

建溢集团有限公司 A、B 地块 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，进一步提高城市容量品质，改善居民居住条件，我县拟实施建溢集团有限公司 A、B 地块“三旧”改造项目，对建溢集团有限公司部分旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况。改造项目主体地块位于县城黄花园工业园内，两宗改造地块面积共 65781 平方米（其中，A 地块面积 44829 平方米，B 地块 20952 平方米），土地性质为国有工业用地，土地及房屋、构筑物、机械设备等地面资产的权属均属于建溢集团有限公司。其中，土地权属为建溢集团有限公司下属全资子公司新法实业有限公司，房屋、构筑物以及机械设备等地面资产分别属于建溢集团有限公司下属全资子公司五福企业有限公司和韶关德宝电子科技有限公司。

(二) 土地现状情况。改造项目主体地块现用途为工业用途，为建溢集团有限公司于 1998 年至 2008 年期间建成使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积约 60457.57 平方米，容积率 ≤ 0.9 ，年产值约 1.3 亿元。

(三) 标图入库情况。该改造项目主体地块工业用地均已标图入库，图斑号为 44022200183。

(四) 规划情况。改造项目主体地块 65781 平方米土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划），符合“三旧”改造专项规划。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。已按照规定就改造范围、拟改造情况充分征求原权利人建溢集团有限公司的意见，并经原权利人

建溢集团有限公司同意。

(二) 补偿安置情况。改造项目就土地收回和地面附着物补偿安置事项已与原权利人建溢集团有限公司协商一致，明确按照评估价值采取一次性货币化补偿方式进行补偿。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，采取政府收储模式，拟通过招拍挂公开方式（拆迁补偿与土地使用权一并出让）确定改造主体。

该项目用地拟由韶关市公共资源交易一体化平台通过公开招拍挂方式确定的改造主体实施全面改造，其中拆除重建用地面积 65781 平方米，拆除建筑面积约 60457.57 平方米，新建建筑面积约 164452.5 平方米，用于商住用途，容积率为 ≤ 2.5 。

四、资金筹措

项目总投资约 6.3 亿元，预计总产值将达到约 8.7 亿元。均由通过招拍挂公开方式确定的改造主体投入。

五、开发时序

项目改造周期为 3 年，预计 2025 年完成改造。

- 附件：1、《建溢集团有限公司 A、B 地块卫星影像图》
2、《建溢集团收储项目地块控制性详细规划图》

始兴县“三旧”改造工作
领导小组办公室
2023 年 3 月 9 日
办公室

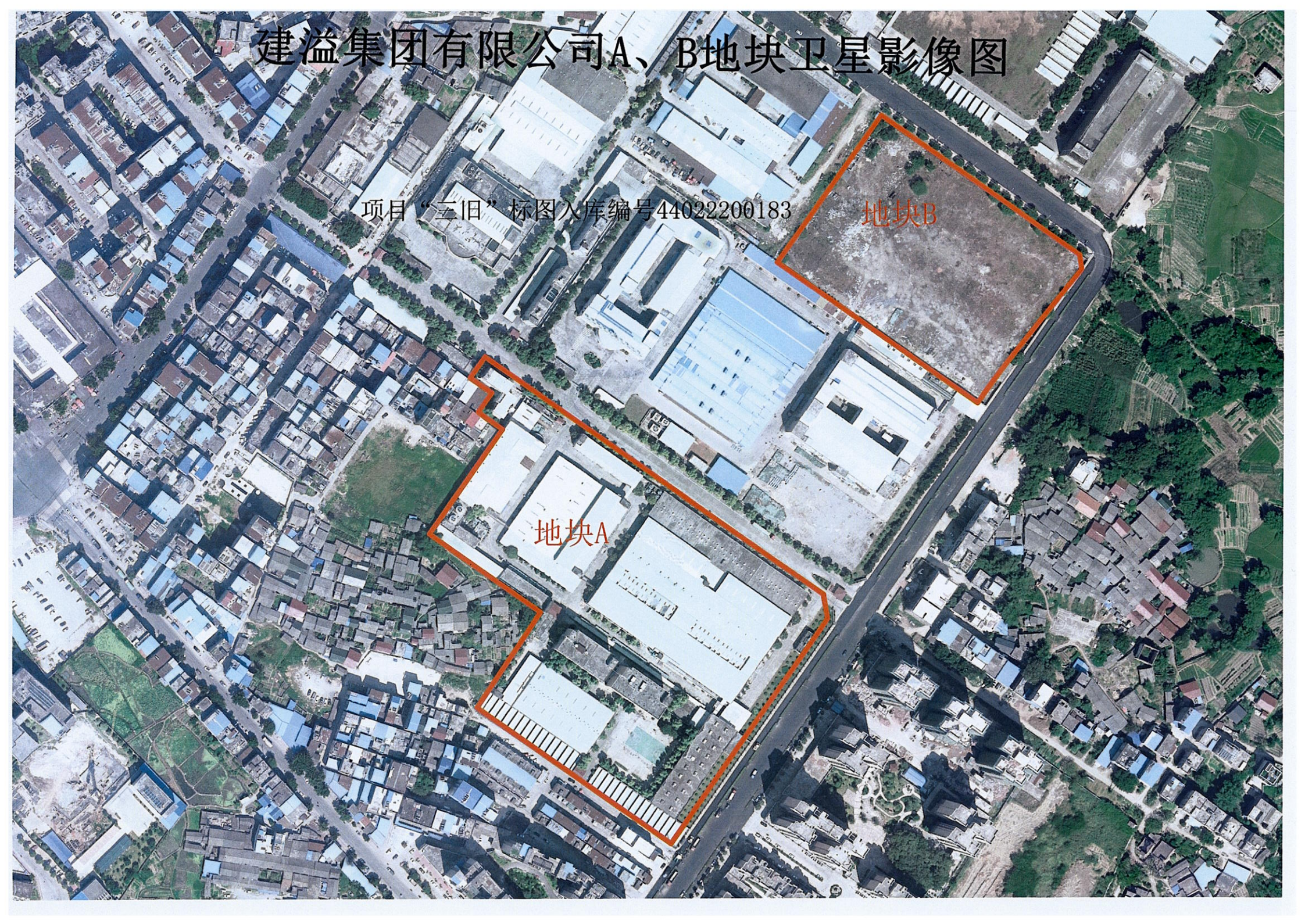


建溢集团有限公司A、B地块卫星影像图

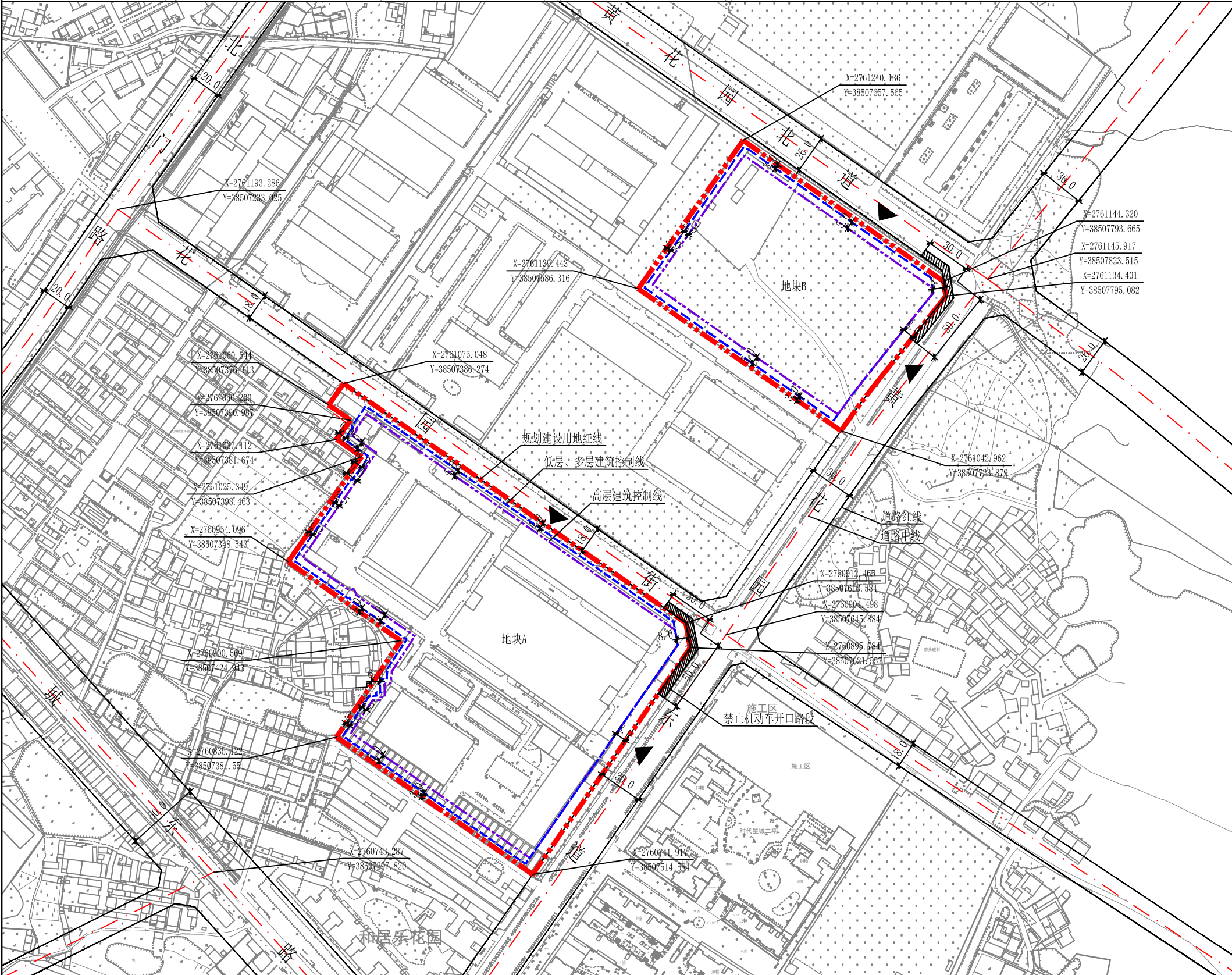
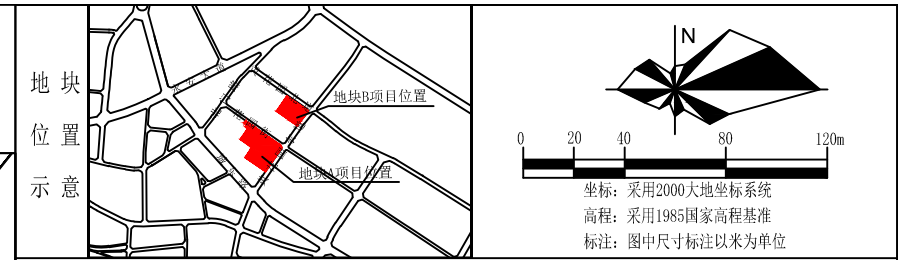
项目“三旧”标图入库编号44022200183

地块B

地块A



始兴县建溢集团收储项目地块控制性详细规划



配套设施

类别	序号	项目名称	数量	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	备注
教育	1	幼儿园				1) 各地块应按照室内建筑面积不低于0.1m ² /人或室外用地面积不低于0.3m ² /人的标准配置居民健身设施, 可结合绿地统筹布置, 并设置相应健身器材。
	2	小学				2) 各地块应按照《韶关市新建住宅物业服务区公共用房前配建管理规定》(韶府令第141号)要求配建社区公共用房, 权属及其实物应无偿移交政府, 社区公共用房应设置于地块A。
医疗卫生	3	社区卫生服务中心(或社区卫生服务站)				3) 应依照《广东省养老服务条例》配建养老服务设施, 权属及其实物应无偿移交政府, 养老服务设施应设置于地块A。
	4	文化活动中心或文化活动站				4) 各地块应按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房, 权属及其实物属全体业主共同共有, 地块A、地块B各设置物业管理用房1处。
文化体育	5	居民健身设施	见备注	见备注	见备注	5) 各地块应按建筑面积不小于10m ² 标准设置1处邮件快递递送室(设置在地块出入口或结合物业管理用房设置) 权属及其实物属全体业主共同共有, 地块A、地块B各设置邮件快递递送室1处。
	6	便利店				6) 各地块应按《城市居住区规划设计标准》设置服务地块内部的公厕, 权属及其实物属全体业主共同共有。
商业设施	7	社区公共用房			680m ²	7) 各地块应结合项目总平面规划, 并按《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点。
	8	物业管理用房	2处		见备注	8) 各地块应按照《城市居住区规划设计标准》要求设置再生资源回收点, 地块A、地块B各设置再生资源回收点1处。
	9	邮件快递递送室	2处		每处≥10m ²	9) 各地块应按照《韶关市城乡规划管理条例》配建机动车停车位, 并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位, 户建筑面积>200m ² 时停车位配建标准为1:1.5停车位/户, 144m ² <户建筑面积≤200m ² 时停车位配建标准为1:1.2停车位/户, 90m ² <户建筑面积≤144m ² 时停车位配建标准为0.7停车位/户, 户建筑面积≤90m ² 时停车位配建标准为0.5停车位/户, 单层商辅停车位配建标准为0.3停车位/100m ² 建筑面积, 多层商辅停车位配建标准为0.6停车位/100m ² 建筑面积; 充电基础设施应按照《广东省电动汽车充电基础设施建设和运营管理办法》粤发改能源〔2016〕691号规定执行。
社区服务	10	养老设施	1处		280m ²	10) 以上须移交的配套设施, 移交标准以各配套设施接收单位意见为准。
	11	公共厕所	见备注	见备注	每处50m ²	
市政公用及其他	12	再生资源回收点	2处	每处≥6m ²	见备注	
	13	生活垃圾收集点/垃圾转运站	见备注	见备注	见备注	
	14	停车位	见备注	见备注	见备注	

规划控制要求

退让及建筑间距	1) 退让距离应符合图示标注要求, 其具体退让距离和建筑间距应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求, 并在建设工程设计方案审查时核定。 2) 建筑物地下室边线原则上不得超出低层建筑控制线且退让规划建设用地红线不应小于5米, 按此退让要求确有困难的, 应采取技术安全措施和有效施工方法, 经相应施工技术论证部门评审通过, 并由原设计部门或其具有相应资质等级设计单位盖章确认后, 其退让距离可适当缩小, 其控制性详细规划已明确地下室边线的按控制性详细规划执行。 3) 当相邻地块为同一权属时, 该相邻地块间的建筑控制线可取消, 但建筑物不得超出各自的规划建设用地红线。
道路及工程管线	1) 地块内部路网系统与城市道路系统应有机衔接, 确保交通顺畅和交通安全。 2) 地块内部路网与城市道路相接处的变坡起止线不应超出规划建设用地红线。 3) 因临路一侧基地面宽限制而导致出入口设置受限的, 消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。 4) 工程管线及设施应包括给水、排水、污水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。 5) 工程管线应进行地下敷设; 项目自用管线不得超出规划建设用地红线; 排水应采用雨、污分流制。 6) 各类工程管线及设施应与相应的城市市政管线及设施进行衔接, 并达到正常、安全使用要求。
建筑布局形态及建筑风貌	1) 建筑布置应考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素; 住宅建筑主体(塔楼)应以点式建筑为主, 控制板式建筑, 避免形成“屏风效应”。 2) 建筑立面造型设计要简洁大方, 具有时代风貌和地方特色。
公共空间系统	1) 应统筹庭院、街道、公园及小广场等公共空间, 形成连续、完整的公共空间系统。 2) 绿地及绿化建设应能绿则绿, 充分利用原有树木、水体, 采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式, 并结合绿地综合布置亭、雕塑、花架、游乐设施和健身设施, 丰富绿地景观。 3) 临城市道路侧设置的围隔应采用通透景观式, 且退让城市道路红线或规划建设用地红线不应小于1.5米, 该退让空间应作为绿化建设, 项目出入口设置的值班室(门卫室)可超出建筑控制线但不得超出围隔线, 且建筑面积不得大于15m ² 。 4) 结合项目实际作好夜景照明和建筑泛光照明, 丰富城市夜景。 5) 应按相关规定设置无障碍设施, 并与城市无障碍设施相连接。 6) 利用建筑退让空间设置停车位的, 停车位与城市道路红线之间应设置不小于2米宽度的绿化隔离带。
其他要求	1) 住宅建筑应按相关规定设置光纤到户设施和邮政信箱设施。 2) 三旧改造、绿色建筑、装配式建筑、建筑节能和海绵城市建设应符合国家、省、市相关政策规定和行业管理部门要求。 3) 应按相关规定综合考虑设置应急避难场所、疏散通道等。 4) 地块周边有加油站(加气站)、危险化学品、易燃易爆品等的, 应按相关规定设置相关安全防护设施。 5) 各项建设应符合本控制性详细规划已明确的要求外, 尚应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。 6) 各行业管理部门有要求的, 应同时从其相关规定。 7) 本控制性详细规划纸质蓝图一式十五份。



主规划指标	序号	地块编号	规划用地性质	规划建设用地面积(m ²)	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	建筑高度(m)	规划指标说明
	地块A	—	二类居住用地(R2)	44829	≤2.5	≤30%	≥30%	≤80	1) 容积率、建筑密度、绿地率等规划指标以规划建设用地面积为计算基数。 2) 地块内商业(含配套设施中的商业设施)计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例为≤5%, 住宅(含配套设施中的非商业设施)计容建筑面积可按各自地块总计容建筑面积扣除实际商业(含配套设施中的商业设施)计容建筑面积进行核算。 3) 该地块控制性详细规划中的商业服务设施用地不得用于建设加油加气站。 4) 各地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用。
	地块B	—	二类居住用地(R2)	20952	≤2.5	≤30%	≥30%	≤80	

业务号		电子印章
组织编制机关	始兴县自然资源局	
编制单位	韶关市规划市政设计研究院有限公司	
出具时间		
时效	本控制性详细规划从出具时间之日起1年内未完善该地块土地手续的, 本控制性详细规划自动失效。	