

潮州市潮安区凤塘镇湖美经济联合社“旧村庄”改造方案（第二批次）

为实施潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区（含如意路延长线）试点片区升级改造工作，潮安区拟实施潮州市潮安区凤塘镇湖美经济联合社“旧村庄”改造项目（第二批次），对位于湖美经济联合社“白云安”的旧村庄用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于凤塘镇湖美经济联合社“白云安”，总面积 2.0866 公顷。现状主要为简易厂房等，存在加工技术落后，能耗高、产出低等问题，亟需进行改造。

（二）土地现状情况。改造项目地块 2.0866 公顷。改造地块现状为建设用地 2.0866 公顷。为湖美经济联合社属下的集体土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，为湖美经济联合社自 2005 年 6 月开始使用，无合法用地手续和施工报建手续，现有建筑面积约 18000 平方米，容积率为 0.9，年产值约 2400 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 2.0866 公顷土地已标图入库，图斑号为 445121FT137、44512110043、445121FT234。

（四）规划情况。改造项目地块 2.0866 公顷符合土地利用总体规划、城镇总体规划，符合详细规划，在详细规划中安排为工业用地、防护绿地和加油站用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。潮州市潮安区凤塘镇湖美经济联合社已按照法律法规及潮州市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求凤塘镇湖美经济联合社和农民的意见，并经该农村集体经济组织成员代表大会三分之二以上成员代表同意。

（二）补偿安置情况。潮安区人民政府已制定《潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区（含如意路延长线）升级改造试点片区土地征收（收回）拆迁工作方案》，明确采取货币、物业等方式对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准为：

1. 拟改造作为如意路延长线公路用途的征收（收回）补偿标准：根据《潮州市人民政府关于公布实施征收农用地地区片综合地价的公告》（潮府告〔2021〕1 号）的规定，土地补偿费和安置补助费按征收（收回）区片综合地价 9.3 万元/亩予以补偿。
2. 除上述拟改造作为如意路延长线公路用地外，其它在片区范围内涉及的征收（收回）土地（包括拟改造作为工业、商业、住宅等经营性用地及片区区间道路、绿化等公共配套用地），其土地补偿费和安置补助费按征收（收回）区片综合地价 9.3 万元/亩补偿。同时，对于在一定期限内配合完成征收（收回）土地工作的农村集体经济组织给予相关资金补助及奖励。《潮州市潮安区凤塘镇

如意路延长线两侧村镇工业集聚区（含如意路延长线）升级改造试点片区土地征收（收回）拆迁工作方案》已在湖美村进行公告。截至 2023 年 6 月 30 日，改造地块涉及 12 家企业已签订拆迁（清退）补偿安置协议，剩下 1 家企业在村集体申请政府收回前完成拆迁（清退）补偿安置协议签订工作。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 2.0866 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估，经潮安区人民政府审查，潮安区人民政府认为社会稳定风险评估内容全面，方法科学，风险点准确，提出的对策有一定的建设意义，通过落实风险防范和化解措施，可有效降低风险概率和影响程度，同意该项目社会稳定风险等级为“低风险”。根据社会稳定风险评估结果，主要存在被征收人对生活保障担忧的风险。其中，被征收人对生活保障担忧风险的防范措施为：严格依照《潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区（含如意路延长线）升级改造试点片区土地征收（收回）拆迁工作方案》等有关规定落实征收补偿方案，加强征收政策的解释与宣传，最大程度考虑被征收群众的切身利益；项目责任主体为潮州市潮安区凤塘镇人民政府，协助单位为凤塘镇湖美村民委员会。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府收储模式，工业用地、加油站用地以招标拍卖挂牌方式出让，由竞得者进行开发建设。其中，拆除重建用地 2.0866 公顷，拆除建筑面积约 18000 平方米。工业用地占地约 16021.02 平方米，新建建筑面积约

25634-72095 平方米，用于工业用途，容积率为 1.6-4.5，改造后预计年产值 4600 万元；加油站用地占地约 2890.19 平方米，新建建筑面积约 600 平方米，用于加油站用途，容积率不高于 2.0；防护绿地面积约 1954.47 平方米，由政府组织实施。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 2.0866 公顷用地需办理集体土地完善转用手续和集体建设用地转为国有建设用地手续。上述土地转为国有建设用地后，根据村集体意愿申请由政府收回。

五、资金筹措

工业用地项目改造成本约 4400 万元，拟投入改造资金为 4400 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等，项目作为一期实施；加油站用地项目改造成本约 300 万元，拟投入改造资金为 300 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等，项目作为一期实施。以上数据以最终实际发生为准。

六、开发时序

工业用地项目开发周期为 3 年，拟作为一期实施。在取得用地手续批复之日起 1 年内进行动工，开发面积约 1.6021 公顷，主要实施新建厂房、绿化等建设；加油站用地项目开发周期为 3 年，拟作为一期实施。在取得用地手续批复之日起 1 年内进行动工，开发面积约 0.2890 公顷，主要实施新建加油站、绿化等建设。

七、实施监管

项目批准后将严格按照改造方案实施，工业用地、加油站用

地在供地之后，由凤塘镇人民政府和土地使用权人签订监管协议，明确双方的违约责任、监管措施等。

