

普宁市松雁实业投资有限公司片区 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松雁实业投资有限公司、普宁市中利管道燃气有限公司、深圳市石油液化气有限公司旧厂房及周边地块单元规划和年度实施计划，普宁市松雁实业投资有限公司拟对位于普宁大道香员坑村和水供塘村交界处路段西南侧、110县道北侧的普宁市松雁实业投资有限公司片区旧厂房进行改造，现编制改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于普宁大道香员坑村和水供塘村交界处路段西南侧、110县道北侧，东至普宁市松雁实业投资有限公司用地，西至规划20米道路，南至普宁市松雁实业投资有限公司用地，北至普宁市松雁实业投资有限公司用地，项目总用地面积22845平方米（普宁市中利管道燃气有限公司和深圳市石油液化气有限公司用地面积19916平方米，普宁市松雁实业投资有限公司用地面积2929平方米），其中已入库面积22568平方米，拟改造主体地块面积19094平方米（均在入库范围内），拟提留用地面积3751平方米。改造范围内，全部为国有建设用地，土地权属清楚、无争议。

（二）土地现状情况。改造项目22845平方米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松雁实业投资有限公司，用地面积2929平方米，用途为仓储用地；普宁市中利管道燃气有限公司，用地面积11587平方米，用途为气库用地；深圳市石

油液化气有限公司的 2 块用地面积 6420 平方米和 1909 平方米，用途均为仓储用地。该片区原厂房年代久远，与新一轮国土空间规划已不相符，原权利主体改造意愿十分强烈，为更好的节约集约用地、打造更宜居的城市环境。

（三）标图入库情况。该改造项目总用地面积 22845 平方米，其中已入库 22568 平方米，土地分 2 个地块已全部标图入库，图斑号分别为 44528129063（19639 平方米）和 44528129064（2929 平方米）。

（四）规划情况。改造项目地块 22845 平方米，其中已入库面积 22568 平方米，拟改造主体地块面积 19094 平方米符合普宁市土地利用总体规划和城乡规划，已纳入我市“三旧”改造专项规划和年实施计划，并已编制“三旧”改造单元规划，根据《普宁市人民政府关于普宁市松雁实业投资有限公司、普宁市中利管道燃气有限公司、深圳市石油液化气有限公司旧厂房及周边地块单元规划的批复》（普府函【2022】106 号）。该宗土地改造后作为二类居住用地，容积率 >1 且 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 <100 米；按规定无偿提留项目总用地面积的 15% 以上共 3751 平方米（占 16.42%），规划用途为公园绿地和道路。

二、改造意愿及补偿安置情况

改造范围内涉及 3 个权利主体，原土地使用权人分别为：1、普宁市松雁实业投资有限公司，《不动产权证书》列：粤 2020 普宁市不动产权第 0001460 号，用地面积 2929 平方米；2、普宁市中利管道燃气有限公司，《国有土地使用证》列：普府国用（2010）第特 02197 号土地，用地面积 11587 平方米；3、深圳市石油液化气有限

公司 2 宗,《国有土地使用证》分别列:普府国用(2014)第特 02862 号土地,用地面积 6420 平方米,普府国用(2014)第特 02861 号土地,用地面积 1909 平方米。上述地块原用途为气库和仓储用地,已不符合新一轮国土空间规划,为节约集约用地、合理利用土地,三家公司响应政府号召,特将该地块进行搬迁改造。

以上 3 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,普宁市松雁实业投资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,由普宁市松雁实业投资有限公司作为改造主体按土地最新规划用途实施改造,同意采取货币补偿方式进行补偿安置。

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,拟采取企业自改模式进行改造,根据有关规划安排,完善相关用地手续后,改造主体地块面积 19094 平方米(其中:地块一用地面积 16165 平方米,地块二用地面积 2929 平方米)拟采取协议出让的方式供地给改造主体

普宁市松雁实业投资有限公司，由改造主体按规定补缴出让金后，实施全面改造。

该宗用地改造后土地用途为二类居住用地，容积率 >1 且 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 <100 米。按规定提留的16.41%共3751平方米中2299平方米按要求建成公园无偿移交政府作为公园绿地。

四、需办理的规划及用地手续

该改造项目已编制“三旧”改造单元规划，根据《普宁市人民政府关于普宁市松雁实业投资有限公司、普宁市中利管道燃气有限公司、深圳市石油液化气有限公司旧厂房及周边地块单元规划的批复》（普府函【2022】106号），该“三旧”改造项目总面积22845平方米，其中自行改造面积为19094平方米，该宗土地改造后作为二类居住用地，容积率 >1 且 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 <100 米；其中2299平方米按要求建成公园后无偿移交政府作为公园绿地。该改造项目涉及的22845平方米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松雁实业投资有限公司，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4亿元，其中改造主体自有资金4亿元，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，拟改造时间3年，计划2024年8月开工，2027年8月竣工，公共服务设施由政府统一安排实施，与

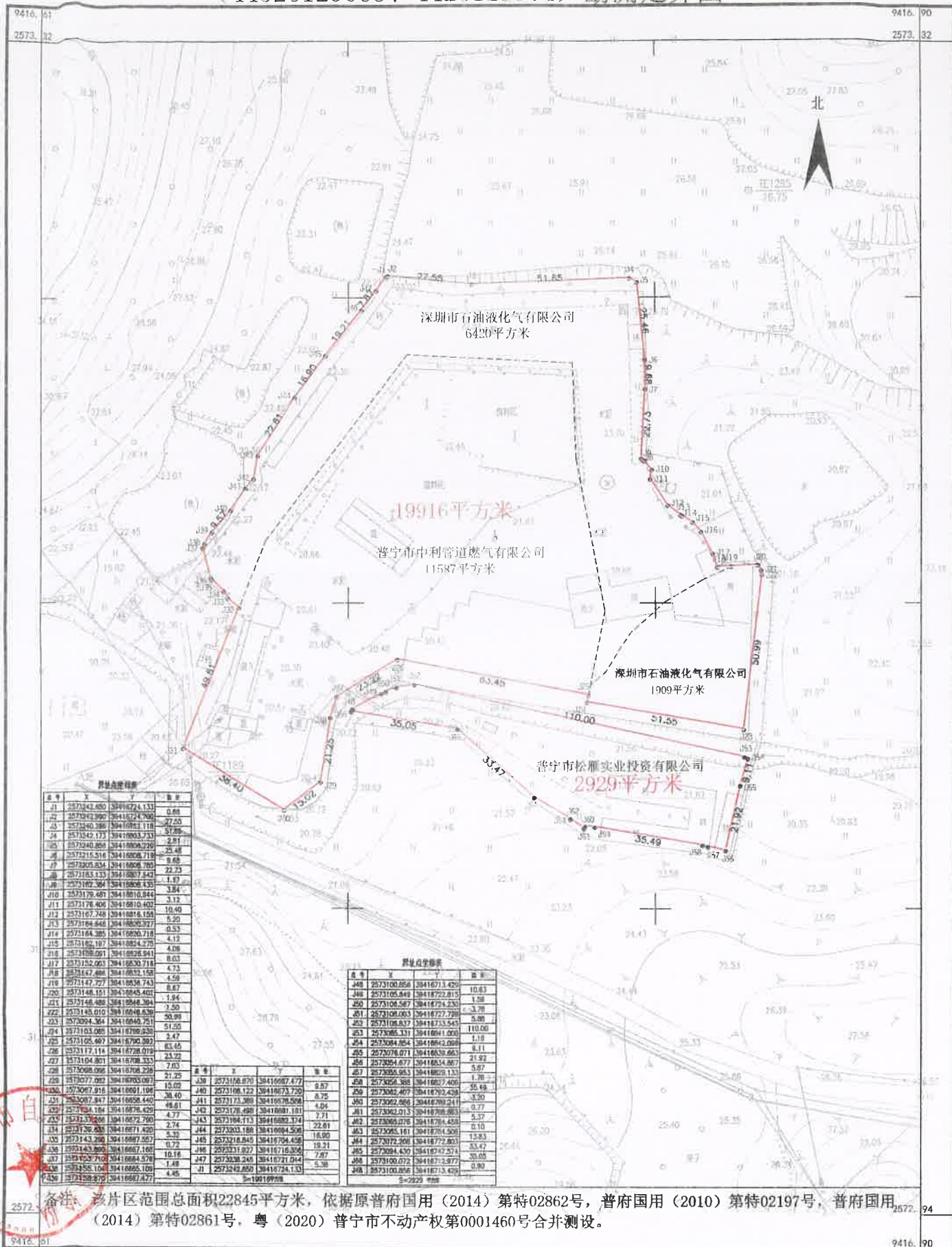
开发项目同步设计、同步建设、同步验收交付使用。

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。

2022 年 11 月 10 日

普宁市松雁实业投资有限公司片区旧厂房“三旧”改造项目
(44528129063、4428129064)勘测定界图



普宁市自然资源局

2022年10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/T 20257.1-2007国家基本比例尺地图图式
底图依据广东省地质测绘院测量地形图

1:1200