

潮州市潮安区枫溪镇田头经济联合社 “旧村庄”改造项目三旧改造方案（草案）

为实施国土空间规划，潮州市潮安区枫溪镇田头经济联合社（原潮州市枫溪区田头经济联合社）为响应潮州市政府招商引资，提升土地利用价值，优化布局，拟对位于潮州市潮安区枫溪镇田头村护堤路上堤脚实施旧村庄改造，投资兴建酒店商业项目。

改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

改造地块位于潮州市潮安区枫溪镇田头村护堤路上堤脚（东至护堤公路征地边线；南至田头村土地；西至村道；北至田头村土地），总面积 5222.36 平方米。改造地块现状为简易厂房、楼房等，地上建筑物建成于 2000 年前，由于建成年代久远，存在厂房建筑质量等级低，加工生产技术、设施落后，能耗高，产出低等问题。现有容积率较低，年产值较少。

（二）土地现状情况

改造项目地块 5222.36 平方米，建设用地 5222.36 平方米，土地所有权人为潮州市潮安区枫溪镇田头经济联合社，无争议。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。

改造项目用地原用途为工业用地（厂房），由潮州市南星陶瓷有限公司前身潮州市枫溪东田陶瓷加工厂自 2000 年 7 月 10 日（办理房地产权证）用于陶瓷加工生产。建筑物面积约 7606.04 平方米，容积率 0.69。年产值 200 万。已取得房产证粤房地证字第 0059930 号、第 0059936 号、第 0059937 号，权属清晰，无争议。改造项目用地上目前有 5 层楼房一座，占地面积 1032.66 平方米，建筑面积 5347.85 平方米。其余原平房厂房因部分倒塌，已经于 2023 年初拆除。

（三）标图入库情况

该改造项目地块 5222.36 平方米土地已标图入库，图斑号为 44512100003。

（四）规划情况

改造项目地块 5222.36 平方米土地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用地。

2025 年 3 月 19 日潮州市潮安区人民政府办公室经研究同意并作出《关于枫溪镇田头经济联合社“旧村庄”改造项目城市更新单元详细规划有关问题的复函》（安府办函【2025】124 号），同意改造项目不编制枫溪片区控制性详细规划中 X20-02-05B 地块的城市更新单元详细规划和城市更新实施方案。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

潮州市潮安区枫溪镇田头村作为集体土地所有权人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改造项目地块相关权利人的意见，村集体经济组织和村民的意见，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

潮州市南星陶瓷有限公司同意放弃现状地上建筑物的补偿安置权利，涉及土地的相关权利由村自行理清。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及土地 5222.36 平方米，已按规定开展社会稳定风险评估，根据社会稳定风险评估结果，主要存在项目公示与宣传，项目改造过程中对周边环境影响，对居民生产经营等影响。

风险防范措施为大力宣传国家“三旧”改造的相关政策，按规定做好公开、公示工作，确保被征收对象知情权，建立管理制度，最大化减少施工带来的影响，保障好利益群体的切身利益。责任主体为潮

州市潮安区枫溪镇田头经济联合社，协助单位为枫溪镇人民政府。

三、改造主体及拟改造情况

改造项目属于全面改造，拟采用农村集体自行改造模式。由潮州市潮安区枫溪镇田头经济联合社成立的全资子公司实施全面改造。拆除建筑面积约 7606.04 平方米，拟投入改造资金 30038 万元。改造后，该宗地将用于酒店商业项目，建设商用楼一栋，共 23 层，占地面积约 5222.36 平方米，总建筑面积 37880 平方米，容积率 6.05（按最终报建面积为准）。预计年接待游客 10 万人次，产值达到 10000 万元。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目地块 5222.36 平方米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。上述用地于完善转为国有建设用地后，由田头经济联合社申请将土地以协议出让的方式供给潮州市潮安区枫溪镇田头村设立的全资子公司。

公益性用地移交将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 30038 万元（不含土地成本），拟筹措资金为改造单位投入，筹措方式包括自有资金、银行借贷等，作为一期实施资金。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟作为一期实施。在取得国有建设用地手续批复之日起 1 年内进行动工，新建酒店及配套商业用房、绿化等建设。动工之日起 2 年内完成改造。

七、实施监管

项目批准后严格按照改造方案实施改造，并自觉接受枫溪镇人民政府及有关职能机关的监管，依照法律、法规及有关规范性文件执行。

潮州市潮安区枫溪镇田头经济联合社

2025年4月14日

情况属实，同意上报。

2025.4.14

