

汕头市金平区潮汕路中段东侧片区旧村庄“三旧” 改造项目改造方案

为实施国土空间规划和“三旧”改造年度实施计划，依据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）、《汕头市人民政府关于印发〈汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定〉的通知》（汕府〔2024〕24号）等文件规定，项目合作改造主体汕头市顺达南顺房地产有限公司与汕头市金平区岐山街道南楼经济联社拟对汕头市金平区潮汕路中段东侧片区旧村庄“三旧”改造项目实施改造。联合编制改造方案如下：

第一 改造地块的基本情况

改造地块位于潮汕路与金环北路交界东南角，四至范围为：东至潮州路，西至潮汕路，南至岐山路，北至中官乡道（规划金环西路）。规划总用地面积104234.94平方米（156.352亩），实用地面积77206.76平方米（115.81亩），分为两个地块。其中地块一用地面积11025.99平方米（16.539亩），地块二用地面积66180.77平方米（99.271亩）。

改造地块全部为集体土地，已完成不动产权籍调查，已办理集体所有权证，证书列：粤（2023）汕头市不动产权第0071374号，

权利人为汕头市金平区岐山街道南楼经济联合社农民集体。改造地块不存在设定抵押权、地役权问题，不存在司法查封问题。

由于项目面积较大，根据改造范围内拆迁时序和改造条件的成熟程度，本项目计划分二期实施。分期情况如下：

（一）一期位于丰顺路以东（地块一及中小学教育用地、道路用地），用地面积 30565.47 平方米（45.848 亩），其中已批准集体建设用地 4 宗，用地面积 7735.90 平方米（11.604 亩），集体建设用地使用证证号列：汕集建（93）字第 8230301424 号、汕集建（93）字第 8230301425 号、汕集建（93）字第 8230301426 号，批文号：汕国土房产管（1998）602 号。在该改造方案批准后完成确权登记工作并办理集体土地使用权证。剩余 22829.57 平方米（34.244 亩）在本改造方案批准同意后办理完善转用手续。

（二）二期位于丰顺路以西（地块二及道路用地、防护绿地），用地面积 73669.47 平方米（110.504 亩），其中已批准集体建设用地 2 宗，用地面积 13418.43 平方米（20.128 亩），批文号列：汕国土房产管（1995）158 号、汕国土房产管（1998）614 号。在该改造方案批准后完成确权登记工作并办理集体土地使用权证。剩余 60251.04 平方米（90.376 亩）在本改造方案批准同意后办理完善转用手续。

全部用地 104234.94 平方米（156.352 亩）需一并办理集体建设用地转为国有建设用地手续。涉及违法用地问题，本改造方案经市政府批准后在办理完善转用手续前按照“三旧”有关规定落实违法用地的处理、处罚手续。

第二 规划和计划情况

（一）标图入库及上盖物占地比例情况

改造地块已纳入省“三旧”改造地块数据库，图斑编号：44051100135、44051100141、44051100437号，已纳入《汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）》，该专项规划于2017年6月经市政府同意实施。根据第二次全国土地调查2009年影像图显示部分有上盖物，根据《上盖物基底面积占比测绘报告》，基底占比为65.98%，符合2009年12月31日前已建设使用，地块上盖物基底面积占入库单元地块面积比例达30%以上的要求。

（二）“三旧”改造年度计划情况

根据《潮汕路中段东侧片区用地列入“三旧”改造年度实施计划通知书》（汕金府〔2023〕11号），改造地块经批准已纳入2023年度“三旧”改造实施计划。

（三）项目规划情况

根据市政府批准的《汕头市南楼片区控制性详细规划（JP-01801控制单元）》，该项目用地范围规划用地性质为住宅用地/商业商务用地、中小学用地、城市道路用地、防护绿地。根据该项目规划条件（汕自然资函〔2024〕106、107、108、109号）改造后用途为住宅/商业商务用地兼容服务设施用地、娱乐康体用地、中小学用地兼容地下社会停车场、城市道路用地、防护绿地。符合国土空间详细规划。

汕头市自然资源局金平分局已出具改造地块红线图和用地规划条件（汕自然资函〔2024〕106号、汕自然资函〔2024〕107号、汕自然资函〔2024〕108号、汕自然资函〔2024〕109号）。改造地

块土地开发用途与规划用途一致。

经查核，该项目用地范围 104234.94 平方米（156.352 亩）符合国土空间规划。根据省政府 2023 年 10 月批准的《汕头市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，该项目用地用海功能为城镇住宅用地、教育用地、城镇道路用地、防护绿地。该项目用地范围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。该项目用地范围不在工业控制线范围内。

第三 土地利用现状情况

（一）土块利用现状

该项目用地三调及最新土地利用数据库中地类为城市。

（二）建筑物利用现状

部分地块现状用途为厂房及仓库，为上世纪 80 年代搭建的单层简易建筑物，建筑面积 85000 平方米，容积率 0.78，建筑密度高，土地利用率低，卫生环境差，厂房破旧，原出租给了家庭小型工厂和作坊使用，产值很低，片区内道路现状环境差，还存在严重的消防、生产、安全等隐患，加上周边因小型工厂和作坊所产生的噪音、气味对岐山中心小学的环境及教学也造成了较大的污染，急需进行改造。

（三）历史文化资源情况

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，本项目已完成《汕头市金平区

潮汕路中段东侧片区用地“三旧”改造项目历史文化资源调查评估报告》，得出结论：项目范围内不涉及上位规划、相关名录及资料控制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。

第四 改造意愿、改造主体及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

南楼经济联合社潮汕路中段东侧（“内东洲”、“新乡前”片区）旧厂房、旧村居“三旧”改造项目已按照法律法规及三旧改造政策规定，就改造范围、土地现状、公开选择合作主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求村民意见，按“四议两公开”民主决策程序经南楼经联社成员代表大会三分之二以上到会代表表决同意通过。

（二）改造主体

该改造项目属于全面改造类型，采用村企合作改造模式。

2020年12月12日南楼经联社按“四议两公开”民主决策程序召开成员代表大会，对《南楼经济联合社潮汕路中段东侧（“内东洲”、“新乡前”片区）旧厂房、旧村居“三旧”改造项目公开选择合作改造主体的挂牌方案》进行票决，（涉及经联社157.5亩用地，根据《汕头市潮汕路中段东侧南楼经济联合社“三旧”改造项目勘测定界图》，实际用地面积156.352亩）。经南楼经联社成员代

表大会三分之二以上到会代表表决同意通过挂牌方案。汕头市顺达房地产有限公司于2021年1月28日通过公开竞价竞得合作主体资格。根据挂牌方案约定，由汕头市顺达房地产有限公司注册地在金平的全资子公司汕头市顺达南顺房地产有限公司承接本项目。

鉴此，由汕头市顺达南顺房地产有限公司、汕头市金平区岐山街道南楼经济联社作为本项目改造主体。

（三）补偿安置情况

根据《南楼经济联社潮汕路中段东侧（“内东洲”、“新乡前”片区）旧厂房、旧村居“三旧”改造建设合同书》，由南楼经济联社提供土地，顺达南顺公司负责项目开发建设所需全部资金，项目建成后双方按改造建设合同书的约定进行分配，村集体分配比例为30.6%。相关拆迁补偿事宜也按照改造建设合同书遵守执行。截止目前，涉及合作双方对补偿及合作改造方式、分配方式均无不同意见。

（四）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及集体土地转为国有土地手续104234.94平方米（156.352亩），已按规定开展社会稳定风险评估，根据《潮汕路中段东侧片区用地“三旧”改造项目社会稳定风险分析报告》，得出项目社会稳定风险等级为低风险的调查结论。

第五 拟改造情况（包括开发强度、利用方向等）

依据片区控制性详细规划，本项目将采取拆除重建的方式，实施全面改造后，将按照规划要求建设成为一个道路通畅、配套齐全、

商业发达、环境优美的潮汕路东片区全新住宅区，打造成为岐山片区具有独特地域特色的高标准舒适宜居项目。

（一）改造后总体建设规划情况

依据汕头市自然资源局金平分局已出具的改造范围内规划条件或规划情况，项目改造全面实施后，将建成二个住宅区，拟建成 18-32 层住宅楼 16 栋，住宅总建筑面积约 35 万平方米（包括配套商业部分在内的商业总建筑面积约 4 万平方米）；届时，将形成城市西片区一个崭新的新型住宅区，同时，将创造新增就业岗位、拉动片区消费，改善周边刚需群体居住、增加政府税收、提升片区土地价值、为村集体创造利益及改善村民居住需求，使该片区市容市貌及城市环境得到有力提升。

（二）规划具体建设指标如下：

I、建设用地

1、用地位置：潮汕路与金环北路交界东南角。

2、用地性质：住宅/商业商务用地兼容服务设施用地、娱乐康体用地（R21/B1B2兼容R22/B3）。

3、实用地面积为：77206.76平方米（115.810亩）。

4、规划技术指标要求：

（1）地块一：

①用地性质：住宅/商业商务用地兼容服务设施用地、娱乐康体用地（R21/B1B2兼容R22/B3）；

②用地面积：11025.99平方米（16.539亩）；

③容积率 ≤ 4.5 （其中住宅 ≤ 4.0 、商业 ≤ 0.5 ），地面以上计容

建筑面积 \leq 49616.96平方米（其中住宅 \leq 44103.96平方米，商业 \leq 5513.00平方米）（含阳台和悬挑实体面积）；

④建筑密度： \leq 30%，其中塔楼 \leq 26%；

⑤绿地率 \geq 25%；

⑥停车配建比例： \geq 30%，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，新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目，按不低于停车位总数10%建设充电设施或预留安装充电设施接口；新建居住项目按照不低于0.3辆/套配建电动自行车集中停放场所，充电设施按不低于配建电动自行车数量的30%比例配建。电动自行车单个停放车位面积原则上按照2.0米 \times 0.8米计算，最高不得超过2.0平方米。电动自行车停放场所和充（换）电设施应集中设置，宜优先集中设置在地面，与项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付；

⑦建筑限高： \leq 100米，建（构）筑物海拔限高： \leq 105米，住宅建筑按照不低于4层（含4层）进行控制；

⑧按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，并与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步无偿移交街道办事处按照规划用途安排使用；

⑨各项配套设施建设规模不得小于相应括号内的建筑面积数值（单位为平方米）：宏基站（20）一座；

⑩服务设施计容建筑面积不得超过地块计容建筑面积的10%。服务设施中可按实际需要报经批准建设居住小区及小区级以下的商业用房，并按规定补交地价；

⑪建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于70%；可透水地面面积比例不小于40%； //

⑫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；

⑬不得建设服务型公寓。

(2) 地块二：

①用地性质：住宅/商业商务用地兼容服务设施用地、娱乐康体用地（R21/B1B2兼容R22/B3）；

②用地面积：66180.77平方米（99.271亩）；

③容积率 ≤ 4.5 （其中住宅 ≤ 4.0 、商业 ≤ 0.5 ），地面以上计容建筑面积 ≤ 297813.47 平方米（其中住宅 ≤ 264723.08 平方米，商业 ≤ 33090.39 平方米）（含阳台和悬挑实体面积）；

④建筑密度： $\leq 30\%$ ，其中塔楼 $\leq 26\%$ ；

⑤绿地率 $\geq 34\%$ ；

⑥停车配建比例： $\geq 30\%$ ，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，新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目，按不低于停车位总数10%建设充电设施或预留安装充电设施接口；新建居住项目按照不低于0.3辆/套配建电动自行车集中停放场所，充电设施按不低于配建电动自行车数量的30%比例配建。电动自行车单个停放车位面积原则上按照2.0米 \times 0.8米计算，最高不得超过2.0平方米。电动自行车停放场所和充（换）电设施应集中设置，宜优先集中设置在地面，与项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付；

⑦建筑限高： ≤ 100 米，建（构）筑物海拔限高： ≤ 105 米，住宅建筑按照不低于4层（含4层）进行控制；

⑧按每百户不低于20平方米的标准配套建设养老服务设施，并与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步无偿移交街道办事处按照规划用途安排使用；

⑨各项配套设施建设规模不得小于相应括号内的建筑面积数值（单位为平方米）：宏基站（20）两座；

⑩服务设施计容建筑面积不得超过地块计容建筑面积的10%。服务设施中可按实际需要报经批准建设居住小区及小区级以下的商业用房，并按规定补交地价；

⑪建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于73%；可透水地面面积比例不小于40%；

⑫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；

⑬不得建设服务型公寓。

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，需配建养老托育服务、物业服务用房、配电房、加压水泵房、电信接入间、

垃圾收集间等各类配套设施；文体设施用房按照“汕规通（2018）40号”文执行，养老托育设施按照“汕市发改（2023）137号”执行，物业管理用房按照《汕头经济特区物业管理条例》的规定执行。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《汕头市南楼片区控制性详细规划（JP-01801控制单元）》、《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、技术规范及我市“三旧”改造有关政策执行。

II、大配套用地

1、用地位置：潮汕路与金环北路交界东南角。

2、用地性质：城市道路用地（S1）、防护绿地（G2）。

3、用地面积：10879.08平方米（16.319亩）；其中：

城市道路用地面积：9850.17平方米（14.775亩），

防护绿地用地面积：1028.91平方米（1.543亩）。

4、建设项目海绵城市控制指标：

（1）城市道路用地（S1）：年径流总量控制率不小于40%；人行道透水铺装率不小于85%；

（2）防护绿地用地（G2）：年径流总量控制率不小于90%；可透水地面面积比例不小于50%。

III、移交道路用地

1、用地位置：潮汕路与金环北路交界东南角。

2、用地性质：城市道路用地（S1）。

3、用地面积：1543.67平方米（2.316亩）。

4、建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于40%；人行道透水铺装率不小于85%。

5、未涉及问题，按《汕头市南楼片区控制性详细规划（JP-01801控制单元）》、《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、技术规范及我市“三旧”改造有关政策执行。

IV、移交中小学用地

1、用地位置：潮州路与岐山路交界西北角。

2、用地性质：中小学用地兼容地下社会停车场（A33兼容S42）。

3、用地面积：14605.43平方米（21.908亩）。

4、规划技术指标要求：

（1）容积率 ≤ 1.5 ，地面上计容建筑面积 ≤ 21908.15 平方米；

（2）建筑密度： $\leq 35\%$ ；

（3）绿地率： $\geq 35\%$ ；

（4）停车配建比例： $\geq 10\%$ ，地下社会停车泊位 ≥ 55 个；

（5）建筑限高： ≤ 30 米，建（构）筑物海拔限高： ≤ 35 米；

（6）片区规划控制配套小学 ≥ 24 班，初中 ≥ 18 班，改造范围外东侧及南侧控规预留的中小学用地应与本项目统一规划，实施方案由区教育主管部门同意后组织实施；

（7）建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于77%；

可透水地面面积比例不小于40%。

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。电动自行车应集中存放、集中充电。

8、项目设计应符合消防、环保、无障碍通行等要求，需配建配电房、加压水泵房、垃圾收集间等各类配套设施，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《汕头市南楼片区控制性详细规划（JP-01801控制单元）》、《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、技术规范及我市“三旧”改造有关政策执行。

（三）建设项目海绵城市情况

根据《汕头市建设项目设计文件海绵专编（章）编制深度（试行）》要求，本项目将在申报建设工程规划许可时完成海绵专编说明及相关技术图纸。

第六 开发时序

鉴于该项目拆迁范围较大，涉及到退迁需要一定的时间，为使“三旧”改造顺利推进，按照整体谋划，分期实施的原则，采用边退迁边建设的形式进行，本改造方案经批准后一年内按程序申请办

理整个“三旧”改造项目的完善转用和集体转国有手续。改造方案批准后由自然资源部门分期出具规划条件和红线图，分期办理供地。实施时间及供地时间如下：

（一）一期范围（丰顺路以东）（地块一），计划实施时间为 2025 年至 2031 年，即按程序在改造方案批准之日起一年内申请办理整个项目的完善转用和集体转国有手续批准后，一年内申请办理一期国有建设用地使用权协议出让手续，在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一年内动工，动工之日起三年内竣工。

（二）二期范围（丰顺路以西）（地块二），计划实施时间为 2028 年至 2032 年，在一期改造用地签订国有建设用地使用权协议出让手续之日起三年内，申请办理第二期国有建设用地使用权协议出让手续，在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起一年内动工，动工之日起三年内竣工。

第七 公共服务设施和市政设施配套要求

（一）项目规划公共服务设施用地配套用地总体情况

1、根据本项目已出具的建设用地规划条件的复函（汕自然资函〔2024〕106号），该“三旧”改造项目规划住宅/商业商务用地兼容服务设施用地、娱乐康体用地面积 77206.76 平方米（住宅容积率 ≤ 4.0 ），对应配套公共服务设施用地比例为 21%，应配套公共服务设施（小配套用地）用地面积为 20523.32 平方米。该“三旧”改造项目实用地（权属用地）总面积为 104234.94 平方米，其中，城市道路用地、防护绿地（大配套用地）用地面积 10879.08 平方米；中小学用地、城市道路用地（小配套用地）面积 16149.10 平方米；

应缴交补偿金的用地面积为 4374.22 平方米，应按规定缴交补偿性地价款。

2、本项目公共配套服务设施采用分期实施，统筹计算，统一结算的方式。根据项目用地规划条件（汕自然资函〔2024〕106号），本项目应配套小配套面积尚欠缺 4374.22 平方米，小配套用地大部分落在二期项目。在二期办理供地时，暂不结算小配套。在办理三期供地时，统一对整个项目小配套进行结算，二期项目小配套用地超出部分计入三期项目。同时，小配套用地面积所欠缺部分由顺达南顺公司按规定补缴补偿性地价款。

3、涉及大配套用地，根据汕自然资函〔2024〕109号，按照“三旧”改造相关政策法规执行予以办理。

（二）配套服务设施拟建设情况

涉及小配套用地，无偿移交政府。其中，城市道路由改造主体顺达南顺公司进行捐建，建成后按相关规定移交给区城管局。本项目范围内中小学用地根据教育部门同意的实施方案由顺达南顺公司负责代建，建设资金由区政府落实，建成后移交区教育局，项目范围内的小配套与本项目同步设计、同步建设、同步验收交付使用。

按照统一规划、优先安排、合理布局的思路，位于本项目改造范围外南侧（为岐山中心小学，校园占地面积 6.798 亩，现状保留）与本项目改造范围内已配中小学用地 21.908 亩，共计 28.706 亩打造为一所九年制中小学。涉及东侧控规中预留的中小学用地问题，由区政府结合片区学位需求及征拆情况，再按规划要求继续落实建

设。

第八 保障性住房与人才住房配套情况

根据《汕头市人民政府关于印发汕头市“三旧”改造中推进保障性住房建设的意见的通知》（汕府〔2019〕93号）、汕头市人民政府《关于印发〈汕头市市级人才住房建设与使用管理办法〉的通知》（汕府〔2024〕29号）、《关于加快新时代人才强市建设的实施意见》（汕市发〔2023〕5号）等文件规定，本项目按照住宅可建面积的1%比例配建保障性住房落实配套任务，并在一期建设项目进行集中配建。

第九 改造成本及综合效益

（一）资金筹措情况：本项目改造资金由汕头市顺达南顺房地产有限公司自筹，各项单元工程内容及其成本估算如下：

序号	项目	金额（亿元）	所占比例（%）
1	拆迁及取得土地成本等费用(含各项专项费用)	3.68	26.67
2	补缴地价款	1.2	8.7
3	建安及开发成本(含税费)	8.43	61.08
4	设施建设费及其它费用	0.49	3.55
5	成本合计	13.8	100

分期成本安排为：第一期成本 1.98 亿元，第二期成本 11.82 亿

元。

(二) 经济效益分析：经估算，项目投资总成本约人民币 13.8 亿元，总收益 0.88 亿元，项目切实可行。

(三) 行业影响分析：项目地块位置为汕头市区总体规划的居住建筑功能区范围，周围已有多个成熟的生活小区。该项目功能定位为高层居住小区，并落实服务设施配套，为发展汕头市健康住宅、改善汕头市居住环境质量及完善周边生活配套而开发新建。今年以来，在国家各部委房地产相关利好政策的推动下，对于购房者而言，存在的普遍观望心态出现了松动，该项目的建成有利于增强购房者的购买信心，从而促进汕头房地产行业的健康发展。

(四) 区域经济影响分析：汕头市中心城区人口密集，房源紧缺，供求关系互动明显，随着经济的不断发展，消费者对中档刚性住房需求加大，商品房屋的配套设施日趋完善，再加上该项目周边仍存在着不少旧村庄，项目的建成在缓解市场需求的基础上，将带动周边地区旧村庄的改造及相关服务行业的发展，为市场提供更多的就业岗位。

(五) 宏观经济影响分析：近年来，汕头市西城区域刚需市场需求平稳，该项目的建成将为市民提供更多的选择空间。

第十 办理用地手续及供地方式

(一) 项目部分用地 83080.61 平方米(124.621 亩)，在本改造方案批准同意后需办理完善转用手续。项目全部用地 104234.94 平方米(156.352 亩)需要办理集体建设用地转为国有建设用地手续。

(二) 在办理完善转用和集体转国有手续批准后，由合作改造

主体汕头市顺达南顺房地产有限公司、汕头市金平区岐山街道南楼经济联合社作为用地受让主体按规定按照分期向自然资源部门申请按协议出让方式办理改造地块用地出让手续。

(三) 若改造主体未按本方案第六部分各期计划实施时间（改造方案已获得政府批准）和相关规定申请办理供地手续或申请办理延期供地手续的，按相关规定处理；在二期用地具备供地条件时，改造主体可提前申请办理供地手续。

第十一 实施监管

本项目改造方案批准之日起三个月内，由金平区政府（或授权单位）作为“三旧”改造项目的监管主体与改造主体汕头市顺达南顺房地产有限公司、汕头市金平区岐山街道南楼经济联合社签订《“三旧”改造项目实施监管协议》，明确具体监管要求。

汕头市顺达南顺房地产有限公司
汕头市金平区岐山街道南楼经济联合社
2025年12月10日