

揭阳市榕城区地都华美古法梨膏和草本糖果健康食养生产线建设项目“三旧”改造方案 (公示草案)

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，我区拟实施地都华美古法梨膏和草本糖果健康食养生产线建设项目，对位于榕城区地都镇华美村龙门片区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。为深入贯彻实施“百千万工程”战略部署，榕城区积极探索推进低效用地盘活工作，拟实施地都华美古法梨膏和草本糖果健康食养生产线建设项目，推动产业提质增效，促进乡村振兴。本次改造项目地块位于榕城区地都镇华美村龙门片区，改造范围总面积约 0.7141 公顷（折 10.71 亩），该项目用地于 2000 年作为建设用地使用，于 2016 年出租给企业建设建筑材料厂并使用至今。因项目土地利用较低效，为响应我市大力推进“工改工”促进产业高质量发展，华美经济联合社于 2025 年 7 月与承租方解除该项目涉及土地的租赁关系，拟通过引进市场联营合作改造主体，对该用地改造后，进行联营，以提高土地利用效能，释放产业发展新空间，推动产业转型升级高质量发展。

(二) 土地现状情况。改造项目主体地块 0.7141 公顷（折 10.71 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 0.7141 公顷。按权属划分，涉及榕城区地都镇华美经济联合社属下的集体土地 0.7141 公顷（建设用地 0.7141 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。

改造项目主体地块现用途为工业用地，自 2000 年开始使用，为地都镇华美经济联合社出租给企业建设工业厂房，无合法用地手续及施工报建手续，现有建筑面积约 266 平方米，容积率为 0.04，目前处于低效闲置状态。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 0.7141 公顷土地正在申报标图入库，图斑号为 44522106083。

（四）规划情况。改造项目地块 0.7141 公顷土地，符合《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的管控要求（项目用地正在开展落实城乡建设用地规模程序，待城乡建设用地规模落实后，再按程序报批本改造方案），项目用地在城镇开发边界外，不涉及永久基本农田和生态保护红线。项目用地正在开展用地规划条件编制，在用地规划条件中规划为二类工业用地，目前该规划条件正在征求相关部门意见并公示。项目未纳入《揭阳市“三旧”改造专项规划（2021-2025 年）》，拟在该专项规划修编时将该项目纳入规划。

（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。华美经济联合社近期将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等事项，与本改造方案一并充分征求该集体经济组织和农民的意见，并经华美经济联合社成员代表大会三分之二以上成员代表同意后，再按程序报批本改造方案。

（二）补偿安置情况。该项目为华美经济联合社通过农村集体资产交易平台选取合作方进行村企合作改造，改造后保留集体性质，不涉及征收补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块不涉及土地征收，按规定不需要开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造，拟采取村企合作改造模式，由揭阳市榕城区地都镇华美经济联合社与公开选择的合作方实施全面改造，其中，拆除重建用地 0.7141 公顷，拆除建筑面积约 266 平方米，新建建筑面积约 2.67 万平方米，根据在编的《地都镇华美经联社龙门片区“工改工”项目（DD-HM-02-01 地块）用地规划条件》，项目规划用途为二类工业用地，规划控制指标为：容积率 1.0-4.0，建筑密度 \geq 35%，绿地率 \leq 20%，建筑高度 \leq 60 米。

改造项目拟全面改造升级为以当地农产品为原料的食品加工厂，实现农产品的高附加值转化。项目拟建设三个车

间，总建筑面积约 2.67 万平方米，建筑层数为 4 层，一车间为核心生产区，二车间为原料预处理区，三车间为包装与物流区。

改造后预计年产值将达到 8000 万元，税收将增加至 200 万元/年。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 0.7141 公顷土地尚未有法定村庄规划覆盖，正在按规定新编用地规划条件，并参照控制性详细规划相关规定履行报批前的相关程序，将上报区人民政府批准实施。

改造项目范围内 0.7141 公顷用地需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后，拟采用集体建设用地审批方式供地，将集体建设用地供给揭阳市榕城区地都镇华美经济联合社使用。

五、资金筹措

项目改造成本为 10000 万元，拟投入改造资金为 10000 万元，拟由合作单位筹措资金开发建设。项目投资分一期完成。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，方案获批之日起 1 年内申请办理供地手续，在完成供地手续之日起 3 年内竣工。本项目拟分一期开发。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 2028 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。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。