

潮州市潮安区凤塘镇南门村股份经济联合社“旧村庄”改造方案（第一批次） （草案）

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，凤塘镇南门村拟实施潮州市潮安区凤塘镇南门村股份经济联合社“旧村庄”改造项目（第一批次），对位于南门村股份经济联合社“陈公围”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南门村股份经济联合社“陈公围”，总面积 1.3996 公顷。现状主要为简易厂房、砖结构厂房等，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 1.3996 公顷。改造地块现状为建设用地 1.3996 公顷。为南门村股份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，2003 年 5 月至 2010 年 4 月期间为村集体使用，2010 年 4 月开始租给潮州市乐盈弘陶瓷有限公司使用，改造项目用地 13996.23 平方米。项目用地无施工报建等手续。现有建筑面积约 18931 平方米，容积率为 1.35，年产值约 9045 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 1.3996 公顷土地已标图入库，图斑号为 44512110041，面积 0.0687 公顷；445121FT225，面积 1.3309 公顷。

（四）规划情况。改造项目地块 1.3996 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和道路用地。

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南门村股份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南门村股份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。凤塘镇南门村股份经济联合社已制定补偿安置方案，明确采用货币补偿对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准参照《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》（安府办[2021]37号）。2023年8月15日，经双方协商一致，潮州市潮安区凤塘镇南门村股份经济联合社和潮州市乐盈弘陶瓷有限公司就补偿安置等事项签订协议，有关补偿安置根据补偿安置方案和双方签订的协议执行。2023年7月15日，南门村股份经济联合社召开成员代表大会，表决通过该改造项目的补偿安置

方案,并于 2023 年 7 月 16 日至 2023 年 7 月 30 日进行公示,公示期间未收到村民的意见。

(三) 开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 1.3996 公顷,已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估初步结果,主要存在前期征地补偿风险与建设期交通、环境、治安风险。其中征地风险的防范措施为:严格履行规定程序,按规定做好公开、公示工作,保证公众的知情权;完整地落实各行业行政主管部门的审批意见,把各种审批意见进行细化、公开化、透明化,以降低项目社会稳定风险。建设期交通、环境、治安风险的防范措施为:加强管理、科学施工;根据改造方案和施工现场实际情况拟定详细的交通管制、施工时间、固废扬尘及噪音消减方案,项目建设过程环保、安全、消防等部门加大监管和支持力度。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型,工业用地拟采取村企合作改造模式,由潮州市潮安区凤塘镇南门村股份经济联合社拟通过公开方式确定改造主体。

该项目用地中工业用地拟由凤塘镇南门村股份经济联合社通过公开方式确定的合作改造主体实施混合改造,其中,拟保留建筑物面积 7036 平方米,拆除重建用地 1.3996 公顷,拆除建筑面积 11895 平方米,新建建筑面积 32752 平方米,用于陶瓷生产用途,容积率为 2.84。改造后预计经济产值将达到 1.2 亿元,预计税收将达到 600 万元。

项目引入产业须符合《潮州市潮安区如意路延长线两侧

村镇工业集聚区升级改造片区产业入园标准操作指引》；产业项目的新建建筑固定资产投资强度应符合《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》（粤工信规字〔2022〕2号）要求（按新建建筑占地面积计算）；项目改造后引入产业亩均税收应符合《广东省工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》（粤工信规字〔2022〕2号）要求。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 1.3996 公顷用地需办理集体土地完善转用手续 13996.23 平方米（折 1.3996 公顷），并由南门村股份经济联合社自愿申请将该集体建设用地 13996.23 平方米（折 1.3996 公顷）转为国有建设用地。上述用地完善转用、征收手续后，其中 1.3758 公顷（13758.39 平方米）规划二类工业用地拟采用协议出让方式供地给公开选择确定的合作改造主体。其他 0.0238 公顷（237.84 平方米）规划道路用地保留划拨性质。下述的资金筹措、开发时序及实施监管等只涉及协议出让工业用地。

五、资金筹措

项目改造成本约 1 亿元，拟投入改造资金为 1 亿元，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。

六、开发时序

工业用地项目开发周期为 2 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，动工之日起 2 年内

完成改造。开发面积 1.3996 公顷，主要实施新建厂房等建设。

七、实施监管

项目批准后将严格按照改造方案实施改造，改造方案批复三个月内，凤塘镇人民政府和村集体签订项目实施监管协议。

在签订《国有建设用地使用权出让合同》前，村集体须和公开选择市场改造主体约定项目用地土地使用权人，凤塘镇人民政府和约定的土地使用权人签订项目实施监管协议。监管协议应明确实施项目的开工时间、范围面积、竣工时间、产业准入条件、投资强度、产出效率等内容。

