

雷州市自然资源局

改造方案公示

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(草案)公示。

项目改造主体:雷州市南兴镇人民政府

项目改造位置:雷州市南兴镇人民大道

项目改造内容:旧城镇全面改造,项目用地面积1900.30平方米(约2.84亩),拆除建筑面积1200平方米,新建总建筑面积12180.51平方米,拆建比为0.1。

公示期限:2021年12月20日至2021年12月30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



雷州市南兴人民电影院“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、和雷州市城市更新（“三旧改造”）2021年度实施计划，我市拟实施雷州市南兴人民电影院三旧项目，对雷州市南兴人民电影院位于雷州市南兴镇人民大道的电影院用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

（一）改造地块位于雷州市南兴镇人民大道，地块土地权属面积 1900.30 平方米，土地证号：粤（2019）雷州市不动产权第 0004779。南兴人民电影院，始建于 1958 年代，年久失修。地块现状建筑物为钢混、砖瓦结构，用途为商业服务。地块建筑物由于年久失修，楼面、梁、墙体已出现爆裂、漏水，存在严重安全隐患，已不能满足正常经营，自 2000 年空置至今，外表残旧破损，严重影响南兴镇城镇景观。

（二）土地现状情况：改造项目地块 1900.30 平方米，现用途为城镇住宅用地。

（三）标图入库情况：该改造项目地块 1900.30 平方米土地已标图入库，图斑号为 44088200038。

（四）规划情况：改造地块在《雷州市南兴镇土地利用总体规划（2010-2020）》所确定的城镇建设用地范围内，且符合南兴镇镇区单元规划，依照有关城镇建设规划相关规定，现拟改造规划方案如下：

- 1、地下一层，住户停车场。
- 2、地上一、二层，办幼儿园和文化活动中心。

3、地上三层以上为商品房，由合作方自行销售。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况：经南兴镇人民政府领导班子研究，并经镇属有关部门、企业、社区等单位干部群众民主讨论通过，一致同意对南兴镇电影院地块用地进行改造。

（二）补偿安置情况：改造地块用地手续齐全，权属清楚，不存在完善征地手续。地块内建筑物均为自有物业，未涉及补偿。

三、改造主体及拟改造情况

该项目属于全面改造类型，拟采取政府与市场合作改造模式，由南兴镇作为改造主体，拟通过湛江市公共资源交易中心网上竞拍合作主体，合作前提条件为：

1、开发改造后，地上一、二层物业（依国土部门规划批复）交由南兴镇政府做为文化活动中心、幼儿园使用。

2、电影院在册的4位职工的社保，由投资方支付，他们（含镇干部职工）按揭购房享受9.5折，全款购房享受9折优惠。

3、地上三层以上的商品房由开发商以市场价对外销售。

4、土地权属争议的历史遗留问题的相关费用由开发商负责，镇政府负责协调处理。

5、现有前面四间铺面的退约由镇政府负责，退还租金由合作方支付。

6、电影院职工的搬迁安置由镇政府负责，与投资方无关。

7、开发商负责项目建档入库，开发改造的所有相关费用。相关证件、资料由镇政府无偿提供、配合。

该项目用地拟由中标单位实施全面改造，其中，拆除重建用

地面积 1900.30 平方米，拆除建筑面积 1200 平方米，新建建筑面积 12180.51 平方米。

四、需办理的规划及用地手续

改造范围内 1900.30 平方米已按规定编制“三旧”改造单元规划，拟与改造方案一并报雷州市人民政府审批。

五、资金筹措

由合作方投资 2500 万元进行改造，改造项目缴交税金约 800 万元。

六、开发时序

项目开发周期为 2 年，开发时间为 2022 年 6 月至 2024 年 6 月。主要实施住宅建设、公共配建等建设。

七、实施监管

在首层配建商业建筑面积208.99平方米、物业管理用房(含业主委员会)建筑面积71.06平方米、供配电设施用房建筑面积67.24平方米、垃圾收集点建筑面积28.03平方米、网络设施用房建筑面积22.54平方米、消防控制室建筑面积27.01平方米；在首层及二层配建文化活动中心(无偿移交政府)建筑面积708.59平方米；在天面配建人防警报室建筑面积14.70平方米。

2021 年 12 月 20 日