

# 汕头市业成食品有限公司金平区升平工业区 3-4-1 号

## “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，我司计划对位于汕头市金平区升平工业区 3-4-1 号的旧厂房进行升级改造，实施“三旧”“工改工”改造。拟改造地块规划用地总面积 2664.10 平方米(3.996 亩)。根据《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，申请将上述 3.996 亩用地纳入 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

#### （一）总体情况

该改造地块位于汕头市金平区升平工业区，已纳入“三旧”改造地块数据库，图斑编号为 44051100523，宗地四至范围为：东至沿河路、西至汕头市佳艺彩印厂有限公司、北至升平工业区内 3-4-2 号、南至金升六路。用地已办理不动产权证（证号粤[2023]汕头市不动产权第 0068644 号），证载面积为 2664.03 平方米，土地权利类型为国有，权利人为汕头市业成食品有限公司，权利性质为出让，用途为工业用地。改造地块权属清楚。界址清晰，无争议；已完成不动产权籍调查，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 2009 年土地利用现状数据库地类为城市，在三调数据库地类为工业用地，在 2022 国土变更调查数据库地类为工业用地。

#### （二）土地利用现状情况

改造地块现状建设用地面积为 2664.10 平方米（3.996 亩），不涉及“三地”，现用途为工业，现有 3 幢厂房，为汕头市沪汕裕华粘胶制品有限公司自 1994 年开始使用，建筑面积 5995.24 平方米，容积率为 2.25，已按规定办理用地报批和施工报建等手续。后于 2023 年 7 月 11 日由汕头市沪汕裕华粘胶制品有限公司将上述 3.996 亩用地及上盖房屋建筑物转让给汕头市业成食品有限公司。

### （三）规划情况

经核查，该项目用地范围 2664.10 平方米（3.996 亩）位于经依法批准的规划期至 2035 年的汕头市国土空间总体规划（含金平区）确定的建设用地规模范围内，用地范围均为城镇建设用地。国土空间用地用海功能为工业用地、城镇道路用地。

改造后用途为物流仓储用地/工业用地、道路用地。该地块位于城镇开发边界范围内，不涉及压占国土空间规划划定的永久基本农田和生态保护红线，不涉及总规确定的城市绿线、蓝线、黄线、和紫线等强制性内容，位于工业用地控制线划定范围。

汕头市自然资源局已出具用地规划条件和用地红线图（汕自然资金函[2024]53 号）。改造地块土地开发用途与规划用途一致。

### 二、改造意愿及补偿安置情况

该改造地块由原土地使用权人自行改造，不涉及补偿安置问题。

### 三、历史文化资源调查情况

根据住房和城乡建设部办公厅《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电(2020)34 号）文件精神，项目已完成《汕头市业成食品有限公司升平工业区 3-4-1 号地块用地“三旧”“工改工”改造项目历史文化资源调查评估报告》，得出结论：汕头市业成食品有



限公司升平工业区 3-4-1 号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内不涉及上位规划、相关名录及资料确定的历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、文物保护单位、不可移动文物、历史建筑、历史地段、红色革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、古树名木及古树后备资源等历史文化资源要素，暂未发现地下文物埋藏区，范围内无特殊地形地貌、不具有历史文化资源。

#### 四、改造主体及土地拟改造情况

改造地块采用混合改造的改造方式，由汕头市业成食品有限公司作为改造主体实施自主改造。我司拟保留原有 3 幢厂房，计划于原有厂房外的空地上新建 2 幢 5 层厂房，建筑面积 2411.53 平方米的。同时，对原有厂房进行升级改造，使新旧厂房连接，连接后厂房总面积 8406.77 平方米。容积率 3.16（最终以建设工程规划许可为准）。按照《汕头市自然资源局关于印发《关于进一步推进“工改工”促进产业高质量发展的实施细则》的通知》（汕自然资发[2023]41 号）“因生产工艺、现状改造、地块形态等有特殊要求“工改工”改造容积率确需 3.5 以下的，由改造主体提交申请，向各区工信部门(功能区经发部门)申报，各区工信部门(功能区经发部门)组织相关部门论证后出具审核意见，报各区政府(功能区管委会)审批”的要求，目前项目用地容积率调整有关事项已由区工信局组织相关部门论证后出具审核意见，并已取得区政府批复（汕金府办复[2024]33 号），原则同意用地容积率由“ $\geq 3.5$ 、 $\leq 4.0$ ”调整为“ $\geq 3.0$ ， $\leq 4.0$ ”。

##### （一）改造地块规划条件如下：

- 1、改造用地位置：沿河路与金升六路西北侧
- 2、用地性质：一类物流仓储用地/一类工业用地（W1/M1）

3、权属用地面积:2664.10 平方米(3.996 亩),

实用地面积:2635.35 平方米(3.953 亩),

道路用地面积:28.75 平方米(0.043 亩)

4、规划技术指标要求:规划技术指标要求:

(1)、 $3.5 \leq M1/W1 \leq 4.0$ , 9223.73 平方米 $\leq$ 地面以上计客建筑面积 $\leq$ 10541.40 平方米:

(2)、建筑密度 $>30\%$ :

(3)、绿地率 $<20\%$ :

(4)、建筑限高 $\leq 80$  米:建(构)筑物海拔限高 $\leq 85$  米:

(5)、一类物流仓储计客建筑面积 $>50\%$ :

(6)、建设项目海绵城市控制指标:年径流总量控制率 $>40\%$ ;  
可透水地面面积比例 $>35\%$ :

(7)、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。电动自行车应集中存放、集中充电。

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《汕头市升平工业区控制性详细规划》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及我市“三旧”改造有关政策执行。

## （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：一是提高土地利用率，本项目的容积率由原2.25提至3.16（最终以建设工程规划许可为准），土地利用率得到提高，将有效缓解我市中小微企业用地难的问题；二是提供就业机会，促进社会经济发展。本项目涉及土地面积3.996亩，拟建计容建筑面积2411.53平方米的厂房，并对原有厂房进行升级改造，使新旧厂房连接，连接后厂房总面积8406.77平方米。计划投资约3000万元，建成后年预计年产值将达到3200万元。基于企业日常生产运营以及扩大生产的需求，项目将带动其他行业等各类企业。

2、行业影响分析：本项目的顺利实施，有利于推进金平工业园区的产业化建设进程，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，加快推进金平工业园区产业升级改造。

3、区域影响分析：有利于改善园区形象，完善城市功能，推进金平工业园区精神文明建设。本项目统一规划，统一建设，其实施能有效改善现状园区形象，有利于金平工业园区塑造良好的园区面貌。

## 五、保障性住房和人才住房配套情况

该项目为“三旧”工改工项目，不涉及保障性住房和人才住房配套情况。

## 六、资金筹措

本项目计划总投资约1000万元，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            | (单位：万元)     |
|----|---------------|-------------|
|    | 新建建筑面积        | 2453.54 平方米 |
| 1  | 土地开发成本        | 70          |
| 2  | 前期工程费         | 150         |
| 3  | 建安工程费         | 480         |
| 4  | 装修工程          | 200         |
| 5  | 运营费用          | 0           |
| 6  | 其它相关费用（通道、绿化） | 100         |
|    | 合计            | 1000        |

### 七、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。

### 八、需办理的用地手续

根据《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）等“三旧”改造政策，本项目符合相关规定。由我司作为用地主体，申请按有关规定办理我司用地 3.996 亩重新起算土地使用年限等相关用地手续。

### 九、实施监管

项目批准后，我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。

汕头市业成食品有限公司

2024年11月10日