

潮州市潮安区凤塘镇玉窖经济联合社 “旧厂房”改造方案

为实施国土空间规划，凤塘镇玉窖经济联合社拟实施潮州市潮安区凤塘镇玉窖经济联合社“旧厂房”改造项目，对位于玉窖村“鲤鱼头片”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。改造地块位于凤塘镇玉窖村“鲤鱼头片”，总面积 0.4921 公顷（折 7.3815 亩），现状为简易厂房等，存在厂房建筑质量一般，加工技术落后，能耗高、产出低、区域道路不通畅等问题。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 0.4921 公顷，现状建设用地 0.4921 公顷，为潮州市潮安区凤塘镇玉窖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，用于南金纸纸业，现由潮州市潮安区凤塘玉窖纸类工艺制品厂使用，无合法用地手续和施工报建手续，现有建筑面积 2252.7 平方米，现有容积率 0.46，年产值 2997 万。

（三）标图入库情况。该改造项目地块 0.4921 公顷土地已标图入库，图斑号为 445121FT226。

（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。潮州市潮安区凤塘镇玉窖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、凤塘镇玉窖村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。潮州市潮安区凤塘玉窖纸类工艺制品厂同意放弃现状地上建筑物的补偿安置权利，因此不涉及补偿安置情况。由潮州市潮安区凤塘镇玉窖经济联合社采取农村集体自行改造模式实施全面改造。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造，拟采取农村集体自行改造模式，由凤塘镇玉窖经济联合社作为改造主体，实施全面改造。其中，拆除重建用地 0.4921 公顷，拆除建筑面积 2252.7 平方米，拟投入改造资金 1600 万元，拟建框架仓储配套厂房一座，面积约 9842-22144.5 平方米，容积率为 2.0-4.5。该项目改造后将用于造纸及纸制造业（符合国家产业政策），预计年产值将达到 4000 万元。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 0.4921 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，上述用地完善转用手续后，拟采用拨用方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 1600 万元，拟投入改造资金为 1600 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等，作为一期实施资金（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 1 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，动工之日起 2 年内完成改造。实施面积 0.4921 公顷，主要实施拆除老旧厂房、新建框架厂房及配套消防设施等建设。

七、实施监管

项目批准后将严格按照改造方案实施改造，并自觉接受凤塘镇人民政府的监管。



凤塘镇玉窖经济联合社

2025 年 1 月 16 日

