

汕头市金平区城市更新局

汕金城更公〔2019〕3号

关于汕头市金平区光华北一路片区“三旧” 改造项目（二期）改造方案的公示

为切实做好汕头市金平区光华北一路片区“三旧”改造项目（二期）的改造工作，根据有关“三旧”改造政策精神，现将《汕头市金平区光华北一路片区“三旧”改造项目（二期）改造方案》进行公示，广泛征求公众意见。现将相关事项公示如下：

一、公示时间：2019年12月19日至2019年12月25日

二、公示方式：

（一）网上公示：金平政务网站。

（二）现场公示：改造项目现场（改造方案详见金平政务网站）。

三、凡是对本次改造方案内容有意愿与建议的，可在公示期内采用书面形式向我局提出，逾期未提出的，视为放弃上述权利。

汕头市金平区城市更新局地址：汕头市金平区利安路1号（升达大厦）四楼；联系电话：88284504。

汕头市金平区城市更新局

2019年12月17日



汕头市光华北一路片区“三旧” 改造项目（二期）改造方案

为进一步提升光华北一路片区整体宜居宜业形象，推动片区成片改造和零星改造并举，盘活低效存量土地资源。汕头市笃诚房地产开发有限公司（下称“笃诚公司”）和汕头市金平区光华管理区（下称“光华管理区”）拟整合光华北一路直巷尾地块（面积 3844.77 平方米，折合 5.077 亩）及光华北一路直巷尾 5 号地块（面积 1186.05 平方米，折合 1.779 亩）两宗用地合计 4570.82 平方米（折合 6.856 亩）作为光华北一路片区“三旧”改造项目（二期）与光华北一路“三旧”改造项目（一期）进行成片改造。现形成改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

1、改造地块四至范围。改造地块位于光华北一路直巷尾、光华北一路直巷尾 5 号，四至范围：东至光华北一路“三旧”改造项目（一期），西至光华北一路，南至原市华侨橡胶厂，北至光华北一路“三旧”改造项目（一期）。该改造项目用地面积 4570.82 平方米（折合 6.856 亩）。

2、标图建库及改造计划情况。该 2 宗地块已于 2011 年 6 月纳入“三旧”改造标图建库成果，图斑号 44051100267。其中光华北一路直巷尾 C03-02（之二）地块于 2016 年列入《关于下达汕头市中心城区 2016 年度“三旧”改造计划的通知》（汕府〔2016〕289 号）“三旧”改造计划，作为一期项目调整扩大范围。光华北一路直巷尾 5 号 C03-02（之三）地块未列入“三旧”改造计划，2019 年 4 月 28 日经汕头市

“三旧”改造工作领导小组办公室《关于光华北一路直巷尾5号用地纳入“三旧”成片改造的复函》（汕三旧办函〔2019〕10号）文同意，作为夹心地纳入一期项目成片改造。

3、产权登记情况。光华北一路直巷尾C03-02（之二）地块，用地面积3384.77平方米（折合5.077亩），光华北一路直巷尾5号C03-02（之三）地块，用地面积1186.05平方米（折合1.779亩），合计用地面积4570.82平方米（折合6.856亩）。已办理不动产所有权登记，办妥《不动产登记证》2本，所有权人均为光华街道光华管理区，未办理集体建设用地使用权登记。根据市自然资源局金平分局处理意见，上述2宗建设用地违法行为发生在1987年1月1日后，已进行处罚；该2宗违法用地拟完善保留集体性质的建设用地手续，申请办理集体建设用地转国有建设用地手续。改造地块涉及的所有土地不存在抵押、查封等情况。改造范围土地权属明细表如下：

土地 产权人	地址	土地权属证明	土地 性质	土地 用途	实用地面积 (m ² /亩)
光华街道 光华管理 区	光华北一路 直巷尾	粤（2018）汕头 市不动产权第 0055477号	集体	住宅	3384.77/5.077
	光华北一路 直巷尾5号	粤（2018）汕头 市不动产权第 0060497号	集体	住宅	1186.05/1.779
合计					4570.82/6.856

4. 合并成片改造的必要性。光华北一路直巷尾C03-02（之二）地

块，光华北一路直巷尾5号C03-02（之三）地块，被光华北一路C03-02（之一）地块夹杂其中，为“三旧”改造中的夹心地。现状为临时宿舍，建筑质量差，外观破败，已不适合居住；且地形狭长，难以单独改造。拟将光华北一路直巷尾C03-02（之二）地块，光华北一路直巷尾5号C03-02（之三）地块按照“三旧”成片改造政策纳入光华北一路C03-02（之一）地块合并成片改造，合并后三宗改造地块实用地面积合共32506.26平方米（折合48.759亩）。符合省、市相关政策文件方面成片改造的政策；符合城市总体规划、片区法定控规；合并成片改造后的社会经济预期效益高。

二、规划情况

改造地块涉及土地符合汕头市土地利用总体规划和城乡规划，已纳入汕头市中心城区“三旧”改造专项规划和年度实施计划并已编制控制性详细规划。汕头市自然资源局金平分局已于2019年4月9日、5月6日分别出具光华北一路直巷尾C03-02（之二）地块、光华北一路直巷尾5号C03-02（之三）地块规划条件及红线图（汕自然资金函〔2019〕6号、汕自然资金函〔2019〕17号、汕自然资金函〔2019〕18号），规划改造为住宅用地兼容服务设施用地，同时明确应与原已批准的光华北一路片区“三旧”改造项目（一期）C03-02（之一）地块统一规划，统一建设，统一实施。土地开发用途与规划用途一致，符合汕头市土地利用总体规划和城乡规划。

三、土地利用现状、利用方向情况

该2宗改造地块现用途为临时宿舍，上盖建筑物面积约5953平方米，容积率约为1.3，现状建筑物破旧，地形狭长，与周边人居环境

境形成较大差别，安全隐患突出，已不适合居住。

改造地块用地面积（4570.82 平方米）在金平区二调及 2018 年度土地利用数据中地类为建设用地（城市用地）；不属闲置用地。

改造地块 2009 年底前上盖物基底面积占总用地面积的比例达 30% 以上，符合有关要求。

改造地块土地利用方向为拆除重建。

四、协议补偿情况

金平区人民政府已于 2019 年 10 月 20 日以《关于光华北一路两宗用地有关事项的批复》（汕金府办复〔2019〕141 号文），批准同意由汕头市笃诚房地产开发有限公司作为光华北一路直巷尾和光华北一路直巷尾 5 号两宗用地的改造主体进行改造。涉及合作形式及收益分配，按照区政府汕金府办复〔2019〕141 号文批准及双方签订的《合作建设合同书》有关内容执行。

五、土地拟改造情况

按照汕自然资函〔2019〕6 号、汕自然资函〔2019〕17 号以及汕自然资函〔2019〕18 号文，该 2 宗改造地块规划设计条件如下：

1) 光华北一路直巷尾 C03-02（之二）地块为住宅用地兼容服务设施用地，实用地面积 3384.77 平方米（折合 5.077 亩），规划技术指标要求如下：

1、 $2.0 < \text{容积率} \leq 4.5$ ， $6769.54 \text{ 平方米} < \text{计容建筑面积} \leq 15231.46$ 平方米；

2、建筑密度： $\leq 25\%$ ；

3、绿地率： $\geq 30\%$ ；

4、停车配建比例： $\geq 20\%$ ，新建住宅停车位按 100%建设充电设施或预留安装充电设施接口；

5、建（构）筑物海拔限高： ≤ 105 米；

6、配套设施建设规模与 C03-02（之一）地块合并建设使用。

2) 光华北一路直巷尾 5 号 C03-02（之三）地块为住宅用地兼容服务设施用地，实用地面积 1139.79 平方米（折合 1.710 亩），需移交的小配套建设用地面积 46.26 平方米（0.069 亩），规划技术指标要求如下：

1、 $2.0 < \text{容积率} \leq 4.5$ ， $2279.58 \text{ 平方米} < \text{计容建筑面积} \leq 5129.05$ 平方米；

2、建筑密度： $\leq 25\%$ ；

3、绿地率： $\geq 30\%$ ；

4、停车配建比例： $\geq 20\%$ ，新建住宅停车位按 100%建设充电设施或预留安装充电设施接口；

5、建（构）筑物海拔限高： ≤ 105 米；

6、配套设施建设规模与 C03-02（之一）地块、C03-02（之二）地块合并建设使用。

7、服务设施计容建筑面积不得超过地块计容建筑面积 10%。

规划设计条件除以上内容外，其它按汕自然资函（2019）6 号、汕自然资函（2019）17 号以及汕自然资函（2019）18 号文规定内容执行。

本方案批准实施成片改造后，该 2 宗地块与 C03-02（之一）地块

与原批准的光华北一路“三旧”改造项目（一期）C03-02（之一）地块合并改造，统一规划、统一建设、统一实施。按照汕府函〔2015〕156号文件精神，光华北一路片区“三旧”改造项目（一期）中的C03-02（之一）地块部分用地已启动建设，为解决项目的统一协调性，该2宗改造用地规划条件及实施要求应与C03-02（之一）地块一致，方案获批准后向自然资源局申请重新出具规划条件。

六、公共配套的配建情况

根据汕自然资函〔2019〕6号、汕自然资函〔2019〕17号以及汕自然资函〔2019〕18号文，光华北一路直巷尾C03-02（之二）地块规划住宅用地（项目实用地（权属用地）面积3384.77平方米（ $2.0 < \text{容积率} \leq 4.5$ ），对应配套公共服务设施用地比例为23%，应配套公共服务设施（小配套用地）用地面积为1011.03平方米，即应缴交补偿金的用地面积为1011.03平方米；光华北一路直巷尾5号C03-02（之三）地块规划住宅用地（项目实用地（权属用地）面积1139.79平方米（ $2.0 < \text{容积率} \leq 4.5$ ），对应配套公共服务设施用地比例为23%，应配套公共服务设施（小配套用地）用地面积为340.46平方米，其中规划路用地（小配套用地）面积46.26平方米，即应缴交补偿金的用地面积为294.2平方米。

该2宗改造地块合共应缴交补偿金的用地面积为1305.23平方米。

七、廉租住房的配建情况

按照市政府汕府〔2014〕71号及市政府《文件处理表》（汕府办综文〔2017〕9-149号）文件精神，该2宗改造地块应配建的廉租住房按照住宅可建面积的1%统一在光华北一路片区（一期）“三旧”改造项目

按照廉租住房有关标准提供廉租住房房源落实配套任务。

八、供地方式

改造方案在获市政府批准及集体用地转为国有建设用地后，由笃诚公司作为单一受让人向市自然资源局申请按协议方式办理用地出让手续。

九、改造成本与融资情况

改造地块预算总成本约人民币 1.2176 亿元（改造资金由笃诚房公司自筹），各项单元工程的内容及其成本估算如下：

序号	项目	金额（万元）	所占比例	备注
1	土地成本	4598.00	37.76%	包括补交地价等
2	建筑安装工程费	6443.00	52.92%	
3	设施建设费	767.00	6.3%	
4	其他费用	368.00	3.02%	
开发建设成本合计		12176.00	100%	

十、建设的时序

改造地块自本改造方案批准之日起一年内完成用地手续，完成出让手续一年内工程开工建设，施工工期三年，预计自本改造方案批准之日起五年内完成竣工验收并投入使用。



2019年12月9日