

潮州市潮安区龙湖镇市尾经济联合社

“旧厂房”改造方案

为实施国土空间规划和详细规划，我村拟实施潮州市潮安区龙湖镇市尾经济联合社“旧厂房”改造项目，对位于我村“龙东路西侧林西陇飞地”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。

改造地块位于龙湖镇市尾村“龙东路西侧林西陇飞地”，总面积 0.9946 公顷（9945.81 平方米，折 14.919 亩），现状为砖木、钢结构、简易结构等，存在建筑功能不合理、配套设施不足等问题。

（二）土地现状情况。

改造项目地块 0.9946 公顷，现状为建设用地 0.9946 公顷，为潮州市潮安区龙湖镇市尾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。

改造项目地块现用途为工业用地，为潮州市广峰陶瓷有限公司自 1997 年开始使用，无合法用地手续和施工报建手续，现有建筑面积 8833.56 平方米，容积率为 0.89，年产值为 1140.15 万元。

（三）标图入库情况。

该改造项目地块 0.9946 公顷土地已标图入库，图斑号为 445121LH027。

（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工业用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。潮州市潮安区龙湖镇市尾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房屋相关权利人、龙湖镇市尾农村集体经济组织和农民的意见，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讨论同意。

（二）补偿安置情况。该项目由市尾经济联合社自行改造，保留集体性质，改造中涉及的拆迁、补偿工作由龙湖镇市尾村依法依规遵照公平、公开、公正的原则自行处理。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取农村集体自行改造模式，由潮州市潮安区龙湖镇市尾经济联合社作为改造主体。其中，涉及拆除重建用地共 0.9946 公顷，拟拆除建筑面积 8833.56 平方米，新建建筑面积 23870-29837 平方米，用于工业用途陶瓷制造产业（符合国家产业政策），改造后容积率为 2.4-3.0（最终以实际报建情况为准），改造后预计年产值将达到 3500 万。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 0.9946 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，上述用地完善转用后，拟采用拨用方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 2000 万元，拟投入改造资金为 2000 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 2000 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。在取得完善集体建设用地手续批复之日起 1 年内进行动工，实施面积 0.9946 公顷，主要实施全面拆除改建、完善配套设施建设和绿化等。

七、实施监管

项目批准后将严格按照改造方案实施改造，并自觉接受龙湖镇人民政府的监管。

2024年 10 月 22 日



同意实施，同意申报



同意实施，同意申报