

凤美街道初级中学“三旧”改造方案

(公示草案)

为实施国土空间规划和榕城区 2022 年度“三旧”改造实施计划，我区拟对位于榕江新城空港大道以南、建设大道以东的揭阳市榕城区凤美街道初级中学（原揭阳市空港经济区凤美街道初级中学）进行“三旧”改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况。凤美街道初级中学“三旧”改造项目，位于榕江新城空港大道以南、建设大道以东，控规单元范围总面积 5.1030 公顷，其中：“三旧”改造面积 2.7706 公顷，新征报批面积 1.6465 公顷，国有存量用地 0.6859 公顷。榕江新城区位条件优越、人居环境优雅，根据市、市政府决定，以原空港经济区凤美街道初级中学改扩建作为揭阳市第二实验中学，充分考虑节约集约用地、整合办学资源、提高办学质量，通过改扩建，加大市区公办学校投入建设力度，深化教育体制改革，补齐教育民生事业短板，示范带动义务教育标准化学校建设，扩大优质教育资源覆盖面，意义十分重大，实施改造十分必要。

(二) 土地现状情况。改造地块现状为建设用地 2.7706 公顷。按权属划分，涉及凤美街道东升经济联合社属下的集体建设土地 1.7064 公顷，陇上经济联合社属下的集体建设土地 1.0642 公顷，

实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目现用途为教育用地，为凤美街道初级中学自 2007 年 3 月开始使用，无合法用地手续。现状为凤美街道初级中学校区，已建五层教学楼主楼 1 幢，建筑面积 5920 平方米，容积率为 0.21。

（三）标图入库情况。该改造项目 2.7706 公顷土地已标图入库，图斑号为 44520211034。

（四）规划情况。改造项目地块 2.7706 公顷土地符合土地利用总体规划、城市（镇）总体规划，已对接在编国土空间总体规划，已列入在编的“三旧”改造专项规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为教育用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。凤美街道初级中学已按照法律法规及揭阳市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求东升经济联合社、陇上经济联合社和农民的意见，并经该农村集体经济组织成员的三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。凤美街道办事处于 2007 年 3 月与所有权人东升经济联合社、陇上经济联合社签订了征地协议，征地补偿安置按原协议对权利人进行补偿安置，补偿标准为每亩 4.4 万元，补偿安置情况已按规定进行《征收土地预公告》，征地补偿款已落

实到位。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及土地征收 2.7706 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造，拟采取自主改造模式进行改造。根据《市政府工作会议纪要》（揭府经要[2021]26号）精神，由凤美街道初级中学作为改造主体。

该项目用地拟由凤美街道初级中学实施混合改造，混合改造以单元规划总面积 5.1030 公顷进行改扩建，拟建设 36 班全寄宿初级中学，总建筑面积 4.5054 万平方米。其中：“三旧”改造范围 2.7706 公顷实施改建扩建，建筑面积约 13577 平方米，主要对原有教学楼改造为行政办公综合楼，进行立面改造和装修、加建电梯工程，同时扩建教学综合楼、宿舍楼、新建体育馆；新征报批及存量用地范围 2.3324 公顷实施新建，建筑面积约 31477 平方米，主要用于新建教学楼综合楼、宿舍楼、运动场、图书馆、实体围墙、垃圾房与绿化工程等。总容积率为 ≤ 1.0 ，建设密度 $\leq 25\%$ ，建筑高度 $\leq 30\text{m}$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

“三旧改造”项目土地经完善转用、征收手续后，与规划单元范围内通过其他方式完善手续的用地（总面积 5.1030 公顷）按中小学用地一并划拨供地、统一设计、统一建设，项目总体改造建设后增加市区公办教育用地 45054 平方米，教学综合楼 17630 平方米，

宿舍综合楼 45906 平方米，300 米跑道 1 个，足球场 1 个，篮球场 3 个，排球场 1 个，羽毛球场 7 个，增加九年义务教育学位 1800 个。

四、需办理的规划及用地手续

（一）改造项目范围内 2.7706 公顷土地已按规定列入正在编制“三旧”改造单元规划，并已编制控制性详细规划。

（二）改造项目范围内 2.7706 公顷用地需办理集体土地完善转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟与规划单元范围内通过其它报批方式征收用地手续的用地共 5.1030 公顷用地，采用划拨方式供地。

五、资金筹措

项目建设总成本约为 14008 万元，拟投入资金为 12800 万元，其中“三旧”改造总成本约为 6723 万元，拟投入改造资金为 6400 万元，拟筹措资金由市人民政府组织拨付。

六、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟分二期进行开发建设。首期开发面积 4.8172 公顷（其中三旧改造范围用地 1.2993 公顷），主要实施 24 班教学楼、宿舍综合楼、图书馆、值班室与围墙、垃圾房、运动场与绿化工程；第二期开发面积 1.4713 公顷（均为三旧改造范围），主要对原有教学楼改造为行政办公综合楼，进行加建电梯和旧楼改造工程，并实施新建 12 班教学综合楼、体育馆等；由揭阳市代建

中心进行开发建设，建成后移交凤美街道初级中学管理使用。

七、实施监管

凤美街道初级中学“三旧”改造项目属政府投资改造的教育用地，改造后作为市第二实验中学，项目由揭阳市代建中心进行开发建设，计划 2022 年 9 月动工建设，于 2024 年 8 月竣工，由榕城区人民政府负责与用地单位签订《监管协议书》，并按监管协议内容落实监管。

附图：凤美街道初级中学“三旧”改造范围图