

汕头市珠池路与衡山路西南侧旧厂房“三旧”改造项目改造方案

根据《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〔2018〕63号）、《汕头市人民政府关于印发（汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造审批程序）的通知》（汕府〔2018〕74号）等文件以及《关于汕头市珠池经贸有限公司旧厂房用地列入“三旧”改造年度实施计划的通知书》的精神。现汕头市佳信置业管理有限公司与汕头市珠池经贸有限公司、汕头市佳信房产开发有限公司、汕头市置业合信有限公司、广元（广州）科技有限公司等产权人（见附表）拟对汕头市龙湖区珠池路与衡山路西南侧片区进行“三旧”改造，由汕头市佳信置业管理有限公司作为项目的改造主体进行合并归宗成片改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

本改造项目地块位于汕头市龙湖区珠池路与衡山路西南侧，项目总用地面积 34645.4 平方米（51.968 亩）。用地东至衡山路绿化带、西至华美花园、南至华美庄北区、北至权属界线。权属人分别为汕头市珠池经贸有限公司及汕头市佳信房产开发有限公司等产权人（见附表）。土地用途为工业用地，已

纳入省“三旧”改造标图建库数据库，图斑编号为：44050700238、44050700338。涉及土地房产权属清晰，四至清楚，不存在抵押、查封等情况，具备无争议改造条件。

二、规划情况

本改造项目用地符合汕头市龙湖区土地利用总体规划，位于《汕头市珠池路与衡山路西南侧片区控制性详细规划（LH-03212 控制单元）》规划范围，已纳入《汕头市中心城区“三旧”改造专项规划》。根据汕头市自然资源局《关于出具汕头市珠池经贸有限公司旧厂房项目建设用地规划条件及红线图的复函》（汕龙自然函〔2022〕927 号），地块拟改造后用途为二类住宅兼容商业用地及中小学用地等。

三、土地利用现状情况

改造地块位于龙湖区华美庄，土地利用现状为第二次全国土地调查和最新土地利用现状地类均为建设用地（城市用地）。现状为旧工业厂房、旧仓库及临时构筑物，基本都为上世纪 80、90 年代建造，总建筑面积约 60000 多平方米。由于消防、环保要求及周边居民投诉等问题，大部分已空置多年。而且改造地块周边全部为已建成住宅小区，为了完善片区教育、交通与其他基础设施的配套，改善周边小区居民的生活居住环境。拟按城市规划以拆除重建方式进行优化改造。

四、协议补偿情况

汕头市佳信置业管理有限公司已与项目用地各土地（房屋）权利人（见附表）签订了“三旧”改造“拆迁补偿协议”，并

按约定支付拆迁补偿款及移交场地。各权利人同意由汕头市佳信置业管理有限公司作为改造主体实施合并归宗成片“三旧”改造，办理该项目“三旧”改造所涉及的全部申报、申请或确认等相关手续。在本改造方案获得批准后，作为单一受让人签订土地出让合同。

五、土地拟改造情况

根据《汕头市龙湖区珠池路与衡山路西南侧片区控制性详细规划（LH-03212 控制单元）》及汕头市自然资源局《关于出具汕头市珠池经贸有限公司旧厂房项目建设用地规划条件及红线图的复函》（汕龙自然函〔2022〕927 号），改造项目的规划设计条件如下：

二类住宅兼容商业用地规划条件

1、用地位置：珠池路与衡山路交界西南侧。

2、用地性质：二类住宅用地 / 商业用地 / 商务用地兼容服务设施用地 / 娱乐康体用地（R21 / B1 / B2 兼容 R22 / B3）。

3、权属用地面积：34645.4 平方米（51.968 亩）。

实用地面积：25966.7 平方米（38.95 亩）。

4、规划设计主要指标：

（1）容积率： >1.0 且 ≤ 4.5 （其中 $1.0 < \text{住宅} \leq 4.0$ ，商业 / 商务 ≤ 0.5 ）， 25966.7 平方米 $<$ 地面以上计容建筑面积 ≤ 116850.1 平方米（其中， 25966.7 平方米 $<$ 住宅 ≤ 103866.8 平方米，商业 / 商务 ≤ 12983.3 平方米）。

（2）建筑密度： $\leq 30\%$ ，其中塔楼 $\leq 26\%$ 。

(3) 绿地率： $\geq 29\%$ 。

(4) 建（构）筑物海拔限高 ≤ 83 米，建筑限高 ≤ 80 米，且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求。

(5) 停车率： $\geq 30\%$ ，新建住宅停车位按 100%建设充电设施活预留按照充电设施接口；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%配建充电桩或预留充电设施接口。

(6) 建设项目海绵城市控制指标：年径流量总控制不小于 70%；可透水地面面积比例不小于 40%。

(7) 新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。大型公共建筑和国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑应当按照高于最低等级绿色建筑标准进行建设。

(8) 涉及装配式建筑的按市政府及相关部门有关文件执行。

5、机动车出入口的开设应符合《汕头经济特区道路交通安全条例》有关规定。

6、项目须依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配的原则，配套养老服务、物业管理、文化和其他公共服务设施及市政公用设施用房。其中应配建配电房、垃圾收集间、水泵房、移动通信基础设施（宏基站）（建筑面积 $\geq 20\text{ m}^2$ /座）、文体设施用房（建筑面积 220 m^2 ）；项目可根据具体建设

项目需要配建非独立占地的文化、商业、体育、卫生等服务设施。

7、廉租房的配套，按市“三旧”改造政策及市政府相关要求落实。

8、规划设计时应满足消防、环保等要求。

9、项目不得建设服务型公寓。

10、建设项目涉及住宅用地兼容居住小区及小区级以下商业服务设施的，该商业服务设施应按照项目竣工实际建筑面积的商业功能评估地价补交地价款，该部分内容应在项目出具建设用地规划条件时予以明确。

11、未涉及问题，应按《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》和《汕头市龙湖区珠池路与衡山路西南侧片区控制性详细规划（LH-03212 控制单元）》等及我市“三旧”改造有关政策执行。

中小学用地规划条件

1、用地位置：珠池路与衡山路交界西南侧。

2、用地性质：中小学用地（A33）。

3、权属用地面积：34645.4 平方米（51.968 亩）。

中小学用地面积：6799.7 平方米（10.2 亩）。

4、规划设计主要指标：

（1）容积率： ≤ 1.5 （地面以上计容建筑面积 ≤ 10199.6 平方米）。

（2）建筑密度： $\leq 35\%$ 。

(3) 绿地率： $\geq 35\%$ 。

(4) 建（构）筑物海拔限高 ≤ 33 米，建筑限高 ≤ 30 米，且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求。

(5) 停车率： $\geq 10\%$ ，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% 配建充电桩或预留充电设施接口。

(6) 建设项目海绵城市控制指标：年径流量总控制不小于 70%；可透水地面面积比例不小于 40%。

(7) 新建民用建筑应当按照绿色建筑标准进行建设。大型公共建筑和国家机关办公建筑、国有资金参与投资建设的其他公共建筑应当按照高于最低等级绿色建筑标准进行建设。

5、机动车出入口的开设应符合《汕头经济特区道路交通安全条例》有关规定。

6、该用地移交问题按“三旧”有关政策执行。

7、项目配建独立占地的小学，规模 ≥ 12 班，可满足 680 个学位，项目需配建一处移动通信基础设施（宏基站）（建筑面积 $\geq 20 \text{ m}^2 / \text{座}$ ），应与开发主项目同步设计、同步施工、建成后按现行教育管理体制由教育部门承接。

8、未涉及问题，应按《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》和《汕头市龙湖区珠池路与衡山路西南侧片区控制性详细规划（LH-03212 控制单元）》

等及我市“三旧”改造有关政策执行。

道路用地规划条件

1、用地位置：珠池路与衡山路交界西南侧。

2、用地性质：城市道路用地（S1）。

3、权属用地面积：34645.4 平方米（51.968 亩）。

道路面积：1879 平方米（2.819 亩）。

4、建设项目海绵城市控制指标：年径流量总控制率不做强制控制要求；人行道透水铺装率不小于 85%。

5、城市道路用地应与改造项目同步设计、同步建设、同步验收交付使用。

6、未涉及问题，应按《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》和《汕头市龙湖区珠池路与衡山路西南侧片区控制性详细规划（LH-03212 控制单元）》等及我市“三旧”改造有关政策执行。

项目拟建设规模情况：该地块拟建 5 幢高层住宅楼及 1 幢商业商务楼，沿街配套 1-2 层商业铺面，二层地下室停车场，总建筑面积约 14 万平方米（含地下室停车场），中小学及其他公共设施按照汕龙自然函〔2022〕927 文的规划条件要求进行配套建设。

改造后的综合效益：

经济效益分析：本项目经初步估计项目总投资约为 12.01 亿元，预计创税收约 1.5 亿元，项目收益约 1.05 亿元，项目收益水平合理，切实可行。

行业影响分析：项目位于汕头市总体规划的建设功能区范围，周边为已开发多年旧商业住宅小区，人口密度较大，本项目的实施将改善片区人居环境，填补片区商业服务，小学生学位不足的需求。

区域经济影响分析：片区现状用地主要为居住用地，公共管理，商业与公共服务设施用地，通过更新改造完善城市功能配套，将片区建设以居住功能为主，兼顾一定教育、商业功能的宜居片区。

六、项目配套公共服务设施情况

根据《关于出具汕头市珠池经贸有限公司旧厂房项目建设用地规划条件及红线图的复函》（汕龙自然函〔2022〕927号），项目应配套公共服务设施配套用地比例为22.11%，即应配套小配套用地面积为7371平方米。该项目权属范围内已配套小配套用地面积8679.4平方米（其中中小学用地6799.7平方米、道路用地1879平方米）。根据“三旧”改造相关政策，已符合公共服务设施用地配套比例要求。

七、配套保障性住房情况

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）和《关于印发〈汕头市住房和城乡建设局“三旧”改造中推进保障性住房建设实施细则〉的通知》（汕住建〔2020〕6号）的精神，本项目按照可建住宅建筑面积的1%比例认购保障性住房落实配套任务。届时按照改造方案批复当年度公布的“三旧”改造

项目认购保障房房源价格标准向市住建局缴交认购款。

八、改造成本与融资情况

该改造地块预算总成本约人民币 120100 万元，各项单元内容及成本估算如下：

序号	项目	金额（万元）	所建比例	备注
1	土地成本	71000	59.12%	含补交地价款及拆迁安置成本
2	建筑安装工程	45000	37.47%	
3	设施配套	2500	2.08%	
4	其他配套	1600	1.33%	
开发建设成本合计		120100	100.00%	

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），项目所需配套独立占地中小学及城市道路用地由改造主体代建，所需建设资金按现行财政管理体制负责，具体流程按照相关规定实施，建成后移交龙湖区教育及

城管行政主管部门。其他资金全部由改造主体汕头市佳信置业管理有限公司自筹。

九、供地方式

本改造方案待市政府批准后，按规定以协议方式出让给改造主体汕头市佳信置业管理有限公司。

十、建设的时序

改造项目自本改造方案获得批准之日起一年内申请办理供地手续及相关报建手续，工程开工建设，工期约为三年，预计自本改造方案获批后四年内完成竣工验收并投入使用，公共配套设施建设与改造项目同步设计、同步建设、同步验收，并交付使用。

汕头市佳信置业管理有限公司

2022年12月9日