

潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司

“旧厂房”改造方案（草案）

为实施国土空间规划，我司拟实施潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司“旧厂房”改造项目，对位于庵埠镇仙溪复兴路 96 号的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。

改造地块位于庵埠镇仙溪复兴路 96 号，总面积 0.9904 公顷（9904.12 平方米，折 14.856 亩）。潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司已取得《中华人民共和国不动产权证书》（粤（2024）潮州市潮安区不动产权第 0004945 号）。改造项目是庵江溪片区一河两岸空间提升规划中核心改造区域，是潮安区深入贯彻落实省委、市委、区委关于“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的工作部署，推动土地资源高效节约利用，撬动庵江溪闲置国有资产和资源整合盘活的项目之一。

（二）土地现状情况。

改造项目地块 0.9904 公顷，现状为建设用地 0.9904 公顷，为潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司的国有土地国有建设用地 0.9904 公顷，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目地块现用途为国有工业用地，原为潮州市造纸厂自 1957 年开始使用，于 1997 年停产。2009 年 12 月 31 日前上盖物基地面积占改造项目总面积的比例 41.94%。潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司原建筑面积约 5126 平方米，容积率为 0.52，除拟保留的潮州市造纸厂烟囱占地 11.1

m²外，其他建筑已全面拆除。

(三) 标图入库情况。

该改造项目地块 0.9904 公顷土地已标图入库，图斑号为 445121AB123。

(四) 规划情况。

改造项目地块符合国土空间总体规划，符合详细规划，在详细规划中安排为商业商务混合用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。

根据《关于实施潮州市造纸厂综合改造项目有关问题的复函》（安府办函[2024]155 号）文件精神，由潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司作为业主单位组织实施。

(二) 补偿安置情况。

该项目由潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司自行实施改造，不存在补偿安置等纠纷问题。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司实施全面改造（保留原潮州市造纸烟囱）。其中，拆除重建用地 0.9893 公顷，拆除建筑物面积约 5126 平方米，新建建筑面积约 15754 平方米。用于商业商务混合用地用途（符合国家产业政策），容积率为 1.28，改造后预计年产值将达到 3002 万元。（以上数据以实际报建为准）。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 0.9904 公顷用地需办理国有建设用地改变用途手续，上述用地完善手续后，申请采用协议出让方式供地。

公益性用地移交严格按照上级有关文件要求，将不低于项目用地总面积 15%的土地无偿移交政府或经政府同意缴交

应移交土地的地价款。

五、资金筹措

项目改造成本为 10350 万元，拟投入改造资金为 10350 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，拟投入改造资金 10350 万元。（以上数据以最终实际发生为准）。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟作为一期实施。在签订土地出让合同约定交地时间之日起 1 年内进行动工，动工之日起 2 年内完成改造。实施面积 0.9904 公顷，主要实施拆除老旧厂房、新建建筑：包括前区的商业楼、主题街区和展馆；中区的公共展区、文化舞台及活动广场；后区的“体验式”立式街区、特色酒店等建设。

七、实施监管

项目批准后将严格按照改造方案实施改造，并自觉接受庵埠镇人民政府的监管。

潮州市潮安区安汇产业投资发展有限公司

2024年7月10日

