

惠来县春南电器制造厂有限公司地块 “三旧”改造项目改造方案（修订）

（征求意见稿）

惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目为我县2022年度“三旧”改造实施计划项目。根据广东言成春南房地产开发有限公司申请，该“三旧”改造项目于2021年7月16日取得《惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目改造方案的批复》（惠府函〔2021〕62号），2021年10月23日取得《惠来县人民政府关于春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目协议出让方案的批复》（惠府函〔2021〕86号），2022年4月15日签订《国有建设用地出让合同》（电子监管号：4452242022B00054）。2023年2月28日，因惠来县自然资源局自查发现该“三旧”改造项目可能存在改造模式适用不当的问题，惠来县人民政府作出《惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目自查自纠工作方案的批复》（惠府函〔2023〕36号），要求惠来县自然资源局待广东言成春南房地产开发有限公司缴纳土地出让金及违约金后，对该宗“三旧”改造项目改造模式从单一主体归宗改造模式调整为企业收购改造模式。2023年3月31日，惠来县自然资源局发出《关于请尽快缴纳国有建设用地使用权出让价款及违约金通知书》（惠自然资通〔2023〕1号），要求广东言成春南房地产开发有限公司于2023年4月15日前缴纳出让价款及产生的违约金。2023年6月12日，因企业逾期未缴纳出让价款及产生的违约金，惠来县自然资源局作出《关于解除〈国有建设用地使用权出让合同〉并追缴违约金的决定》（惠自然资〔2023〕376号），告知广东言成春南房地产开发有限公司解除双方签订的《国有建设用地使用权出让合同》并追缴违约金，同时告知企业逾期不履行相关义务将依法向法院申请强制执行。2024年3月8日，因广东言成春南房地产开发有限公司未履行违约金缴交手续，惠来县自然资源局向揭阳市榕城区人民法院提交《强制执行申请书》（惠自然资监申〔2024〕1号），揭阳市榕城区人民法院于2024年4月30日作出《行政裁定书》〔（2024）粤5202行审7号〕，准予强制执行。

广东言成春南房地产开发有限公司认为惠来县自然资源局申请非诉执行案《行政裁定书》〔（2024）粤5202行审7号〕存在违法情形，向榕城区人民检察院申请监督。2025年4月23日，榕城区人民检察院向惠来县自然资源局发出《检察建议书》（揭榕检行政违法行为监〔2025〕1号），指出惠来县自然资源局在对广东言成春南房地产开发有限公司作出行政决定并申请强制执行的过程中存在问题。为规范惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目工作程序，依法有序推进“三旧”改造工作，本着依法行政，避免产生重大行政争议，持续优化良好营商环境的原则，根据《检察建议书》、《惠来县人民政府办公室关于〈惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目检察建议处置工作方案〉的批复》（惠府办函〔2025〕152号）等文件要求，需对原改造方案《惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目改造方案的批复》进行修订完善，惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目改造方案修订如下：

为实施国土空间规划、惠来县 2022 年度“三旧”改造实施计划，我县拟实施惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目，对位于惠来县惠城镇梅北村委会“蛇地埔”地块范围内的旧厂房进行改造。

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造项目位于惠来县惠城镇梅北村，东侧为 G238 揭神公路，西侧为庆平路，具有良好的交通与区位条件，总改造面积 6.6247 公顷（折 99.37 亩），其中国有建设用地 6.6247 公顷（折 99.37 亩）。

改造项目地块由惠来县春南电器制造厂有限公司于 2003 年 1 月 18 日开始使用，由于设备老化，县城中心范围内不适合办工业等多种原因停工停产。为盘活低效存量用地，大力推进“百千万工程”，结合片区规划，拟对该项目用地通过“三旧”改造进行升级改造，由于项目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。

（二）土地现状情况。改造地块面积 6.6247 公顷（折 99.37 亩），为历史国有存量建设用地，不涉及征地留用地、置换用地、复垦产生的规模或指标的非建设用地及其他存量建设用地。

改造地块现状全部为建设用地 6.6247 公顷（折 99.37 亩）。按权属划分，涉及惠来县春南电器制造厂有限公司属下的国有土地 6.6247 公顷，已取得不动产权证，证号为：惠府国用（2002）字第 0088 号（面积 33247 平方米）、惠府国用（2002）字第 0087 号（面积 33000 平方米），原建筑面积 29971.95 平方米，容积率为 0.45，年产值低下。目前该项目已拆除建筑面积 29971.95 平方米，已全面拆除。

（三）标图入库情况。该改造项目 6.6247 公顷土地已标图入库，图斑号为 44522401156。

（四）规划情况。改造项目地块 6.6247 公顷土地符合惠来县国土空间总体规划，符合《惠来县惠城高速口东单元控制性详细规划》的管控要求，项目用地在城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。改造项目已纳入惠来县 2022 年度“三旧”改造实施计划。

根据《惠来县自然资源局用地规划条件》（惠自然资规设〔2025〕第 16 号），该宗三旧改造总用地面积 66247 平方米（折 99.37 亩），其中：二类居住用地面积 88.45 亩，绿地面积 10.40 亩、道路面积 0.52 亩。该改造地块土地用途为二类居住用地，规划条件为容积率 >1.0 ， ≤ 3.1 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑限高 ≤ 80 米。

（五）项目内历史文化遗产情况。项目内不涉及历史文化城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落、文物古迹、古树名木、历史建筑等历史文化遗产。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。广东言成春南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惠来县春南电器制造厂有限公司的意见，并经

原权利人同意进行“三旧”改造。

（二）补偿安置情况。广东言成春南房地产开发有限公司于 2025 年 8 月 25 日与原权利人惠来县春南电器制造厂有限公司签订了《惠来县春南电器制造厂有限公司“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 19.76 万元/亩，建筑物 850 元/m²的收购补偿标准对权利人进行补偿。根据《惠来县春南电器制造厂有限公司“三旧”改造项目收购补偿协议》，收购补偿金额为 4511.17 万元。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块不涉及土地征收，按规定不需开展社会稳定风险评估。

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，由广东言成春南房地产开发有限公司作为改造主体实施全面改造，新建建筑面积 58964.83 平方米至 182790.97 平方米，用于居住用途，容积率为 >1.0 ， ≤ 3.1 。

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，《惠来县惠城高速口东单元控制性详细规划》已于 2021 年 4 月 23 日经县政府批准同意实施，并于 2025 年 8 月 6 日出具《惠来县自然资源局用地规划条件》（惠自然资规设〔2025〕第 16 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言成春南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。

根据《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），结合揭阳市自然资源局《关于〈惠来县人民政府关于征求惠来县春南电器制造厂有限公司“三旧”改造项目处置意见的函〉回复意见》、《惠来县人民政府办公室关于〈惠来县春南电器制造厂有限公司地块“三旧”改造项目检察建议处置工作方案〉的批复》等文件要求，该改造项目待榕城区人民法院作出是否再审的决定或新裁判后，以榕城区人民法院新的裁判作为处理违约金后续事宜的依据。在榕城区人民法院新裁判执行到位后，方可重新依法组织土地供应，完善项目有关程序和手续。

五、资金筹措

项目拟改造成本为 103000 万元，拟投入改造资金为 103000 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 3 年，拟分 2 期开发。

七、公益性用地处置情况

根据《惠来县自然资源局用地规划条件》（惠自然资规设〔2025〕第 16 号），项目“三旧”改造总用地面积 66247 平方米，拟需无偿移交给县政府的“公益性用地”面积为 9937.05 平方米，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〔2025〕第 16 号），项目中规划为绿地及道路面积 7282.87 平方米可作为公益性用地抵扣，剩余需移交的“公益性用地”面积为 2654.18 平方米。

（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”2654.18 平方米，根据《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》需补缴补偿性土地价款，补偿性地价款=新规划条件下单位出让土地使用权价格×欠缺的配套公共服务设施用地面积。该部分“公益性用地”补偿性地价款后，可与该项目“三旧”用地形成整体地块开发建设，从规划上提升惠来县城镇住宅和改善惠来县居住环境质量，同时升级惠来县深汕高速出入口的城市窗口形象，且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

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）第五章第三十条“……地级以上市、县级人民政府应当与改造主体签订项目监管协议，将其作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对‘三旧’改造项目进行绩效评价与联合监管。”等有关规定，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（补充协议），并落实监管协议及补充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。