

潮州市湘桥区铁铺镇石板村股份经济合作 联合社“旧村庄”改造方案草案（一期）

为实施潮州市湘桥区铁铺镇村镇工业集聚区升级改造工作，铁铺镇石板村拟实施潮州市湘桥区铁铺镇石板村股份合作经济联合社“旧村庄”改造项目（一期），对位于潮州市湘桥区铁铺镇北片工业园区 D 区之 D1-2、D1-3 旧村庄用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于铁铺镇北片工业园区 D 区之 D1-2、D1-3，四至范围详见用地勘测定界图，总用地面积 3.4364 公顷（折 51.546 亩），现状主要为钢结构厂房、简易厂房等，存在建设用地手续未完善，厂房无法改扩建、土地未能节约集约利用，亩均产出低的问题，亟需进行改造。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 3.4364 公顷，改造地块现状为建设用地 3.4364 公顷，按权属划分，涉及潮州市湘桥区铁铺镇石板村股份合作经济联合社属下的集体土地 3.4364 公顷（建设用地 3.4364 公顷）。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为工业用地，2003 年 9 月至 2017 年 8 月期间为村集体使用，2017 年 8 月开始租给潮州市茂丰纸

业有限公司使用，改造项目用地 3.4364 公顷，项目用地无合法用地手续和施工报建等手续。现有建筑面积约 21596 万平方米，容积率为 0.63，年产值约 5000 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 3.4364 公顷土地已标图入库，图斑号为 445121TP024。

（四）规划情况。改造项目地块 3.4364 公顷符合国土空间总体规划、控制性详细规划，在详细规划中安排为工业用地和道路用地。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。潮州市湘桥区铁铺镇石板村股份合作经济联合社已按照法律法规及潮州市“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铁铺镇石板村股份合作经济联合社和农民的意见，并经该农村集体经济组织村民代表大会三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况。铁铺镇石板村股份合作经济联合社已制定补偿安置方案，明确采用货币补偿对原权利人进行补偿安置，补偿安置标准参照《潮州市人民政府关于印发〈潮州市集体土地征收与补偿安置办法〉的通知》（潮府规〔2023〕11号）。2023 年 10 月 28 日，铁铺镇石板村股份合作经济联合社，表决通过该改造项目的补偿安置方案，并于 2024 年 4 月 8 日至 2024 年 4 月 19 日进行公示，公示期间未收到村民的意见。2024 年 4 月 21 日，铁铺镇石板村股份合作经济联合社已与潮

州市茂丰纸业有限公司就补偿安置等事项签订协议，有关补偿安置根据补偿安置方案和双方签订的协议执行（详见附件）。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地 3.4364 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。经湘桥区人民政府审查，认同在采取社会稳定风险防范化解措施后，项目征收土地社会稳定风险等级为低风险等级。铁铺镇要进一步细化落实各项风险防范和化解措施，确保项目用地征收合法、合理、可行、可控。根据社会稳定风险评估结果，主要存在立项审批程序、公众参与、征地拆迁及补偿、生态环境影响、项目管理、媒体舆情等风险。其中立项审批程序风险的防范措施为加强政府监管、确保程序规范，依法依规等；公众参与风险防范措施为建全多方沟通渠道、确保过程公开透明等；征地拆迁补偿风险的防范措施为充分调研、明确补偿标准，强化公开公平公正等；生态环境影响风险防范的主要措施是严格执行相关规定，做好项目地块大气污染物、燃油废气、固体废弃物等污染源的防范治理；项目管理风险防范的主要措施是强化风险管理意识、构建联动工作机制、增强工程项目抵御自然灾害的能力，做好应急预案等；媒体舆情导向风险的防范措施是及时加大宣传，营造健康发展的舆论环境等。项目建设过程中环保、安全、消防等部门要加大监管和支持力度。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，工业用地拟采取村企合作改造模式，由潮州市湘桥区铁铺镇石板村股份合作经济联合社

拟通过公开方式确定改造主体。

该项目的工业用地拟由铁铺镇石板村股份合作经济联合社通过公开方式确定的合作改造主体实施混合改造，其中，实施拆除用地 0.7746 公顷，实施微改造用地 1.3850 公顷；拟拆除建筑面积 7746 平方米，保留建筑面积 27700 平方米。新建建设用地面积为 0.6916 公顷（折 10.374 亩）新建四层建筑面积 27814 平方米，用于高速瓦楞纸板生产线、高速纸箱印刷等用途。项目改造后容积率为 1.62，预计经济产值将达到 2.5 亿元，预计税收将达到 700 万元。

项目引入产业须符合铁铺镇村镇工业集聚区入园要求；产业项目的新建建筑固定资产投资强度应符合《潮州市湘桥区工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》（潮湘工信〔2023〕2 号）要求（按新建建筑占地面积计算）；项目改造后引入产业亩均税收应符合《潮州市湘桥区工业用地“标准地”供应工作指引（试行）》（潮湘工信〔2023〕2 号）要求。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 3.4364 公顷用地需办理集体土地完善转用手续，并由石板村股份合作经济联合社自愿申请将该集体建设用地 3.4364 公顷转为国有建设用地。上述用地完善转用、征收手续后，其中将 3.4331 公顷（34331 平方米）规划二类工业用地拟采用协议出让方式供地给公开选择确定的合作改造主体，其他 0.0033 公顷（33 平方米）规划道路用地保留划拨性质，在园区道路建设时按规定进行划拨使用。下述的资金筹措、开发

时序及实施监管等只涉及协议出让工业用地。

五、资金筹措

项目改造成本约 0.8 亿元，拟投入改造资金为 0.8 亿元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷等。项目作为一期实施。

六、开发时序

工业用地项目开发周期为 2 年，拟作为一期实施。在取得用地手续批复之日起 1 年内进行动工，动工之日起 2 年内完成改造。开发面积 3.4331 公顷，主要实施新建厂房等建设。

七、实施监管

项目批准后将严格按照改造方案实施改造，改造方案批复三个月内，铁铺镇政府和村集体签订项目实施监管协议。

在签订《国有建设用地使用权出让合同》前，村集体须和公开选择市场改造主体约定项目用地土地使用权人，铁铺镇政府和约定的土地使用权人签订项目实施监管协议。监管协议应明确实施项目的开工时间、范围面积、竣工时间、产业准入条件、投资强度、产出效率等内容。

湘桥区铁铺镇石板村村民委员会
湘桥区铁铺镇石板村股份合作经济联合社
2024 年 5 月 9 日

