

# 湛江市城市更新局文件

湛更新（规划）〔2022〕53号

签发人：李枝坚

## 关于印发《〈湛江市城市更新（“三旧”改造） 管理暂行办法〉关于混合用地审批的补充 规定〉的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关单位：

《〈湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法〉  
关于混合用地审批的补充规定》业经湛江市人民政府批准，  
现予以印发，请认真贯彻落实。



# 《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法》关于混合用地审批的补充规定

为明确《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法》（湛府规〔2021〕5号，以下简称《管理办法》）中关于改造为混合用地（以下简称“混合用地”）的面积、土地出让价款计收方式以及移交公益性用地的审批问题，体现支持工改M0、工改商、严控工改居原则，制定补充规定如下：

## 一、混合用地改造面积界定

（一）混合用地中居住计算容积率建筑面积占总计容建筑面积比例大于40%的，湛江市城区改造地块面积应不低于10000平方米、县（市）城区改造地块面积应不低于5000平方米，乡镇改造地块面积应不低于2500平方米。

（二）混合用地中居住计算容积率建筑面积占总计容建筑面积比例40%及以下的，湛江市城区改造地块面积应不低于5000平方米、县（市）城区改造地块面积应不低于2500平方米，乡镇改造地块面积应不低于1250平方米。

（三）微改造和混合用地中不含居住用途的不受用地面积限制。

## 二、混合用地土地出让价款计收方式与公益性用地移交要求

（一）工改商住混合用地中居住计算容积率建筑面积占总计容建筑面积比例大于40%的，按《管理办法》中按“工改居”项目核算补缴土地出让价款，并须同时执行《管理办

法》第二十二、二十三条关于土地价款计收的相关规定；项目移交公益性用地面积按《管理办法》中“工改居”项目要求执行。

（二）工改商住混合用地中居住计算容积率建筑面积占总计容建筑面积比例 40%及以下的，居住部分按《管理办法》中“工改居”项目核算补缴土地出让价款，商业部分按《管理办法》中“工改商”项目核算补缴土地出让价款，并须同时执行《管理办法》第二十二、二十三条关于土地价款计收的相关规定；项目移交公益性用地面积按《管理办法》中“工改商”项目要求执行。

（三）其他混合用地按《管理办法》相应的旧城镇、旧村庄、旧厂房改造补缴土地出让价款的相关规定执行。

### **三、审批要求**

（一）旧工厂用地合法取得土地使用权或实际使用未满 20 年的，不允许改造为含有居住用途的混合用地。

（二）对于改造地块不在历史文化街区范围内，确实不能与周边地块整合且满足用地规划条件规定的混合用地，可以进行城市更新（“三旧”改造）。

（三）审批流程及其他要求按照《管理办法》有关规定执行。

### **四、有关事项**

本方案自 2022 年 9 月 28 日起实施，有效期三年，由市城市更新局负责解释。各县（市）人民政府参照执行。

(此页无正文)

**公开方式：主动公开**

---

湛江市城市更新局办公室

2022年9月29日印发

---