

金利来生活馆“三旧”改造项目 实施方案

梅州市自然资源局
中国银利来有限公司
2023年3月

金利来生活馆“三旧”改造项目实施方案

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（广东省人民政府令 279 号）》、《梅州市“三旧”改造实施办法（梅市府〔2020〕10 号）》及《梅州市人民政府关于同意〈梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块编号 JB030105、JB030110、JB030111、JB030121）“三旧”改造单元规划调整方案〉的批复》（梅市府函〔2023〕11 号）（以下简称：《“三旧”改造单元规划调整方案的批复”》），中国银利来有限公司拟对位于梅州市梅江区银利来大厦的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。拟改造项目地块位于梅州市梅江区月影塘 12-9 号，面积 2588 平方米，拟改造地块周边建筑功能以民居为主。



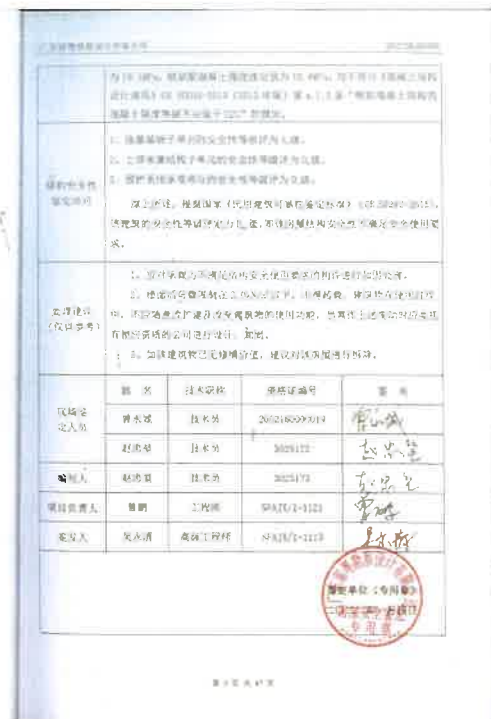
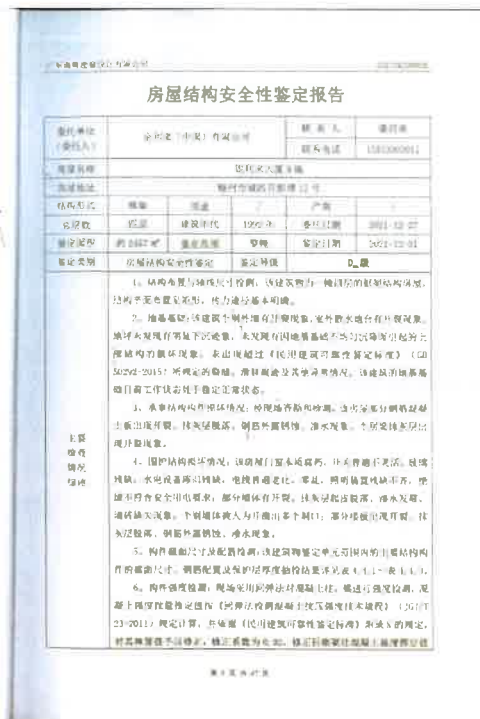
拟改造地块现状旧厂房现已空置多年，建筑破旧，无保存价值，而且经第三方安全鉴定单位鉴定为 DSU 级（承重结构已不能满足安全使用要求，房屋整体处于危险状态），即结构安全性不能满足安全使用要求。



建筑外观现状




建筑内部现状



拟改造为文化设施展馆（金利来生活馆），建筑功能主要为曾宪梓人物纪念展示及金利来企业文化展示等，改造后有利于改善周边生活环境和提升人文交流，提高土地利用效率。

(二) 土地现状情况。拟改造地块现状为工业用地旧厂房，面积 2588 平方米，均为国有建设用地。土地权属为中国银利来有限公司，该公司自 2003 年 12 月开始使用，已确权并登记发证，现有建筑面积 4039 平方米。该项目地块原老旧厂房于 2023 年 1 月已全部拆除。

<p>根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。</p> <p>松江区人民政府（章） 2003年3月</p>		土地使用者	中国银利来有限公司	
		座落	松江区城五路12号	
		地号	14220260217	图号
		用途	工业	土地等级
		使用权类型	划拨	终止日期
		使用权面积	贰仟伍佰捌拾捌平方米	
		其中共用分摊面积		
		登记机关	 2003年3月16日	

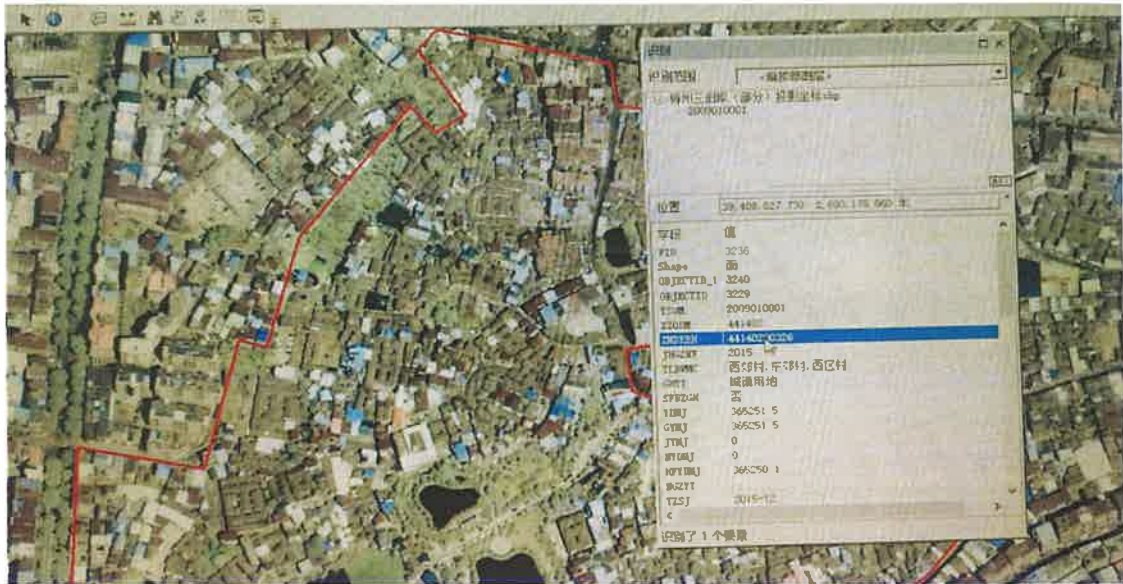




拆除中

拆除后

(三) 标图入库情况。拟改造地块范围已标图建库，标图建库号为 44140200326。

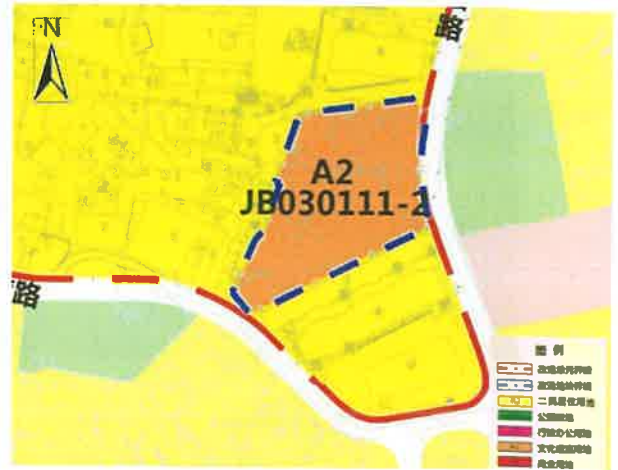


(四) 规划情况。改造项目地块 2588 平方米土地符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划）。改造项目根据《“三旧”改造单元规划调整方案的批复》进行改造，改造项目地块为文化设施用地，用地面积 2588 平方米，容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿化率 $\geq 25\%$ ，建

筑限高 19m（檐口高度），机动车位为 1 泊/100 平方米建筑面积。



土地利用总体规划图（拟改造范围）



梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划(拟改造范围)

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该改造项目为权利人中国银利来公司自行申请实施改造。

（二）补偿安置情况。拟改造地块权属均为中国银利来公司，权属清晰，无争议，不存在拆迁补偿，不涉及拆迁安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。该改造地块由中国银利来有限公司采取单一主体自行改造模式，不存在社会稳定风险评估情况。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目采取原权利人自行改造方式，由中国银利来有限公司作为改造主体，拟协议方式出让土地，实施拆除重建进行改造。拆除重建用地面积 2588 平方米，拆除建筑面

积 4039 平方米，新建建筑面积 4130 平方米，拟改造为金利来生活馆（文化设施用地），容积率为 1.27，建筑功能主要为曾宪梓人物纪念展示及金利来企业文化展示等；完成改造后由中国银利来有限公司管理使用。



改造方案效果图

四、需办理的规划及用地手续

拟改造地块已进行“三旧”改造单元规划调整，并经市政府批复（《“三旧”改造单元规划调整方案的批复”》）。不涉及办理完善用地手续。

五、资金筹措

改造项目拟投入改造资金为 5000 万元，全部为改造主体自筹资金，不需要分期改造。

六、开发时序

项目建设开发周期为 1 年，不需分期开发，计划 2023

年6月动工，2024年6月主体竣工，主要实施由中国银利来有限公司建设。

开发时序表

时序	项目	计划时长
2023年2月15至3月30日	编制、上报、审批“三旧”改造实施方案	1.5个月
2023年3月30至4月30日	改造实施方案批复后，申办理用地手续	1个月
2023年4月30至5月30日	申办工程规划许可证	1个月
2023年5月30至6月30日	申办施工许可许可证	1个月
2023年6月至2024年6月	实施改造建设并完成改造	一年

七、实施监管

本项目改造主体为中国银利来有限公司，由该公司承担所有建设责任，改造过程接受政府相关职能部门监督，并签订监管协议，实施改造周期为1年。

- 附件：1. 拟改造范围宗地图、土地利用总体规划图（拟改造范围）、控制性详细规划图；
2. 拟改造地块权属证明；

3. 改造主体营业执照、法人身份证；
4. 《梅州市人民政府关于同意〈梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块编号JB030105、JB030110、JB030111、JB030121）“三旧”改造单元规划调整方案〉的批复》（梅市府函〔2023〕11号）；
5. 改造地块现状房屋结构安全性鉴定报告。

金利来生活馆(原银利来大厦)拟三旧改造示意图

编号: 03005

690.18 - 408.80

内部用图

408.86
690.22

408.96
690.22



梅州市国土资源局测绘院

红线面积核定人(签名):

2022年0月数字化测图,
国家2000坐标系
1985国家高程基准,
1996年版图式

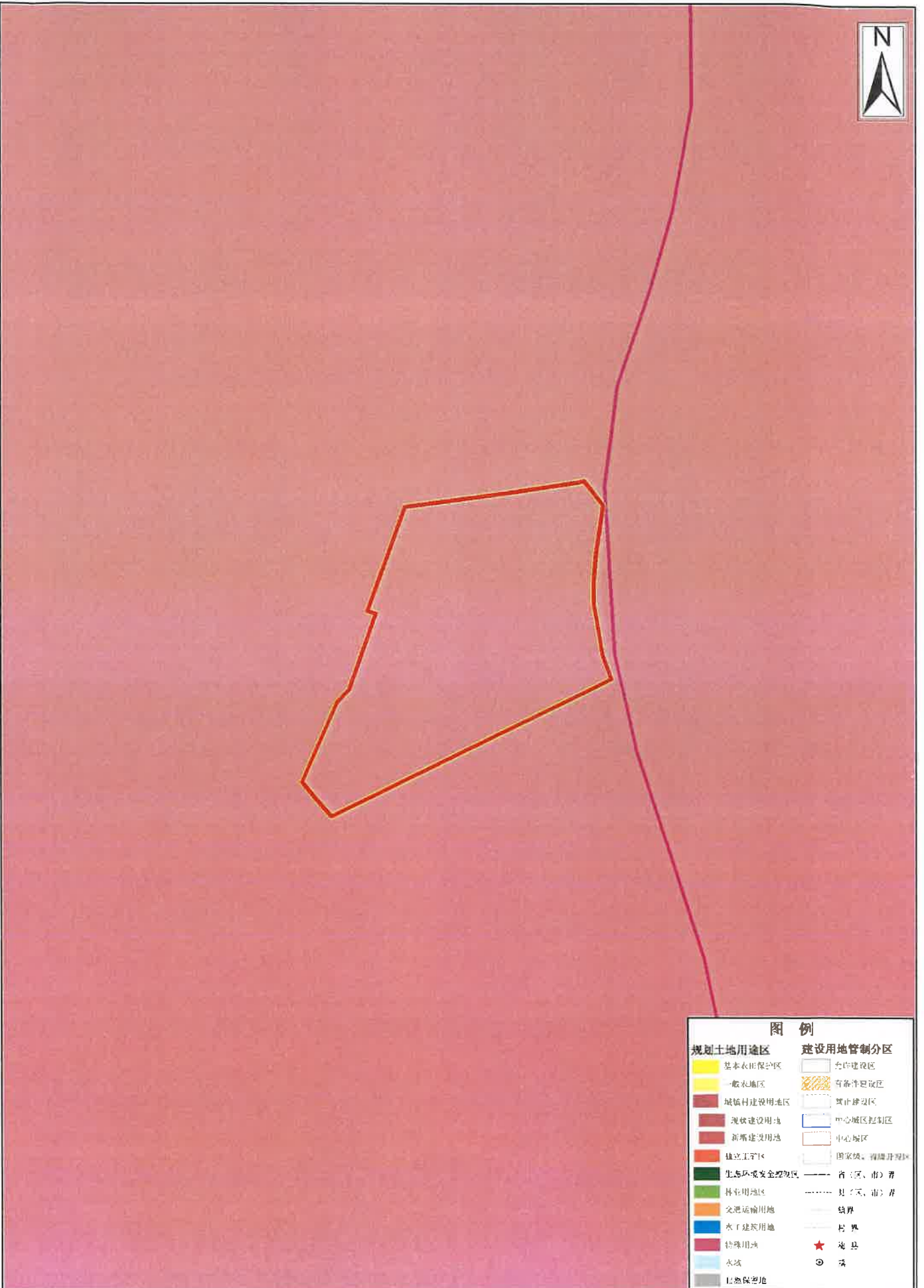
1:500

测量员: 李晓峰
制图员: 姚辉文
审核员: 姚辉文

408.86

408.96

土地利用总体规划图（金利来生活馆拟“三旧”改造范围）



《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划》



城西大道

B1
JB030110

A1
JB030105

R2
JB030111-1

G1
JB030121

A2
JB030111-2

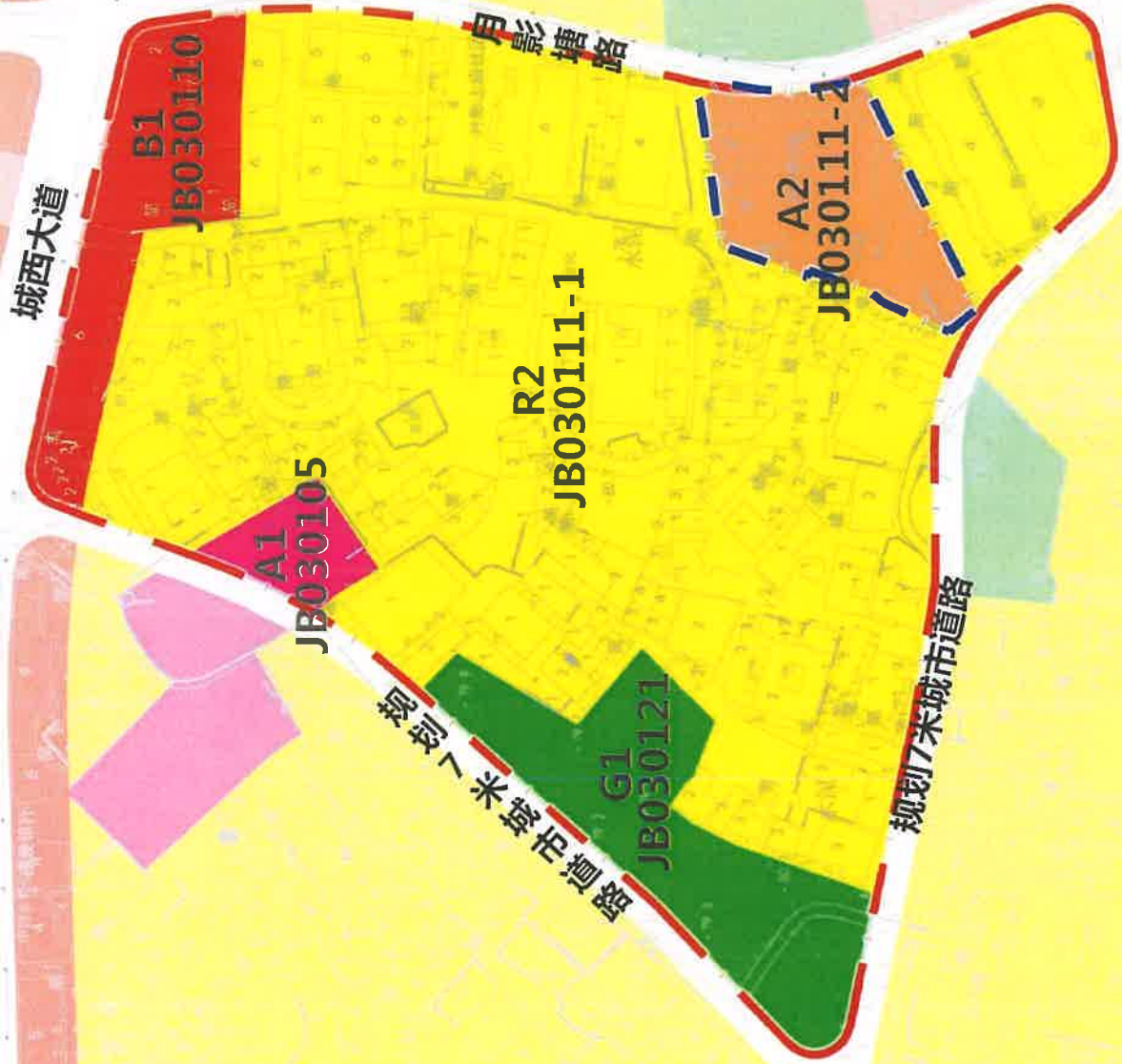
规划7米宽道路

规划7米城市道路

月影塘路

图例

- 改造单元界线
- 改造地块界线
- 二类居住用地
- 公园绿地
- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 商业用地



海州市 国用(2003)字第 0166 号



中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

Nº 015962446

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。


——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



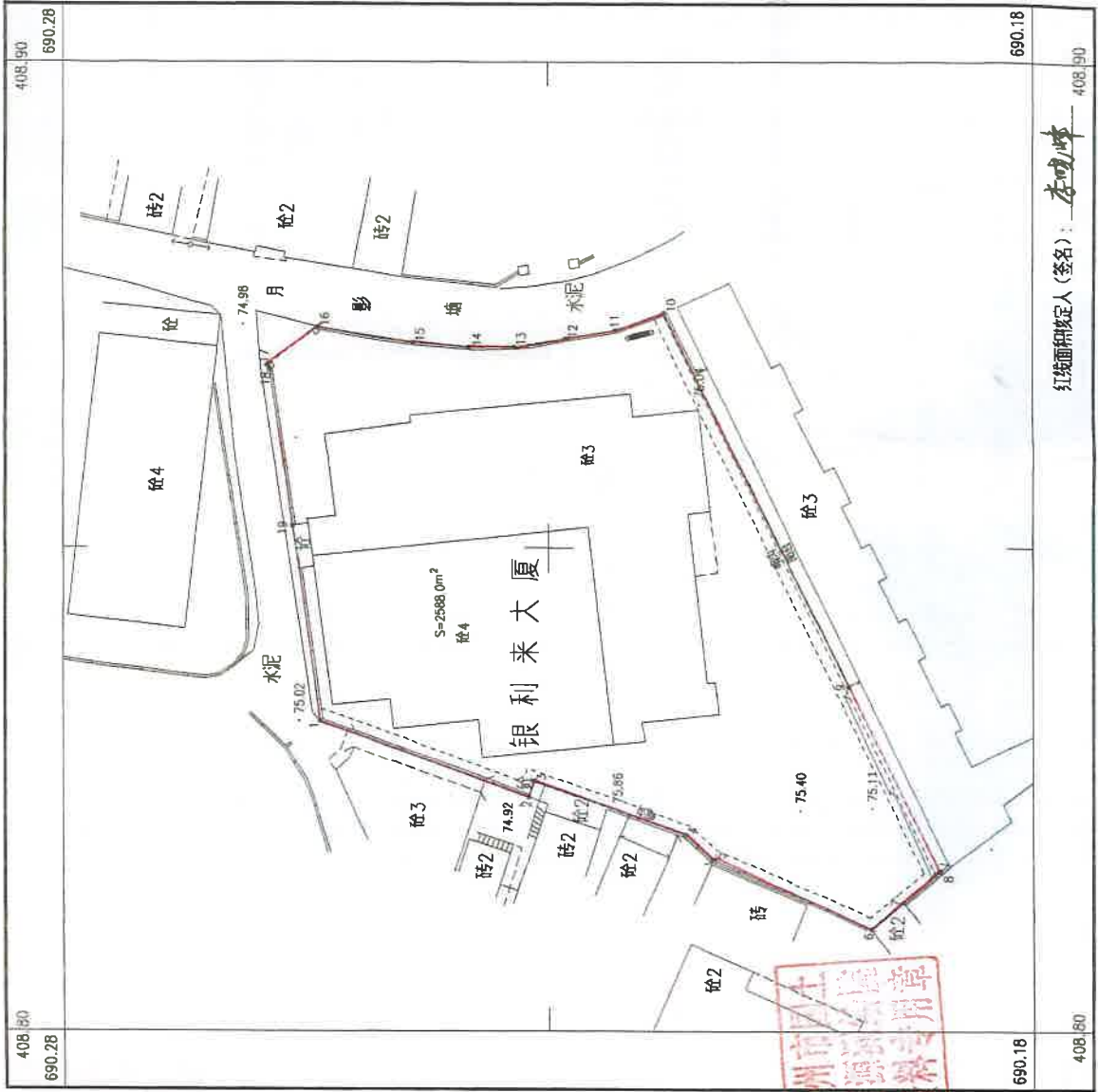
土地使用者	中国银利来有限公司		
座落	梅州市城西日影塘12号		
地号	140208060217	图号	
用途	工业	土地等级	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	贰仟伍佰捌拾捌平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关			

中国银利来有限公司用地图

690.18 - 408.80

编号: 03005

内部用图



红墙面积人(签名): 李峻峰

测量员: 李峻峰
制图员: 姚辉文
审核员: 姚辉文

1:500

2003年01月数字化测图
梅州坐标系
1985国家高程基准
1996年版图式

梅州 国土测绘院



营业执照

(副本) (副本号:2-2)

统一社会信用代码91441400617921133H

名称 中国银利来有限公司
类型 有限责任公司(台港澳法人独资)
住所 广东省梅州市江南八号工业区金利来集团中心
法定代表人 曾智明
注册资本 叁佰柒拾万元人民币
成立日期 1984年11月12日
营业期限 1984年11月12日至2034年11月11日
经营范围 生产领带等系列装饰品、领带布料、丝巾、围巾、皮带、吊带、皮带扣、皮包、皮具、服装。(产品内外销售)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2016年4月25日



此件仅供办理

用,再复印及涂改无效。

年 月 日



此件仅供办理

用,再复印及涂改无效。

年 月 日

梅州市人民政府

梅市府函〔2023〕11号

梅州市人民政府关于同意《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块编号JB030105、JB030110、JB030111、JB030121）“三旧”改造单元规划调整方案》的批复

梅州市自然资源局：

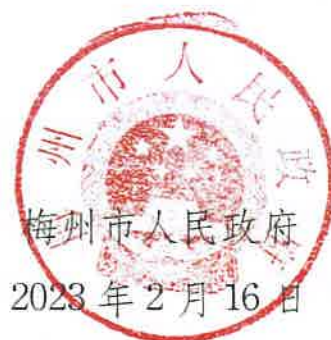
你局《关于批准〈梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块编号JB030105、JB030110、JB030111、JB030121）“三旧”改造单元规划调整方案〉的请示》（梅市自然资报〔2023〕32号）收悉。经研究，批复如下：

一、依据住房和城乡建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（部令第7号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）和《梅州市人民政府关于印发梅州市“三旧”改造实施办法的通知》（梅市府〔2020〕10号）有关规定，同意《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块编号JB030105、JB030110、JB030111、JB030121）“三旧”改造单元规划调整方案》，

请你局将单元规划成果覆盖原控制性详细规划成果，并纳入《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划》中一并实施。



二、依据《广东省城市控制性详细规划管理条例》，《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块编号 JB030105、JB030110、JB030111、JB030121）“三旧”改造单元规划调整方案》应当自批准之日起三十日内向社会公告。

附件：梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块编号 JB030105、JB030110、JB030111、JB030121）“三旧”改造单元规划调整方案



附件

梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划（控规地块 编号 JB030105、JB030110、JB030111、JB030121） “三旧”改造单元规划调整方案


类别	已批控规图示内容				单元规划图示内容					
调整示意图										
地块编号	JB030105	JB030110	JB030111	JB030121	JB030105	JB030110	JB030111-1	JB030111-2	JB030121	
用地性质	行政办公用地	商业用地	二类居住用地	公园绿地	行政办公用地	商业用地	二类居住用地	文化设施用地	公园绿地	
土地使用兼容性	——	——	B1, 20%	——	——	——	B1, 20%	——	——	
用地面积	771 平方米	2821 平方米	33718 平方米	3939 平方米	771 平方米	2821 平方米	31126 平方米	2592 平方米	3939 平方米	
容积率	≤2.2	≤3.0	≤1.8	——	≤2.2	≤3.0	≤1.8	≤1.8	——	
建筑密度	——	≤75%	≤34%	——	——	≤75%	≤34%	≤40%	——	
绿地率	≥35%	≥25%	≥30%	——	≥35%	≥25%	≥30%	≥25%	——	
建筑限高	檐口高度 19m	檐口高度 10/19m	檐口高 7/10/19m	——	檐口高度 19m	檐口高度 10/19m	檐口高 7/10/19m	檐口高度 19m	——	
市政公用设施	——	现状基站	——	——	——	现状基站	——	——	——	
机动车位	1泊/100 m ² 建筑面积	1泊/100 m ² 建筑面积	1泊/100 m ² 建筑面积	——	1泊/100 m ² 建筑面积	1泊/100 m ² 建筑面积	1泊/100 m ² 建筑面积	1泊/100 m ² 建筑面积	——	
备注										

公开方式：主动公开

抄送：梅江区人民政府。

房屋结构安全性鉴定报告

委托单位 (委托人)	金利来(中国)有限公司			联系人	梁启泉
				联系电话	13533002011
房屋名称	银利来大厦 A-1 栋				
房屋地址	梅州市城西月影塘 12 号				
结构形式	框架	用途	/	产别	/
总层数	二层	建筑年代	1992 年	委托日期	2021-12-27
鉴定面积	约 1114.5 m ²	鉴定范围	整幢	鉴定日期	2021-12-31
鉴定类别	房屋结构安全性鉴定		鉴定等级	D_{su} 级	
主要 检查 情况 综述	<p>1、结构布置与轴线尺寸检测：该建筑物为一幢二层的框架结构房屋，结构平面布置呈矩形，传力途径基本明确。</p> <p>2、地基基础：该建筑个别外墙与室外散水地台连接处出现分离裂缝，大门台阶出现开裂现象，室外地坪出现龟裂现象，地坪未发现有明显下沉迹象，未发现因地基基础不均匀沉降而引起的上部结构的损坏现象，未出现超过《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB 50292-2015)所规定的裂缝、滑移痕迹及其他异常情况，该建筑的地基基础目前工作状态处于稳定正常状态。</p> <p>3、承重结构构件损坏情况：该房屋物梁、板、柱等受力构件均未发现明显损坏或其它不良现象。</p> <p>4、围护结构损坏情况：该房屋门窗、屋面防水等围护设施基本完好，部分墙体出现抹灰层起鼓剥落、渗水发霉、开裂、缺砖现象。</p> <p>5、构件截面尺寸及配筋检测：该建筑物鉴定单元范围内的主要结构构件的截面尺寸、钢筋配置及保护层厚度抽检结果详见表 4.4.1~表 4.4.3。</p> <p>6、构件强度检测：现场采用回弹法对混凝土柱、梁进行强度检测，混凝土强度批量推定值按《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》(JGJ/T 23-2011)规定计算，并依据《民用建筑可靠性鉴定标准》附录 K 的规定，对其换算值予以修正，修正系数为 0.92，修正后框架柱混凝土强度推定值为 17.3MPa，框架梁混凝土强度推定值为 15.9MPa，均不符合《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010(2015 年版)第 4.1.2 条“钢筋混凝土结构的混凝土强度等级不应低于 C20”的规定。混凝土强度检测结果见表 4.5.1~</p>				

	表 4.5.2。			
结构安全性 鉴定结论	<p>1、地基基础子单元的安全性等级评为 A_u 级。</p> <p>2、上部承重结构子单元的安全性等级评为 D_u 级。</p> <p>3、围护系统承重部分的安全性等级评为 D_u 级。</p> <p>综上所述，根据国家《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015），该建筑的安全性等级评定为 D_{su} 级，即该房屋结构安全性不满足安全使用要求。</p>			
处理建议 (仅供参考)	<p>1、应对承载力不满足结构安全使用要求的构件进行加固处理。</p> <p>2、楼面活荷载限制在 2.0kN/m² 以下，不得超载；建筑物在使用过程中，不应随意改扩建及改变建筑物的使用功能，当需作上述变动时应委托有相应资质的公司进行设计、加固。</p> <p>3、如该建筑物已无修缮价值，建议对该房屋进行拆除。</p>			
现场鉴定人员	姓 名	技术职称	资格证编号	签 名
	曾永城	技术员	2002160000019	曾永城
	赵忠堃	技术员	3025172	赵忠堃
编写人	赵忠堃	技术员	3025172	赵忠堃
项目负责人	曾鹏	工程师	SFAJX/I-1121	曾鹏
签发人	吴永清	高级工程师	SFAJX/I-1119	吴永清
				


房屋结构安全性鉴定报告

委托单位 (委托人)	金利来(中国)有限公司			联系人	梁启泉
				联系电话	13533002011
房屋名称	银利来大厦 A-2 栋				
房屋地址	梅州市城西月影塘 12 号				
结构形式	砖混	用途	/	产别	/
总层数	二层	建筑年代	1992 年	委托日期	2021-12-27
鉴定面积	约 468 m ²	鉴定范围	整幢	鉴定日期	2021-12-31
鉴定类别	房屋结构安全性鉴定	鉴定等级	D_{cu} 级		
主要 检查 情况 综述	<p>1、结构布置与轴线尺寸检测：该建筑物为一幢二层的砖混结构房屋，结构平面布置呈矩形，传力途径基本明确。</p> <p>2、地基基础：该建筑室外地坪未发现有明显下沉迹象，未发现有因地基基础不均匀沉降而引起的上部结构的损坏现象，未出现超过《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-2015)所规定的裂缝、滑移痕迹及其他异常情况。综合分析该建筑的地基基础目前工作状态处于稳定正常状态。</p> <p>3、承重结构构件损坏情况：经现场查勘和检测，该房屋部分楼板出现渗水发霉现象；部分墙体有开裂、渗水发霉、墙皮脱落、抹灰层鼓包现象。</p> <p>4、围护结构损坏情况：该房屋门窗木质腐朽，开关普遍不灵活，玻璃残缺；水电设备陈旧残缺，电线普遍老化、零乱，照明装置残缺不齐，绝缘不符合安全用电要求；部分墙体有开裂、渗水发霉、墙皮脱落、抹灰层鼓包现象；部分楼板出现渗水发霉现象。</p> <p>5、构件截面尺寸及配筋检测：该建筑物鉴定单元范围内的主要结构构件的截面尺寸、钢筋配置及保护层厚度抽检结果详见表 4.4.1~表 4.4.2。</p> <p>6、构件强度检测： (1) 现场采用回弹法对混凝土梁进行强度检测，依据《民用建筑可靠性鉴定标准》附录 K 的规定，对其换算值予以修正，修正系数为 0.92，修正后梁混凝土强度推定值为 16.3MPa，不符合《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010(2015 年版)第 4.1.2 条“钢筋混凝土结构的混凝土强度等级不应低于 C20”的规定。</p>				

	<p>(2) 现场采用回弹法对部分墙体的砌块强度进行现场检测,依据《砌体工程现场检测技术标准》(GB/T 50315-2011),检测结果表明,所检测砖强度等级均小于 MU7.5,不符合《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)第 10.1.12 条的砌体结构的混凝土砖强度等级不应低于 MU10 的要求。</p> <p>(3) 现场采用贯入法对部分墙体的砌筑砂浆强度进行现场检测,依据《贯入法检测砌筑砂浆抗压强度技术规程》(JGJ/T 136-2017),检测结果表明,所检测砂浆强度推定值为 0.4MPa,不符合《砌体结构设计规范》GB50003-2011 第 10.1.12 条的砌体结构的砌筑砂浆强度等级不应低于 M5 的要求。</p>
<p>结构安全性 鉴定结论</p>	<p>1、地基基础子单元的安全性等级评为 A_e 级。</p> <p>2、上部承重结构子单元的安全性等级评为 D_e 级。</p> <p>3、围护系统承重部分的安全性等级评为 D_e 级。</p> <p>综上所述,根据国家《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB 50292-2015),该建筑的安全性等级评定为 D_{su} 级,即该房屋结构安全性不满足安全使用要求。</p>
<p>处理建议 (仅供参考)</p>	<p>1、应对承载力不满足结构安全使用要求的构件进行加固处理。</p> <p>2、楼面活荷载限制在 2.0kN/m² 以下,不得超载;建筑物在使用过程中,不应随意改扩建及改变建筑物的使用功能,当需作上述变动时应委托有相应资质的公司进行设计、加固。</p> <p>3、如该建筑物已无修缮价值,建议对该房屋进行拆除。</p>

房屋结构安全性鉴定报告

委托单位 (委托人)	金利来(中国)有限公司			联系人	梁启泉
				联系电话	13533002011
房屋名称	银利来大厦 B 栋				
房屋地址	梅州市城西月影塘 12 号				
结构形式	框架	用途	/	产别	/
总层数	四层	建筑年代	1992 年	委托日期	2021-12-27
鉴定面积	约 2457 m ²	鉴定范围	整幢	鉴定日期	2021-12-31
鉴定类别	房屋结构安全性鉴定		鉴定等级	D_{su} 级	
主要 检查 情况 综述	<p>1、结构布置与轴线尺寸检测：该建筑物为一幢四层的框架结构房屋，结构平面布置呈矩形，传力途径基本明确。</p> <p>2、地基基础：该建筑个别外墙有开裂现象，室外散水地台有开裂现象，地坪未发现有明显下沉迹象，未发现因地基基础不均匀沉降而引起的上部结构的损坏现象，未出现超过《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）所规定的裂缝、滑移痕迹及其他异常情况，该建筑的地基基础目前工作状态处于稳定正常状态。</p> <p>3、承重结构构件损坏情况：经现场查勘和检测，该房屋部分钢筋混凝土板出现开裂、抹灰层脱落、钢筋外露锈蚀、渗水现象、个别梁抹灰层出现开裂现象。</p> <p>4、围护结构损坏情况：该房屋门窗木质腐朽，开关普遍不灵活，玻璃残缺；水电设备陈旧残缺，电线普遍老化、零乱，照明装置残缺不齐，绝缘不符合安全用电要求；部分墙体有开裂、抹灰层起皮脱落、渗水发霉、墙砖缺失现象，个别墙体被人为开凿出多个洞口；部分楼板出现开裂、抹灰层脱落、钢筋外露锈蚀、渗水现象。</p> <p>5、构件截面尺寸及配筋检测：该建筑物鉴定单元范围内的主要结构构件的截面尺寸、钢筋配置及保护层厚度抽检结果详见表 4.4.1~表 4.4.3。</p> <p>6、构件强度检测：现场采用回弹法对混凝土柱、梁进行强度检测，混凝土强度批量推定值按《回弹法检测混凝土抗压强度技术规程》（JGJ/T 23-2011）规定计算，并依据《民用建筑可靠性鉴定标准》附录 K 的规定，对其换算值予以修正，修正系数为 0.92，修正后框架柱混凝土强度推定值</p>				

	<p>为 19.1MPa, 框架梁混凝土强度推定值为 18.4MPa, 均不符合《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010 (2015 年版) 第 4.1.2 条“钢筋混凝土结构的混凝土强度等级不应低于 C20”的规定。</p>			
<p>结构安全性 鉴定结论</p>	<p>1、地基基础子单元的安全性等级评为 A_n 级。 2、上部承重结构子单元的安全性等级评为 D_n 级。 3、围护系统承重部分的安全性等级评为 D_n 级。</p> <p>综上所述, 根据国家《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB 50292-2015), 该建筑的安全性等级评定为 D_{su} 级, 即该房屋结构安全性不满足安全使用要求。</p>			
<p>处理建议 (仅供参考)</p>	<p>1、应对承载力不满足结构安全使用要求的构件进行加固处理。 2、楼面活荷载限制在 2.0kN/m² 以下, 不得超载; 建筑物在使用过程中, 不应随意改扩建及改变建筑物的使用功能, 当需作上述变动时应委托有相应资质的公司进行设计、加固。 3、如该建筑物已无修缮价值, 建议对该房屋进行拆除。</p>			
<p>现场鉴定人员</p>	<p>姓名</p>	<p>技术职称</p>	<p>资格证编号</p>	<p>签名</p>
	<p>曾永城</p>	<p>技术员</p>	<p>2002160000019</p>	<p>曾永城</p>
	<p>赵忠堃</p>	<p>技术员</p>	<p>3025172</p>	<p>赵忠堃</p>
<p>编写人</p>	<p>赵忠堃</p>	<p>技术员</p>	<p>3025172</p>	<p>赵忠堃</p>
<p>项目负责人</p>	<p>曾鹏</p>	<p>工程师</p>	<p>SFAJX/I-1121</p>	<p>曾鹏</p>
<p>签发人</p>	<p>吴永清</p>	<p>高级工程师</p>	<p>SFAJX/I-1119</p>	<p>吴永清</p>
<p style="text-align: right;">  </p>				