

揭阳市榕城区新林经济联合社工改工“三旧”改造方案（草案）

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，我区拟实施揭阳市榕城区新林经济联合社寨前片地块工改工“三旧”改造，对位于东阳街道新林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东阳街道新林经济联合社“寨前片”，东至揭阳市澳星针织厂，南至规划支路，西至水渠，北至揭阳市茂迪源公司，改造范围总用地面积 1.2067 公顷（18.1 亩）。现状主要为工业用地，建筑用途主要为旧厂房。

2.实施改造的必要性和合理性评价。改造地块所在片区为历史形成集散工业区，存在粗放利用现象，整体风貌较差，市政道路设施不完善，公共服务设施缺失。借助榕城区大力推进“工改工”的契机，我区将采用以点带面的形式，对片区进行升级改造，积极优化现有资源、整备片区土地资源，将该地块打造成为产业优化升级的重要载体，落实高质量融合发展要求，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，推动榕城区经济发展。该项目发展实力较雄厚、

现状条件较为成熟，将作为我区以点带面的试点项目实施升级改造。

（二）土地现状情况。改造项目地块面积 1.2067 公顷（18.1 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 1.2067 公顷。按权属划分，涉及榕城区东阳街道新林经联社属下的集体土地 1.2067 公顷（建设用地 1.2067 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，为新林经联社自 2003 年出租建设工业厂房并开始使用。项目已办理集体建设用地报批手续 0.1662 公顷，1.0405 公顷用地无合法用地手续；项目无施工报建手续。现有建筑面积 28141 平方米，容积率为 2.33。该地块拟对现在建筑面积 28141 平方米进行升级改造。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 1.2067 公顷土地已列入标图入库，图斑号为 44520209028。

（四）规划情况。改造项目地块 1.2067 公顷土地符合《揭阳市国土空间总体规划（2020-2035 年）》的控制要求，项目用地在城镇开发边界内，不涉及基本农田和生态保护红线。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》。改造地块在批准《揭阳市榕

城北片区（RC-03 局部单元）控制性详细规划》中土地用途为二类工业用地。

（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、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。新林经联社已按照法律法规及揭阳市“工改工”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，并经新林经济合作社村民代表大会三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。项目采取村企合作改造方式，由新林经联社通过东阳街道交易中心经交易平台公开选取改造主体，明确采取货币方式进行补偿安置，由公开选取的市场改造主体实施改造并落实补偿，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。2024 年 8 月 28 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。截至目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置无不同意见。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及土地征收 1.2067 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

（一）改造主体。

该改造项目为工改工项目，属于微改造类型，拟采取村企合作改造方式，由东阳街道新林经济联合社通过东阳街道交易中心经交易平台公开选取改造主体，实施升级改造。

（二）拟改造情况。

该项目用地拟由公开选择的改造主体实施微改造，属局部加拆建类，将按建筑安全及防火要求进行整改，通过拆除部分建筑、对保留建筑物进行内部装修等方式进行改造提升。该地块现在建筑物6幢，为粗放型塑料制品加工厂，拟改造后升级为产品制造，计划制造塑料精品鞋业，大力营造鞋业品牌，以品牌力量激发新的增长动力。厂区计划设计高端展厅、线上直播销售展厅及产品研发基地，建成后将采用高效流水线技术，大幅提升生产效率和智能化水平，成为业内高精品、高良品率的优质企业。其中，实施微改造用地基地面积1.2067公顷，加建建筑面积1407平方米，进行内部装修升级建筑面积28141平方米。项目容积率为 ≥ 2.0 ，建筑密度 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，配套占比 $\leq 30\%$ 。

项目全部达产、运营三年后，预计年产值每亩不低于250万元，预计年销售达到4500万元以上，财税贡献每亩不低于10万元。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内1.2067公顷土地已按规定编制详细规划，符

合国土空间总体规划和详细规划。

改造项目范围内 1.0405 公顷用地需办理集体土地完善转用手续。1.2067 公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用协议出让方式供地给改造主体。

五、资金筹措

根据测算，该项目改造成本约为 6000 万元（含现有建构建筑物价款），拟投入改造资金为 6000 万元（含现有建构建筑物价款），拟筹措资金方式为自有资金，项目投资分一期完成。

六、开发时序

项目开发周期 3 年，为微改造项目，为局部加拆建类，通过拆除部分建筑、加建部分建筑物、对保留建筑物进行内部装修等方式进行改造提升。由改造主体完成项目范围内建筑物的拆除工作，计划 2025 年 12 月底前开工，在 2027 年 12 月底前完成全面改造。

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，拟保留建筑的功能须符合控制性详细规划，须满足建筑质量安全、消防安全等要求。由改造主体委托第三方对拟保留建筑质量安全、消防安全进行鉴定并出具鉴定报告，竣工验收备案时可用鉴定报告代替工程质量监督报告，由榕城区住房和城乡建设局对该项目鉴定报告进行审查。若在实际改造过程中发现无法通过改造以满足消防、结构安全的，则无条件拆除原建筑。