

普宁市流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区 旧区改造项目改造方案（征求意见稿）

根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（广东省人民政府令第279号）《关于推进“三旧”改造项目促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）《广东省人民政府关于印发广东省全域推进低效用地再开发试点实施方案的通知》（粤府函〔2026〕18号）《广东省自然资源厅关于加快推进存量“三旧”改造项目分类处置工作的通知》（粤自然资函〔2026〕440号）《揭阳市人民政府关于印发揭阳市加强旧城镇旧厂房旧村庄改造管理促进高质量发展实施意见的通知》（揭府规〔2024〕5号）以及《市政府常务会议纪要》（十六届84次〔2026〕8号）《普宁市人民政府关于普宁市流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造项目征收房屋补偿安置方案的批复》（普府函〔2026〕83号）等有关文件精神，以及低效（三旧）用地改造年度实施计划，我市拟对位于流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造项目低效（三旧）用地进行改造。特编制改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块位于流沙北街道原竹蔗精厂南侧旧区范围内，已列入我市低效（三旧）用地改造计划，改造范围（东至新河西路，西至南园村民楼，南至引榕渠，北至南华路），低效用地标图入库图斑编号为445281003000002。项目总占地面积约

18063 平方米(折 27.09 亩)，全部为国有土地。改造地块范围包括：普宁市俊嘉房地产开发有限公司住宅用地 16.55 亩；普宁市竹蔗精厂职工宿舍（用地面积 711 平方米）、普宁供电局职工宿舍（用地面积 979 平方米）、普宁市水利局职工宿舍（用地面积 1040 平方米）、普宁市引榕管理处职工宿舍（用地面积 595 平方米）共 4 栋房屋，总建筑面积共 8519.854 平方米，用地面积 3325 平方米（折 4.988 亩），房屋权利人（实际占有人，以下同）124 户；已挂账收储的普宁市金盘科技有限公司二宗 2007 平方米（折 3.01 亩）商务金融、仓库用地；普宁市引榕工程管理处已倒塌废弃原办公房、公共巷道等配套用地 1695 平方米。改造地块土地权属清晰，四至清楚，无争议。

二、规划情况

改造地块符合普宁市土地利用总体规划，已纳入我市 2026 年低效（三旧）用地改造实施计划，并已编制“三旧”单元规划。根据《普宁市人民政府关于普宁市流沙北街道竹蔗精厂片区控制性详细规划的批复》（普府函〔2025〕160 号），该项目拟改造后作为城镇住宅用地兼容零售商业用地，各项规划指标为：建筑密度 $\leq 50\%$ ，容积率 ≤ 4.5 ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 < 100 米。

三、土地利用情况

改造地块位于流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区，原建筑为多层高密度住宅楼，建设年代久远，建筑老旧破损、片区道路狭窄、采用明沟排水，基础设施残缺，缺乏公共停车及配套服务设施，人居环境差。片区居民改造意愿强烈，绝大部分业主支持更新改造。从节约集约用地出发，为切实推进城市更新，

该区域实施改造十分迫切。

四、协议补偿情况

（一）改造地块涉及普宁市金盘科技有限公司 2 宗国有出让办公、仓库用地共 3.01 亩，经协商一致，已由市政府以挂账收储方式收回。挂账收储包含二部分补偿，一是原土地用途（办公、仓库）的剩余年限的市场价评估价值补偿，根据评估结果，该 2 宗办公（商务金融）、仓库（工业）用地补偿费用总计共 429.85 万元；二是利益共享纯收益补偿，根据本地实际和改造利益平衡需要，在扣除土地收回等费用以及计提资金后（按出让用地比例），按土地出让纯收益的 50% 补偿普宁市金盘科技有限公司。收储后，由政府依据规划整合后进行公开出让，出让后，按照“收支二条线”管理原则，由市财政按市政府批准的《普宁市金盘科技有限公司 2 宗“三旧”用地挂账收储工作方案》核拨（补偿）普宁市金盘科技有限公司。

（二）改造地块涉及普宁市竹蔗精厂职工宿舍、普宁供电局职工宿舍、普宁市水利局职工宿舍、普宁市引榕管理处职工宿舍共 4 栋房屋，用地面积 3325 平方米（折 4.988 亩），总建筑面积共 8519.854 平方米，房屋权利人 124 户，按照普宁市人民政府批准的《普宁市流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造项目征收房屋补偿安置方案》执行，征收房屋补偿实行回迁安置、货币补偿两种方式，由被征收房屋权利人自愿选择。由市政府授权单位流沙北街道办事处与房屋权利人签订房屋挂账收储协议，市自然资源局依嘱托注销不动产权证，收回其国有土地使用权。按照市住房和城乡建设局委托第三方机构出具的《房屋征收估价报告》评

估结果，上述 124 户 8519.854 平方米房屋评估总值 4378.5449 万元，由市政府列入挂账征收房屋补偿成本。

出让后，按照市政府批准的《流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造项目征收房屋补偿安置方案》，由改造主体与流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造领导小组办公室（流沙北街道办事处）签订旧区改造项目监管协议，设立监管账户。监管账户由改造主体开立，流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造领导小组办公室（流沙北街道办事处）、开户银行三方共同监管、专款专用。流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造领导小组办公室（流沙北街道办事处）负责向市财政申请将补偿安置资金 4378.5449 万元全额转存入监管账户。改造主体参照《流沙北街道原竹蔗精厂南侧片区旧区改造项目征收房屋补偿安置方案》标准，与权利人自愿协商签订补偿安置协议并落实到位；选择货币补偿的，由改造主体按双方签订协议约定直接足额支付补偿款给权利人。

（三）改造地块范围内的没有办证的普宁市引榕工程管理处已倒塌废弃原办公房（按程序核销国有资产登记）、巷道等公共配套用地约 1695 平米，其所有权为普宁市政府所有，该部分用地不需补偿，由市政府整合后一并公开出让实施改造。

五、土地拟改造情况

本项目拟改造用地面积 18063 平方米(折 27.09 亩)，需按照《普宁市人民政府关于普宁市流沙北街道竹蔗精厂片区控制性详细规划的批复》（普府〔2025〕160 号），整体规划，统一规划技术指标，通过收购归宗、作价入股、权益转移等方式形成单一改

造主体实施更新改造。本项目其中收储 10.54 亩地块国有建设用地，在明确开发建设条件后，公开引入市场主体，将房屋拆迁安置与土地使用权一并公开出让，竞得人为本项目改造实施主体。改造主体全面承担本项目拆迁补偿安置全部工作及义务，因自身原因引发的信访、纠纷、诉讼及相关赔偿、补偿责任，均由改造主体自行承担、妥善处置。改造主体须依法统筹解决项目范围内涉及地块相关经济权益关系（含普宁市俊嘉房地产开发有限公司二宗住宅用地 16.55 亩），整合形成单一改造主体，统一规划技术指标，整体开发建设。

改造主体（竞得人）按照经批准的改造方案及相关规划要求，自筹资金 6 亿元实施改造，改造后，该宗地作为城镇住宅用地兼容零售商业用地，各项规划指标为：建筑密度 $\leq 50\%$ ，容积率 ≤ 4.5 ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 < 100 米。

六、建设工期

该项目改造预计 2026 年 12 月开工，工期 3 年，计划 2029 年 12 月竣工，公共服务设施配套与开发项目同步设计、同步建设、同步验收交付使用。