

普宁市池尾青洲家具厂旧厂房项目

“三旧”改造方案公示

根据普宁市“三旧”改造方案审批流程，为更好地接受社会和社区居民的监督，现将普宁市池尾青洲家具厂旧厂房项目“三旧”改造方案进行公示，征求公众意见。公示时间为2022年8月1日至8月13日。公示期间单位和个人可通过来电、来信、来访的方式向我局反映意见。为了便于调查联系，鼓励署名反映意见并提供联系方式。

联系电话： 2939638

办公地址：普宁市自然资源局四楼“三旧”办

- 附：1、普宁市池尾青洲家具厂旧厂房项目“三旧”改造方案
2、普宁市池尾青洲家具厂“三旧”改造项目（图斑号：44528129058）区域勘测定界图。

普宁市自然资源局

2022年8月1日

普宁市池尾青洲家具厂旧厂房项目

“三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和已经批准的普宁市池尾青洲家具厂“三旧”改造单元规划及市“三旧”改造年度实施计划，普宁市吉之旅房地产开发有限公司拟对位于普宁市池尾街道上寮村福宁路南的旧厂房地块进行改造。

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于普宁市池尾街道上寮村福宁路南，东至巷，西至玉潭路，南至巷，北至福宁路，项目总用地面积 1.4140 公顷，其中已入库 1.3211 公顷，拟改造主体地块面积 1.1875 公顷（均在入库范围内），拟无偿移交政府公用设施用地面积 0.2265 公顷。改造范围内，土地权属清楚、无争议。

（二）土地现状情况。改造项目 1.4140 公顷用地均为已确权的国有建设用地，原土地使用权人分别为普宁市青洲家具有限公司、普宁市生发制衣有限公司、普宁市润达药业有限公司、巫松青以及陈晓璇、黄文珍，除普宁市生发制衣有限公司 2 宗地 0.1550 公顷和陈晓璇、黄文珍的 0.4183 公顷共 0.5733 公顷为住宅用地外，其余 0.8407 公顷均为国有工业及仓储用地。该地块现有建筑面积 18229 平方米。原始建筑为两栋混凝土建筑的展厅和铁皮厂房，仓库等，建筑年代久远，质量较差，基础设施残破不堪，缺乏停车场等城市

公共设施，人居环境差。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 1.4140 公顷，其中已入库 1.3211 公顷，拟改造面积 1.1875 公顷土地已全部标图入库，图斑号为 44528129058。

（四）规划情况。改造项目地块 1.4140 公顷，其中已入库 1.3211 公顷，拟改造面积 1.1875 公顷符合国土空间总体规划、土地利用总体规划和城镇建设规划，已纳入我市“三旧”改造规划和年度实施计划，已编制完成《普宁市池尾青洲家具厂三旧改造单元规划》，并于 2021 年 7 月获普宁市政府批复（普府函（2021）76 号）。该宗用地改造后土地用途为二类居住用地兼容零售商业用地，容积率 ≤ 4.5 （其中零售商业占 0.3），建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 90 米；按规定提留项目总用地面积的 15%以上用地共 0.2265 公顷无偿移交政府作为公用设施用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造范围内涉及 5 个权利主体，原土地使用权人分别为：1、普宁市青洲家具有限公司 2 宗地，不动产权证号分别列粤（2021）普宁市不动产权第 0003100 号、粤（2021）普宁市不动产权第 0003101 号，用地面积分别为 0.1687 公顷和 0.2 公顷；2、巫松青，不动产权证号列粤（2021）普宁市不动产权第 0005971 号，用地面积 0.2480 公顷；3、陈晓璇、黄文珍，国有土地使用证号列普府国用（2015）第特 02942 号（住宅用地），用地面积 0.4183 公顷；4、广东润达药业有限公司，国有土地使用证号列普府国用（2005）第特 01179 号，

用地面积 0.2240 公顷；5、普宁市生发制衣有限公司 2 宗地（住宅用地），不动产权证号分别列粤（2021）普宁市不动产权第 0007022 号、粤（2021）普宁市不动产权第 0007023 号，用地面积分别为 0.1112 公顷和 0.0438 公顷。

以上 5 个权利主体土地权属清楚、无争议。根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3 号）第三款第六条和《揭阳市人民政府办公室关于印发深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90 号）第五款第二十九条第 4 点“对于成片连片改造项目，改造范围内的所有权利主体通过以房地产作价入股、签订搬迁补偿协议、联营、收购归总等方式，将房地产的相关权益转移到单一主体后，以该主体为改造主体。”的相关规定，普宁市吉之旅房地产开发有限公司征询了所有权利主体的改造意愿，权利主体一致同意将涉及的土地、房屋纳入改造范围，完善相关用地手续后，由普宁市吉之旅房地产开发有限公司作为改造主体按土地最新规划用途实施改造，同意采取货币补偿与回迁安置相结合的方式补偿安置，并分别跟所有权利主体签订了三旧改造补偿安置协议。所有涉及的权利主体一致同意选择以原地回迁安置方式及部分货币补助进行补偿，回迁安置按不动产权证面积不大于 1:1.4 落实回迁安置补偿和给予适当的临时安置及搬迁费进行补偿。截止目前，该地块的补偿安置等问题未引发任何纠纷，原权利主体对补偿安置均无异议。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于拆除重建、全面改造类型，拟采取单一主体归宗改造模式进行改造，根据有关规划安排，完善相关用地手续后，拟采取协议出让的方式供地给改造主体普宁市吉之旅房地产开发有限公司，由改造主体按规定补缴出让金后，实施全面改造。

该宗用地拟改造面积 1.1875 公顷，改造后土地用途为二类居住用地兼容零售商业用地，容积率 ≤ 4.5 （其中零售商业占 0.3），建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 90 米；按规定提留项目总用地面积的 15%以上用地共 0.2265 公顷无偿移交政府作为公用设施用地。

四、需办理的规划及用地手续

该改造项目已编制完成《普宁市池尾青洲家具厂三旧改造单元规划》，并于 2021 年 7 月获普宁市政府批复（普府函（2021）76 号）。该宗用地改造后土地用途为二类居住用地兼容零售商业用地，容积率 ≤ 4.5 （其中零售商业占 0.3），建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 90 米；按规定提留项目总用地面积的 15%以上用地共 0.2265 公顷无偿移交政府作为公用设施用地。改造项目范围内涉及的 1.4140 公顷用地均为已确权的国有建设用地，不需再办理土地征收手续，完善相关用地手续后，拟采取协议出让的方式供地给改造主体普宁市吉之旅房地产开发有限公司，由改造主体按规定补缴出让金后，实施全面改造。

五、资金筹措

改造项目拟投入改造资金为 3.9 亿元，其中改造主体自有资金 3.9 亿元，不涉及银行借贷和市场融资。

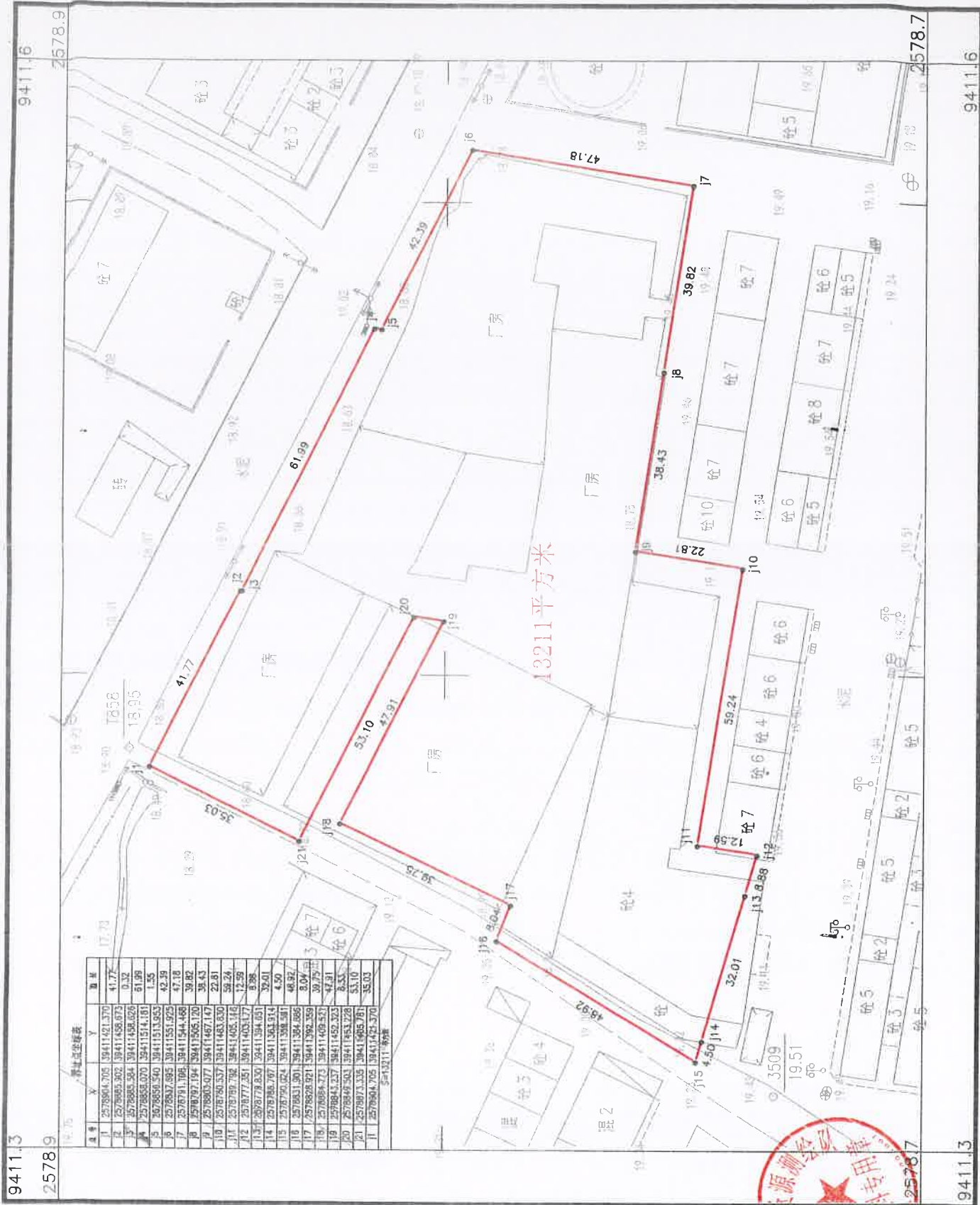
六、开发时序

本项目拟一次性开发改造，预计 2022 年 10 月开工，工期 3 年，计划 2025 年 9 月竣工。

七、实施监管

本项目经批准后，由改造主体与普宁市人民政府签订“三旧”改造监管协议，对项目实施监管。

普宁市池尾青洲家具厂“三旧”改造项目(图斑号: 44528129058)区域勘测定界图



2021年12月全野外数字化成图。

2000国家大地坐标系。1985国家高程基准, 等高距为1米。

GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地图图式

1:800