部协议出让给湛江中国城酒店有限公司并确权登记在其名下。改造地块总面积 33297.43 平方米土地全部为拆除重建用地，拆除建筑面积 40697.33 平方米，新建计容建筑面积 157807.9 平方米（其中，居住计容建筑面积 47342.37 平方米，商业计容建筑面积 110465.53 平方米）。

改造后商业物业用于发展酒店、住宅、写字楼、商务公寓、商铺等第三产业，预计年营业额将达 6 亿元，解决就业人数 5000 人。改造地块中规划防护绿地面积 1735.85 平方米和按规划住宅总计容建筑面积 5%配建的保障性住房均由该项目单位投资建设，并在建成后无偿移交政府。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目已按程序获得用地规划条件批复（湛城规（综合）（2017）65 号）和《湛江市自然资源局关于湛城规（综合）（2017）65 号规划条件延期的函》。

五、资金筹措

该项目改造成本为 20 亿元，按照“三旧”改造有关政策，该项目拟采用协议出让方式供地，将该项目地块全部协议出让给湛江中国城酒店有限公司，由湛江中国城酒店有限公司作为单一改造主

体自行改造，该项目改造投入 20 亿元资金的拟筹资方式为银行贷款 10 亿元、自有资金 10 亿元。

六、开发时序

该项目开发周期为 3 年，拟开发时间为 2022 年 9 月至 2025 年 9 月，开发面积 33297.43 平方米，主要实施商品住宅、商业、公益性设施等建设。其中，公益性设施用地 1735.85 平方米（防护绿地面积 1735.85 平方米），占项目总用地面积的 5.21%，建设完成后无偿移交政府作为公益性用地。该项目按规划住宅总计容建筑面积 5% 配建的保障性住房须经市住房保障管理部门同意，与该项目同步规划设计、同步建设、同步竣工验收并交付使用、同步确权办证，保障性住房须按规定的建设标准建设，并将产权无偿移交市住房保障管理部门。

七、实施监管

在改造方案正式获批之日起的 3 个月内，该项目单一改造主体湛江中国城酒店有限公司须与湛江经济技术开发区管理委员会签订项目监管协议，并作为土地出让合同附件。湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司须按照已批准的规划条件、改造方案及相关规划要求实施改造，无偿移交公益性用地，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。

该项目涉及公益性设施用地（防护绿地）面积 1735.85 平方米的建设和移交，湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司已经与湛江经济技术开发区城市综合管理局签订了监管协议，该协议也作为土地出让合同附件。该项目按规划住宅总计容建筑面积 5%配建的保障性住房须在签订项目监管协议前由市住房保障管理部门与改造主体签订监管协议，并作为土地出让合同附件。

八、对符合近期国家有关文件约束要求的审核

湛江中国城酒店有限公司和湛江协力房地产有限公司委托湛江市规划勘测设计院对该“三旧”改造项目是否符合粤建节函（2021）804 号文归纳梳理的近期国家有关文件约束要求进行调查论证并编制了调查论证报告。该调查论证报告对中国城酒店“三旧”改造项目从老城区的定义、老城区城市更新要求、湛江市规划（总体规划和控制性详细规划）、区域发展的角度、旧城区划定的范围、用地历史情况、周边建筑风貌情况等方面进行了调查论证，结论是该项目地块不应列入湛江市老城区范围，该项目改造不涉及老城区。改造地块于 1994 年开始使用，用于经营中国城酒店住宿、餐饮、娱乐项目至今，不属于应保留保护的老建筑。该项目不涉及历史文化街区、古民居、历史建筑、老建筑、老街区、老厂区，用地内无具有保护价值的古树名木，没有搬迁居民，不涉及搬迁原住民

问题，不存在以风雨廊桥等名义开发建设房屋情况，小区内园林景观设计不使用外来树种草种，建筑设计不存在抄袭、模仿、山寨行为。该项目建筑高度已征求湛江市消防救援支队意见。该项目部分建筑属于超高层建筑，超高层建筑符合有关文件要求。该项目建筑设计方案不存在专家意见分歧较大、公示争议较大等情况，改造方案草案于2022年5月9日至5月23日期间分别在湛江经济技术开发区网站和改造地块现场公示了15天，没有收到反馈意见。该项目编制了树木保护论证专题，根据有关树木保护文件要求提出了一树一策的保护策略，改造主体在实施前严格按照相关规定报批，在改造过程中须按有关文件要求对树木进行保护，区城市综合管理局负责监督落实。该用地位于湛江经济技术开发区（建成区）范围内，用地符合湛江市总规、控规、土规，用地现状为建设用地，已下达用地规划条件，符合所在片区功能定位，该地块改造顺应时代发展，有利于集约节约利用土地、有利于促进我市经济社会发展。

该调查论证报告经区国土资源局审核后报区管委会分管领导组织区规划、林业、三旧、农业、文体、政研、市政、园林、法规、街道办等有关部门召开初审会进行审议，初审会经审议原则同意并提出修改意见，该调查论证报告已按初审会意见修改完善，已纳入改造方案。

