

# 广东柏亚化妆品有限公司

---

## 汕头市金平区柏亚低效产业用地（首期） “三旧”改造“工改工”项目改造方案

为实施国土空间规划，提高产业用地利用效率，推进产业升级，我司计划分三期对位于汕头市金平区南澳路 283 号柏亚电子商务产业园的旧厂房用地进行“三旧”工改工改造。本次先实施金平区柏亚低效产业用地（首期，即地块一）“三旧”改造“工改工”项目，在完成首期（地块一）改建后继续实施二、三期（地块二）的“三旧”工改工改造，改造方案如下：

### 一、改造项目背景情况

我司于 2002 年 10 月 17 日、2003 年 9 月 24 日分别取得位于金园工业城 15-02 片区、15-03 片区地块，总用地面积约 192 亩，实用地面积约 154 亩，在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用。后根据《汕头市促进低效产业用地再利用实施意见》的规定，我司于 2019 年 5 月 10 日取得《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2019-440511-47-03-023912），于 2019 年 5 月 27 日取得汕头金平工业园区管理办公室《低效产业用地认定告知书》（汕金平工低 2019 年第 001 号），并于 2019 年 6 月 27 日经金平区人民政府办公室批复同意我司低效产业用地再

利用方案（汕金府办复[2019]78号），分三期对柏亚电子商务产业园进行升级改造，建设柏亚产业城。首期用地面积44018.26平方米，计划建设3栋工业厂房（总建筑面积约19万平方米），及微改造1栋电商大厦（总建筑面积约2.9万平方米）；二期、三期总用地面积约58228.26平方米，分别计划建设16.2万平方米工业厂房及生产生活配套设施、15.7万平方米的工业厂房及生产生活配套设施。根据《汕头市人民政府关于印发《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[2022]10号），项目宗地内允许配建不超过总计容建筑面积20%的生产服务、行政办公、生活服务等配套设施。为响应汕头市委、市政府“工业立市、产业强市”的政策方针和适应“工改工”的改建需要，我司于2021年6月向汕头自然资源局金平分局申请宗地分割，并于2021年7月7日经汕头自然资源局批复同意我司宗地分割为两宗用地（汕自然资地（01）[2021]19号），其中地块一（即首期用地）实用地面积为44018.26平方米（66.027亩），不动产权证证号：粤[2021]汕头市不动产权第0075084号，地块二（即二、三期用地）实用地面积为58228.26平方米（87.342亩），不动产权证证号：粤[2021]汕头市不动产权第0075122号。目前，我司拟通过“三旧”改造程序，先对地块一实施“三旧”工改工改造，在完成地块一改建后再继续实施地块二“三旧”工改工改造。

根据汕府[2022]10号文《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》“‘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，本次改造地块拟按上述方式将“三旧”改造年度实施计划与改造方案合并上报审批。

## 二、改造地块基本情况

地块一位于金平区南澳路283号，已纳入“三旧”改造地块数据库，图斑编号为44051100508，四至范围东至汕头龙华印务有限公司，西至潮阳路，南至广东柏亚化妆品有限公司，北至汕头市华裕有限公司，实用地面积约44018.26 m<sup>2</sup>（约66.027亩）。用地已办理不动产权证书，证号粤[2021]汕头市不动产权第0075084号，证载面积44018.26平方米，土地权利类型为国有建设用地使用权，权利人为广东柏亚化妆品有限公司，权属性质为出让。改造地块已确权、登记，其土地权属清楚、界址明确，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。改造地块在二调及最新土地利用现状中地类情况为建设用地。

本次拟对地块一（即首期用地）实施“三旧”工改工改造，地块二在完成地块一改建后继续实施“三旧”工改工改造。

## 三、规划情况

改造地块符合汕头市土地利用总体规划和城乡规划，并已编制控制性详细规划，汕头市自然资源局已出具地块一、二的改造用地规划条件和用地红线图（汕自然资地（01）[2021]19号）。

改造地块土地开发用途与规划用途一致，符合汕头市金平区土地利用总体规划和城乡规划。

#### 四、土地利用现状情况

改造地块一、二所在的金园工业城 15-02 片区、15-03 片区地块，在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用。原主要建设工业厂房、行政办公及公寓，原有建筑面积约 10 万平方米，容积率为 1.03，建筑密度为 49.89%。后经金平区人民政府办公室同意分三期对柏亚电子商务产业园进行低效产业用地升级改造。现拟将地块一作为项目（首期）改建，地块原已建有五层电商大厦 1 栋（建筑面积约 2.9 万平方米），拟进行微改造。2 栋现有单层钢结构厂房（建筑面积约 1.2 万平方米）进行拆除，在拆除后的土地上规划建设 3 栋 12 层工业大厦（建筑面积约 19 万平方米），目前已有 2 栋工业大厦竣工。

#### 五、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，拟采取企业自主改造模式，由广东柏亚化妆品有限公司作为改造主体实施改造。

（一）改造地块一规划设计条件如下：

- 1、用地位置：南澳路 283 号
- 2、用地性质：一类工业用地兼容二类工业用地(M1/M2)；
- 3、实用地面积：44018.26 平方米（66.027 亩）；
- 4、规划技术指标要求：详见自然资源部门出具的建设用地规划条件（汕自然资地（01）[2021]19 号）。鉴于我司已根据 2019 年 6 月 27 日金平区人民政府办公室批复同意低效产业

用地再利用方案进行改造，同时根据《汕头市人民政府关于印发汕头市促进低效产业用地再利用实施意见的通知》（汕府[2018]133号）“工业、仓储用地的容积率等规划指标可适当放宽，建筑容积率不设置上限”。因此该改造项目实际建设面积及容积率最终以建设工程规划许可为准。

5、未涉及问题，按《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》、《汕头市金园工业区（月浦南片）控制性详细规划》和有关法规、规划技术规范执行。

## （二）配套设施情况

按照汕府[2022]10号文的要求，该改造地块内拟建设不超过该地块总计容建筑面积20%的生产服务、行政办公及生活服务配套设施。

## （三）改造后的综合效益

1、社会、经济效益分析：一是提高土地利用效率，本项目的容积率由原1.03提至4.87(最终以建设工程规划许可为准。),土地利用效率增加约4倍，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（首期）涉及用地面积约44018.26平方米（约66.027亩），拟建面积21万平方米，计划投资约6.6亿元，建成后年可新增产值超10亿元，项目（首期）将引入各类创新型企业超过100家。企业入驻后，基于企业日常生产运营以及扩大生产的需求，项目（首期）企业入驻后预计可提供就业岗位约6000个。

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。金平工业园区作为“汕头市城市次中心”，地位高，而现状情况却不容乐观，本项目的顺利实施，将不仅解决区域内企业扩容生产问题，在一定程度上推进了就业民生工程，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，塑造良好的园区面貌，同时规划设计符合金平工业园区的设计理念，符合汕头市的城市发展战略，与周边地块相衔接，建设成为配套齐全、环境优美、功能完善的创新生态产业园区。良好的园区形象和完善的产业功能，有利于金平工业园区的建设和推进。

## 六、资金筹措

本项目（首期）计划总投资约 6.6 亿元，其中通过改造主体自筹 2 亿元（也可考虑通过招商引资解决部分资金），通过银行贷款方式筹集资金 4.6 亿元。此外因该项目为“三旧”改造“工改工”项目，对于提高当地土地利用效率、促进经济发展具有重要作用，具有一定基础性和公益性。

各项单元工程的内容及其成本估算如下：

序号	项目（首期）	（单位：万元）
	建筑面积	21 万平方米
1	补缴地价款及拆迁	4,490
2	前期工程费	1,000

3	建安工程费	52,500
4	公共配套设施费	3,000
5	开发费用	2,540
6	财务费用	2,800
	合计	66,330

## 七、开发时序

金平区柏亚低效产业用地“三旧”改造“工改工”项目拟分三期实施“三旧”工改工改造，在保留2栋已建成高层工业厂房（其中1栋为5层工业厂房，2013年8月23日开工，2015年2月15日完成竣工验收，位于地块一用地范围内；1栋为6层工业厂房，2004年10月19日开工，2008年1月24日完成竣工验收，位于地块二用地范围内）基础上，对其余建筑物拆除并重建，改造提升园区的道路、市政管道网以及绿化等配套设施。

地块一为项目（首期）工程，规划规划建设3栋12层工业大厦及微改造一栋电商大厦。我司已根据2019年6月27日金平区人民政府办公室批复同意低效产业用地再利用方案进行改造，已完成2栋12层工业大厦建设并通过竣工验收备案，现拟通过实施“三旧”工改工改造，叠加“三旧”改造政策继续实施改造，改造方案批准后两年内完成项目（首期）改造。项目（二、三期）在完成地块一（即项目首期）改建后继续实施“三旧”工改工改造。

## 八、供地方式



根据《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》（汕府〔2018〕63号）文等“三旧”改造政策，本项目符合相关规定，由广东柏亚化妆品有限公司作为用地主体，申请按有关规定办理项目（首期）用地的用地手续。

## 九、实施监管

改造项目按商品房厂房的模式销售、出租，产业城成立专业的管理公司，负责对园区内的公共设施履行管理，维护的责任，并根据入驻业主的需要提供从工商注册、税务、仓储、服务等各种生产、生活配套服务。项目批准后，改造主体必须与区政府（或授权单位）签订项目监管协议，明确具体监管要求。

广东柏亚化妆品有限公司

2022年6月1日

