

月浦经联社围仔角“三旧”改造“工改工” 项目改造方案

为响应我市“工业立市、产业强市”政策方针，实施国土空间规划，提高产业用地利用效率，推进产业升级，根据《关于月浦街道月浦经联社围仔角“三旧”改造“工改工”项目公开选择合作改造主体方案的批复》（汕金府办复[2023]3号）及《围仔角“三旧”改造“工改工”项目公开选择合作改造主体成交结果通知书》，月浦经济联合社与汕头市好佳利包装材料有限公司（下称好佳利公司）计划合作对位于月浦街道月浦经联社围仔角的4.506亩旧厂房用地进行升级改造，按双方签订的“合作改造合同”，由好佳利公司承接本“三旧”改造“工改工”项目的改造。按照《关于印发〈关于推进“工改工”促进产业高质量发展的实施意见〉的通知》（汕府[2023]4号文）“‘工改工’项目的‘三旧’改造年度实施计划、改造方案可合并审批”的文件精神，现好佳利公司和月浦经济联合社申请将上述4.506亩纳入2024年度“三旧”改造实施计划并同步申报“三旧”改造方案。具体如下：

一、改造地块基本情况

改造地块位于月浦街道月浦经联社围仔角，已纳入“三旧”改造地块数据库，图斑编号为44051100020，宗地四至范围为：东至汕头市宝发机械厂、西至富强红木香居门业、南至路、北

至路。权属用地总面积 3004.27 平方米（4.506 亩），实用地面积 3004.27 平方米（4.506 亩）。改造地块坐落于《集体土地所有权证》（证号：汕集有（2015）第 800300003 号）范围内，权利人为汕头市金平区月浦街道月浦经济联合社农民集体，未取得不动产权证。月浦经济联合社拟保留改造地块的集体用地性质，在本改造方案批准同意后办理完善 4.506 亩用地保留集体性质的建设用地手续后，协议出让给好佳利公司，年限为 50 年。

改造地块权属清楚。界址清晰，无争议；已完成集体土地权属调查，不存在设定抵押权，地役权问题，不存在司法查封问题。改造地块在二调及最新土地利用现状中地类情况为建设用地。

二、规划情况

改造地块符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划），并已编制控制性详细规划，城乡规划部门已出具改造用地规划设计条件和用地红线图（文号：汕自然资函〔2023〕160 号）。根据《汕头市工业用地控制线划定方案》，改造项目地块位于工业控制线范围内。改造地块拟改造用途与规划用途一致。

三、土地利用现状情况

改造地块在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用。地块上现有 1 栋六层工业厂房（2009 年建成），3 座单层厂房（2007 年建成），1 栋二层办公楼（2007 年建成），上盖物建筑总面积 4989

平方米。容积率约 1.66，目前正常生产中。

四、协议补偿情况

本项目采取月浦经联社分得固定利益的分配方式。具体按照双方签订的合作改造主体方案执行。合作主体为原租户，不涉及拆迁补偿事宜。

五、土地拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，由月浦经济联合社与汕头市好佳利包装材料有限公司（下称好佳利公司）进行合作改造。拟由好佳利公司拆除改造地块上原有 3 座单层厂房、1 栋二层办公楼。规划新建设 1 栋 8 层厂房、1 栋配套用房及一栋 1 层门房，新建计容总建筑面积 11352.32 平方米，改造后地块计容总建筑面积 15280.48 平方米，容积率 5.09（最终以建设工程规划许可为准）。

（一）改造地块规划条件如下：

- 1、用地位置：潮汕路与鮀东路东南侧
- 2、用地性质：一类物流仓储用地/一类工业用地/二类工业用地
(W1/M1/M2)
- 3、实用地面积：3004.27平方米（4.506亩）
- 4、规划技术指标要求：
 - (1) 容积率 ≥ 3.5 ，地面以上计容建筑面积 ≥ 10514.95 平方米；
 - (2) 建筑密度 $\geq 30\%$ ；
 - (3) 绿地率 $\leq 20\%$ ；
 - (4) 建筑限高 ≤ 80 米；建（构）筑物海拔限高 ≤ 85 米；
 - (5) 建议项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于60%；

可透水地面面积比例不小于40%（海绵城市控制指标可按照工程总平面中审定的绿地率，依据《关于印发〈汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则（暂行修改版）〉的通知》（汕自然资发[2022]15号）优化调整）；

（6）公共建筑、民用建筑应符合绿色建筑标准；装配式建筑要求应符合相关文件、法规和技术规定。

5、建筑间距及建筑退让用地和道路红线按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》控制。

6、机动车出入口设置在应符合《汕头经济特区道路交通安全条例》规定。

7、地下空间作为配建停车和配电、配水、通信、环卫等配套设施用房使用。

8、项目设计应符合消防、环保、无障碍通行等要求，各用地单位需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施，具体设置按有关规定和技术规范执行。项目各类管线可接周边道路市政管线。

9、未涉及问题，按《汕头市北部工业组团西片控制性详细规划》和《汕头经济特区城乡规划条例》、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规和技术规范执行。

（二）配套设施情况

按照汕府[2023]4号文的要求，该改造地块内可建设不超过改地块总计容建筑面积20%的生产服务，行政办公及生活服务等配套设施。

（三）改造后的综合效益

1、社会、经济效益分析：本项目的容积率由原1.66提至5.09（最终以建设工程规划许可为准），土地利用率得到提高；

本项目涉及土地面积 4.506 亩，改造后地块计容建筑面积 15280.48 平方米，计划投资约 1500 万元，建成后年预计年产值将达到 700 万元。

2、行业影响分析：本项目的顺利实施，有利于企业降低成本、提高生产效率和创新能力，从而提升整体竞争力。将有效解决区域内企业扩容生产问题，不断提升经济发展的质量和效益。

3、区域影响分析：旧厂房改造后，区域的整体形象和环境质量得到提升，有助于提高区域的知名度和吸引力。带动区域产业结构调整 and 升级，从而提升区域经济发展水平。

六、保障性住房配建情况

该项目为“三旧”改造“工改工”项目，不涉及保障性住房配建情况。

七、改造成本与融资情况

本项目计划总投资约 1500 万元，由改造主体自筹。各项单元工程的内容及其成本估算如下：

序号	项目	总金额（万元）	所占比例
1	拆迁、搬迁费	50	3.3%
2	建安工程费	1250	83.3%
3	预备费	103	6.9%
4	其他费用	97	6.5%
5	合计	1500	100%

八、开发时序

在改造方案批准后 1 年内申请办理用地手续。在完成用地手续后 3 年内完成改造。

九、土地使用权出让

根据“三旧”改造的相关政策及双方签订的合作改造主体方案，在改造方案经市政府批准后，由月浦经济联合社与汕头市好佳利包装材料有限公司签订集体土地使用权出让合同。出让时间为2023年3月1日至2073年3月14号止，土地使用权期限期满后，该土地使用权和一切地面的建筑物均归月浦街道月浦经济联合社所有。

十、实施监管

项目批准后，月浦经济联合社与汕头市好佳利包装材料有限公司将按照规定与区政府（或授权单位）签订项目监管协议，明确具体监管要求。

汕头市金平区月浦街道月浦经济联合社



汕头市好佳利包装材料有限公司

2024年5月16日