

# 惠来县人民政府

惠府函〔2024〕226号

## 惠来县人民政府关于《惠来县隆江镇隆江 生猪屠宰场“三旧”改造项目 改造方案》的批复

县自然资源局：

你局《关于要求审批〈惠来县隆江镇隆江生猪屠宰场“三旧”改造项目改造方案〉的请示》（惠自然资〔2024〕440号）收悉。经第十六届县政府第100次常务会议研究，原则同意经第一届县国土空间规划委员会第七十二次会议审议通过的《惠来县隆江镇隆江生猪屠宰场“三旧”改造项目改造方案》，依法依规组织实施。

附件：惠来县隆江镇隆江生猪屠宰场“三旧”改造项目改造方案



附件

## 惠来县隆江镇隆江生猪屠宰场“三旧” 改造项目改造方案

为实施惠来县国土空间总体规划和惠来县 2023 年度“三旧”改造实施计划，我县拟实施惠来县隆江镇隆江生猪屠宰场“三旧”改造项目，对位于惠来县隆江镇“龙洋新区”后黄洋“石官片”地段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。该“三旧”改造项目总面积为 0.3450 公顷（折合 5.17 亩），位于惠来县隆江镇“龙洋新区”后黄洋“石官片”，黄洋西路以东、黄洋北路以南，北邻 G228，具有良好的交通与区位条件，建设一个以居住功能为主，兼有一定商业功能的中高尚居住区，对完善服务设施、畅通交通、发展本地特色的宜居生活小区有积极作用。

1993 年 11 月 19 日惠来县人民政府原则同意隆江镇投资兴建“隆江集贸市场”，1994 年 3 月 2 日市计委批准惠来县供销农业发展公司在隆江镇龙洋新区地段建设工业厂房、贸易市场的立项，1995 年 11 月 8 月惠来县深宝实业发展公司分别与隆江镇凤红管理区、隆江管理区黄洋经联社签订征地协议书，未经国土部门批准，使用隆江镇龙洋新区地段土地 36.67 亩建设隆江贸易市场和厂房，构成非法

占用土地，1998年6月9日，原惠来县国土局作出《土地违法案件行政处罚决定书》（惠国土地监字（1998）16号），处以罚款122250元，罚款后给予补办用地手续。1998年7月20日，原惠来县国土局与惠来县深宝实业有限公司签订《国有土地出让合同》，出让隆江镇龙洋新区土地使用权面积24450 m<sup>2</sup>，出让年限50年，出让价款1016049.65元。1998年7月30日，原惠来县国土局与隆江镇凤红管理区、隆江管理区黄洋经联社签订《国家建设征用土地审批表》，1998年9月1日，原惠来县国土局向原揭阳市国土局提交《关于惠来县深宝实业有限公司补办用地手续的请示》（惠国土地政报（1998）5号），1998年9月22日，原揭阳市国土局作出《关于惠来县深宝实业有限公司建设厂房及市场用地补办手续的批复》（揭地政让补（1998）16号），同意补办征地手续，并出让给惠来县深宝实业有限公司作为建设隆江龙洋工业厂房及配套生活市场用地。

2005年10月20日，惠来县深宝实业有限公司与唐俊德签订《用地转让书》，拟将0.3450公顷国有土地使用权转让给唐俊德，转让费23.2470万元。但惠来县深宝实业有限公司自1998年签订出让合同后未办理土地登记手续，为完善转让手续，2009年对该地块申请土地登记，2009年3月24日取得《国有土地使用证》，证号列惠府国用（2009）第12001号，2009年4月28日双方向原惠来县国土局提交《申请书》，申请变更用地面积0.3450公顷国有建设用地使用权权利主体。2009年5月19日，县人民政府

批示（列〔2009〕0628号）同意惠来县深宝实业有限公司将0.3450公顷国有土地使用权转让给唐俊德，唐俊德办理土地登记，证号列惠府国用（2009）第12009号。

综上，该“三旧”改造项目宗地原权利主体为唐俊德，登记使用权面积为0.3450公顷，土地证号列惠府国用（2009）字第12009号，用途为工业厂房及配套用地，权属清晰、无争议。

（二）土地现状情况。改造项目地块用地面积为0.3450公顷（折合5.17亩），现状均为建设用地；按权属划分，为唐俊德属下的国有土地0.3450公顷（折合5.17亩）。改造项目实地在2009年12月31日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目地块用途为工业用地，原用于生猪屠宰，为原权利人唐俊德自2009年开始使用，有合法用地手续，现有建筑面积为1482.44 m<sup>2</sup>，其中发证建筑面积1107 m<sup>2</sup>，容积率0.43，年产值约为50万元。该地块目前已拆除建筑面积0平方米。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块0.3450公顷（折合5.17亩）土地已标图入库，图斑编号44522410039、44522410095。

（四）规划情况。改造项目地块0.3450公顷（折合5.17亩）土地符合惠来县国土空间总体规划，符合控制性详细规划，在详细规划中安排为居住用地、道路用地。

《惠来县隆江镇黄洋单元控制性详细规划》已于2022年10月12日经县政府批准同意，改造项目地块规划用地

性质为二类城镇住宅用地、道路用地，规划条件为容积率 $\leq 3.0$ 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑高度 $\leq 70$ 米。

根据《惠来县自然资源局用地规划条件》（惠自然资规设〔2024〕第012号），“三旧”改造项目总用地面积3449.93 m<sup>2</sup>，其中二类城镇住宅用地面积3405.78 m<sup>2</sup>，道路面积44.15 m<sup>2</sup>。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。广东德云房地产开发有限公司已按照法律法规及揭阳市“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原权利人的意见，并经原权利人同意进行“三旧”改造。

（二）补偿安置情况。广东德云房地产开发有限公司于2024年2月28日与原权利人唐俊德签订了《惠来县隆江镇隆江生猪屠宰场“三旧”改造项目收购补偿协议》，明确采取货币补偿方式对原权利人进行补偿安置，以土地50万元/亩，建筑物1500元/m<sup>2</sup>的收购补偿标准对权利人进行补偿。根据《惠来县隆江镇隆江生猪屠宰场“三旧”改造项目收购补偿协议》，收购补偿金额为481.116万元。

## 三、改造主体及拟改造情况

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）第三章第十四条：“政府、原权利人及其他市场主体可以作为改造主体实施‘三旧’改造。”

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业收购改造

模式，由广东德云房地产开发有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地面积 0.3450 公顷，拆除建筑面积 1482.44 m<sup>2</sup>，新建建筑面积约 10217.34 m<sup>2</sup>，用于居住用途，容积率为 3.0。

#### **四、需办理的规划及用地手续**

已按规定编制“三旧”改造地块控制性详细规划，《惠来县隆江镇黄洋单元控制性详细规划》已于 2022 年 10 月 12 日经县政府批准同意实施，并出具《惠来县自然资源局用地规划条件》（惠自然资规设〔2024〕第 012 号）。

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）第三章第二十二条：“‘三旧’用地、‘三地’和其他用地，除政府收储后按照规定划拨或者公开出让的情形外，可以以协议方式出让给符合条件的改造主体……”的规定，该改造地块拟采用协议出让方式供地给广东德云房地产开发有限公司实施改造；同时必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序，根据市场价格综合确定出让底价。

#### **五、资金筹措**

项目拟改造成本为 6000 万元，拟投入改造资金为 6000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等。

#### **六、开发时序**

项目开发周期为三年，拟为一期建设。

#### **七、公益性用地处置情况**

根据用地规划条件（惠自然资规设〔2024〕第 012 号），项目“三旧”改造总用地面积 3449.93 m<sup>2</sup>，拟需无偿

移交给县政府的“公益性用地”面积为 517.5 m<sup>2</sup>，占改造项目用地总面积的 15%。具体如下：

（一）依据用地规划条件（惠自然资规设〔2024〕第 012 号），项目中规划为道路用地面积 44.15 m<sup>2</sup> 可以作为“公益性用地”抵扣。

（二）因改造地块的控制性详细规划无提出预留公益性用地要求，同时鉴于该改造地块所在周边的城市基础设施配套已能基本满足，剩余需移交的“公益性用地”面积为 473.35 m<sup>2</sup>，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交公益性用地等价的土地价款。但鉴于惠来县经济基础较为薄弱，本方案决定将需移交的 473.35 m<sup>2</sup> “公益性用地”按居住用地用途进行评估，并补缴相应的土地价款。该部分“公益性用地”作为居住用地补缴土地价款后，可与该项目“三旧”用地形成整体地块开发建设，从规划上提升和改善周边居住环境质量，同时可为政府创造地价款及项目经营税收的收入，带动周边区域的服务性行业发展，为社会提供更多就业岗位。

## 八、实施监管

本改造方案批准之日起三个月内，由惠来县人民政府与项目改造主体签订监管协议，并落实监管协议约定内容作为改造项目签订土地使用权出让合同、办理建设工程规划许可证、商品房预售许可证等行政审批手续的依据。

改造主体须按改造方案和有关规划要求进行开发建设，否则，县自然资源局有权责令改造主体落实整改，在完成整改之前，县自然资源局有权向相关行政主管部门提

出停止或不予办理本项目相关审批、验收等手续的意见，由此产生的经济损失及法律责任由改造主体自行承担。

**公开方式：**主动公开

抄送：县发展改革局、县财政局、县住房城乡建设局、县税务局，市生态环境局惠来分局，隆江镇人民政府。