

附件

## 揭阳市榕城区桂林经济合作社中心沟片地块 工改工“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和榕城区 2023 年度实施计划，拟实施揭阳市榕城区桂林经济合作社中心沟片地块工改工“三旧”改造，对位于仙桥街道桂南工业区内的旧厂房用地进行升级改造。改造方案如下：

### 一、改造地块基本情况

#### （一）总体情况

1. 改造项目地块位于榕城区仙桥街道桂南村桂林经济合作社“中心沟片”，东至揭阳市扬泰贸易有限公司，南至桂林集体用地，西至揭阳市冠业塑料制品有限公司，北至揭阳市华魅塑胶实业有限公司，改造范围总用地面积 1.3250 公顷（折 19.88 亩）。现状为工业用地，建筑用途为旧厂房。

2. 实施改造的必要性和合理性评价。改造地块现状以传统加工、五金制品为主，产业低端，厂房为一层的铁皮厂房，土地利用效率低下。片区现有工业用地存在粗放利用现象，整体风貌较差，市政道路设施不完善。因此，对该地块实施改造，有利于释放发展新空间，为片区发展带来经济效益，优化提升用地空间布局，增加土地产出效益，促进土地集约利用，推动榕城区经济高

质量发展。

改造地块位于揭阳市榕城区仙桥街道桂南工业区，以钢铁、装备制造、塑料为主导产业，为榕城区规上企业较为集中的产业区域。借助榕城区大力推进“工改工”的契机，积极整备片区土地资源，高质量融合发展，将该地块打造成为产业优化升级的重要载体，建设现代产业体系，加快推动钢铁、装备制造产业高质量发展，打造为榕城区“村镇工业集聚区”升级改造示范项目。

## （二）土地现状情况

改造项目地块面积 1.3250 公顷（折 19.88 亩）。不涉及“三地”、征地留用地、置换用地、复垦产生的规模或指标的非建设用地及其他存量建设用地。

改造地块现状为建设用地 1.3250 公顷。按权属划分，涉及榕城区仙桥街道桂南村桂林经济合作社属下的集体土地 1.3250 公顷（建设用地 1.3250 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。

改造项目地块现用途为工业用地，为桂林经济合作社自 2006 年 8 月开始使用，无合法用地手续，现有建筑面积 5516.94 平方米，容积率为 0.42，年产值低下。

## （三）标图入库情况

该改造项目地块面积 1.3250 公顷土地已标图入库，图斑号为 44520214157。

## （四）规划情况

改造项目地块 1.3250 公顷土地，符合《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的管制要求，项目用地在城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。项目用地符合控制性详细规划，在详细规划中规划为二类工业用地，已纳入《揭阳市“三旧”改造专项规划（2020-2023 年）》和《榕城区 2023 年度“三旧”改造项目实施计划》。

#### （五）项目内历史文化遗产情况

项目内不涉及历史文化城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落、登记在册文物古迹、古树名木、历史建筑等历史文化遗产。

### 二、改造意愿及补偿安置情况

#### （一）改造意愿情况

桂林经济合作社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原权利人的意见，并经桂林经济合作社成员代表大会三分之二以上成员代表同意。

#### （二）补偿安置情况

该改造项目采取村企合作改造方式，由桂林经济合作社通过揭阳市榕城区农村集体产权流转交易管理服务平台公开选取改造主体，明确采取货币补偿方式进行补偿安置，由公开选取的市场改造主体揭阳市宝盛泰工贸有限公司对桂林经济合作社进行补偿安置，补偿安置标准为 22.5 万元/亩。2023 年 4 月 26 日，

榕城区人民政府依法发布《征收土地预公告》，公告期为 30 天，公告期间被征地农村集体经济组织和成员对征地补偿安置无异议。截至 2023 年 6 月 22 日，揭阳市宝盛泰工贸有限公司已与桂林经济合作社就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款 447.3 万元。政府不再另行支付征收土地补偿费和安置补助费、不需支付社保费用、不安排留用地。

### （三）开展社会稳定风险评估情况

该改造地块涉及土地征收 1.3250 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。项目风险等级结果为低风险。根据社会稳定风险评估结果，主要存在审批程序、征地过程中公众参与、土地征收范围、土地征收补偿资金、土地征收补偿标准、土地补偿程序和方案、对周边交通的影响、媒体舆论导向及其影响等 8 个风险因素，拟采取加强沟通协调、依法依规审批、畅通群众诉求渠道提高公众参与度、完善补偿方案、加强政策宣传、文明施工减少交通压力、加强项目建设的正面宣传、强化社会稳定风险动态监管等风险应对措施和处置预案，通过有效的防范措施和预案，及时化解矛盾。

## 三、改造主体及拟改造情况

### （一）改造主体

该改造项目属于混合改造类型，采取村企合作改造模式，桂林经济合作社通过榕城区仙桥街道农村资产交易平台公开方式确定改造主体。该项目用地已于 2023 年 4 月 3 日通过公开方式

确定改造主体为揭阳市宝盛泰工贸有限公司。

## （二）拟改造情况

该地块原为粗放型钢铁加工材料厂，拟改造后升级为智能产品制造业，计划制造塑胶、五金制品，项目计划设计高端展厅及产品研发基地，建成后将采用高精密的数控设备及技术，大幅提升生产全程的数字网络化，智能化水平，成为榕城区业内首屈一指的产品精密度、良品率和生产效率的先进产业。其中，实施拆除重建用地 0.1640 公顷，实施微改造 0.3103 公顷，扩建用地 0.8507 公顷；拟拆除建筑面积 1640 平方米，拟新建计容建筑面积 19950 平方米，拟整体修缮计容建筑面积 6723 平方米。改造完成后由揭阳市宝盛泰工贸有限公司管理使用，规划控制指标为容积率 2.0-4.0，计容建筑面积 26500-53000 平方米，建筑密度  $\geq 35\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 60$  米，地块内停车位按需配建。项目投产后，预计年产值每亩不低于 210 万元，预计年产值达到 5000 万元以上，财税贡献每亩不低于 10 万元。

## 四、需办理的规划及用地手续

该改造项目范围内 1.3250 公顷土地已按规定编制“三旧”改造专项规划及控制性详细规划，符合国土空间总体规划和详细规划。

该改造项目范围内 1.3250 公顷用地需同步申请办理集体土地完善转用手续并转为国有建设用地。上述用地完善手续后，拟采用协议出让方式供地给改造主体揭阳市宝盛泰工贸有限公司。

## 五、资金筹措

根据测算，该项目改造成本约 6000 万元，拟投入改造资金为 6000 万元，拟筹措资金方式为改造主体自有资金，项目投资分一期完成。

## 六、开发时序

项目开发周期 3 年，拟分一期开发，为混合改造（局部加拆建类），改造主体通过拆除部分建筑进行重建扩建，对保留建筑物进行内部装修等方式进行改造提升，项目计划在批准供地后半年内完成拆迁工作，一年内开工建设，三年内完成改造。

## 七、实施监管

本项目由榕城区人民政府在改造方案批准之日起 3 个月内，与改造主体签订项目监管协议，明确具体监管措施及项目改造主体的责任，保证项目按照相关规定和规划进行改造。

该项目按照“三旧”改造政策完善用地手续，不得擅自改变土地用途，如改变为其他经营性用途，则由政府无偿收回该宗地土地使用权。

该项目所保留建筑物改造后，必须能够满足新功能对其结构安全、消防安全等要求，且建筑功能符合控制性详细规划对地块的规划要求，并在实施改造时按照相关文件要求落实规划、消防、生态环境、工业用地要求等。若在实际改造过程中发现无法通过改造以满足消防、结构安全等要求的，则无条件拆除原建筑。



**公开方式：主动公开**

抄送：区工业信息化和商务局，仙桥街道办事处。