湛江经济技术开发区管理委员会

湛江经济技术开发区管理委员会关于对《湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会调山村第一期“三旧”改造方案》的批复

区国土资源局：

你局《关于审批湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会调山村第一期“三旧”改造方案的请示》（湛开国土资〔2023〕264号）收悉。经研究，批复如下：

一、同意上报的《湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会调山村第一期“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取农村集体自行改造模式，由湛江经济技术开发区东山街道调山村调山经济合作社作为改造主体，对其位于湛江市东山镇调山村、总面积219165.40平方米（其中122699.92平方米土地已标图入库、享受“三旧”改造政策）的旧村庄用地实施微改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善设计方案审查，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。

附件：《湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会
调山村第一期“三旧”改造方案》

湛江经济技术开发区管理委员会

2023年12月26日

公开方式：主动公开

附 件

湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会 调山村第一期“三旧”改造方案

为实施国土空间规划(土地利用总体规划)和湛江经开区 2023 年年度实施计划,湛江经开区拟实施湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会调山村第一期“三旧”改造项目(下称“该项目”)改造,对位于湛江市东山镇调山村(注:“东山镇”已改为“东山街道”)、面积 219165.40 平方米的旧村庄用地进行微改造(证载面积 1203514 平方米,该项目用地面积为其中的 219165.40 平方米,该项目用地中有 122699.92 平方米已标图入库)。改造方案如下:

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况

改造地块位于湛江市东山镇调山村、面积 219165.40 平方米。改造地块位于东海岛农村,属农村集体所有土地,主要用于村民居住,配套交通、卫生、安全设施,文体活动设施等。现改造地块亟需完善党群服务中心、村办公等场所,修复绿化等公共设施。改造地块实施改造可改善村基础设施,提升村容村貌和人居环境。

(二) 土地现状情况

改造地块面积 219165.40 平方米土地全部为农民集体所有土地，国土证证号为：湛开集有(2013)第 1881 号，土地所有权人为湛江经济技术开发区东山镇调山村调山经济合作社农民集体，证载面积 1203514 平方米，该项目用地面积为其中的 219165.40 平方米。改造涉及的土地已经确权、登记，房屋未办证。改造地块一直由湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会调山村民小组使用。

（三）标图入库情况

改造地块面积 219165.40 平方米的土地中，有 122699.92 平方米土地已标图入库，图斑号为 44081100499；有 96465.48 平方米土地未纳入“三旧”改造范围，未纳入“三旧”改造范围的 96465.48 平方米土地不享受“三旧”改造政策。

根据《关于同意湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会调山村第一期“三旧”改造项目改造范围内符合标图入库条件的 122699.92 平方米土地标图入库的通知》（湛更新（用地）[2023]24 号）和《关于对湛江经济技术开发区东山街道调山村民委员会调山村第一期项目用地中拟增补入库土地 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积及占拟增补入库土地面积比例的确认函》（湛开国土资[2023]243 号），该项目用地中已标图入库土地面积 122699.92 平方米。该项目已标图入库土地 2009 年 12 月 31 日前上盖物基底面积 36878.80 平方米、2009 年 12 月 31 日前上盖物

基底面积占该项目用地中已标图入库土地面积（122699.92 平方米）比例为 30.06%。

（四）规划情况

该项目为整饰修缮、完善公共配套设施的微改造项目，改造内容为新建党群服务中心和村办公场所，修复绿化等公共设施。设计方案在改造方案批准后由设计单位设计，由区管委会组织区发改、区国土、区住建、区人防、区财政等有关部门及专业管线单位联合审查。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造地块由土地所有权人湛江经济技术开发区东山街道调山村调山经济合作社自行改造，改造为微改造，改造内容为新建党群服务中心和村办公场所，修复绿化等公共设施，没有拆迁，改造已经村民（社员）代表大会研究同意，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

该改造项目属于微改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，由湛江经济技术开发区东山街道调山村调山经济合作社作为改造主体实施微改造，改造内容为新建党群服务中心和村办公场所，修复绿化等公共设施。改造完成后由湛江经济技术开发区东山街道调山村调山经济合作社管理使用。

四、需办理的规划及用地手续

该项目不涉及土地权属或地价变动、不涉及规划条件调整，无需办理用地规划许可和用地手续。

五、资金筹措

该项目改造成本为 200 万元，筹资方式为使用湛江经开区 2019 年和 2020 年“三旧”改造项目土地增值税奖补资金 200 万元。

六、开发时序

该项目建设周期为 1 年，拟建设时间为 2023 年 12 月至 2024 年 12 月，建设内容为新建党群服务中心和村办公场所，修复绿化等公共设施。

七、实施监管

在改造方案正式获批之日起的 3 个月内，该项目改造主体湛江经济技术开发区东山街道调山村调山经济合作社须与湛江经济技术开发区管理委员会签订项目监管协议，须按照批准的规划设计方案、改造方案实施改造，实现改造项目的综合效益等。

八、符合近期国家有关文件约束要求

该项目用地位于湛江市东山镇调山村、面积 219165.40 平方米，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。一、该项目地块不在湛江市老城区范围，该项目改造不涉及老城区；二、该项目为旧村庄微改造，改造内容为在空地上新建党群服务中心和村办公场所，修复绿化等公共设施，不

涉及拆迁旧建筑物，不涉及砍伐树木，因此该项目改造不涉及拆迁应保留保护的老建筑，不涉及拆迁历史文化街区、古民居、历史建筑、老建筑、老街区、老厂区，不涉及砍伐具有保护价值的古树名木，不涉及搬迁居民，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；三、该项目修复绿化不使用外来树种草种，建筑设计不存在抄袭、模仿、山寨行为。该项目实施改造可改善村基础设施，提升村容村貌和人居环境。