

潮州市环城塑料制品厂有限公司“旧厂房” 改造方案（草案）

为实施国土空间规划，潮州市环城塑料制品厂有限公司拟实施“旧厂房”改造项目，对位于潮州市城新路 35 号的旧厂房用地进行微改造，用于酒店建设。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造地块位于潮州市城新路 35 号，毗邻潮州古城，北至城新路，南至富信园，西至新华园，东至愉景居，总面积 0.2466 公顷（折 3.7 亩）。

近年来，随着我市旅游业的发展，游客与日俱增，老城区原有的酒店不足以接待游客，造成很多游客“游在潮州、住在汕头”，不能切实地为我区带来更好的旅游收益。借此机会，潮州市环城塑料制品厂有限公司拟通过旧厂房盘活再利用，申请改变土地用途，变更为商业，改造成为酒店。目前拟引进桔子水晶品牌酒店，项目通过改造后将提升区位酒店的品质，增强区域竞争力，缓解老城区酒店配套设施紧缺的情况。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 0.2466 公顷（折 3.7 亩），改造地块现状为建设用地 0.2466 公顷。按权属划分，涉及环城塑料制品厂有限公司属下的国有土地 0.2466 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土地用途为工业用地，为潮州市环城塑

料制品厂有限公司自 1992 年 2 月取得土地使用权，地上建筑物均已取得《房屋所有权证》，证号分别为：粤房字第 1502676、1502677、1502678 号（详见附件 1），其中前楼综合楼九层 3259.20 平方米、后楼综合楼八层 2232.58 平方米和生产厂房三层 1903.07 平方米，总建筑面积为 7394.85 平方米，容积率为 3.0，现有年产值为 0 万元，厂房已闲置多年。

经核查，该改造项目范围内不涉及历史建筑、工业遗产、历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、文物保护单位、不可移动文物、历史地段、地下文物埋藏区、红色革命遗址、农业文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、地名文化遗产、古树名木及古树后备资源等历史文化遗产。

（三）标图入库情况。改造范围内的主体地块 0.2466 公顷已全部标图入库，图斑号为 44510200420。

（四）规划情况。改造地块在城镇开发边界内，现行国土空间总体规划用途和湘桥片区控制性详细规划修编（第三阶段）规划用途均为城镇住宅用地。（详见附件 3、4）

该项目属于“工改商”类型，目前 0.2466 公顷土地不符合湘桥片区控制性详细规划修编（第三阶段）要求，为盘活低效用地，需向市自然资源局申请控规调整。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该改造项目主体地块 0.2466 公顷（折 3.7 亩）属国有土地，土地使用权及地上建构物属潮州市环城塑料制品厂有限公司所有，产权清晰。潮州市环城塑料制品厂有

限公司董事会已作出决议（详见附件 2），同意对旧厂房进行改造。

（二）补偿安置情况。该改造项目拟由潮州市环城塑料制品厂有限公司自行改造，不涉及补偿安置等问题。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于微改造，拟采取企业自改模式，由潮州市环城塑料制品厂有限公司作为改造实施主体。

该项目用地拟由潮州市环城塑料制品厂有限公司实施微改造，改变土地用途、建筑功能和完善公共配套设施建筑。拟改造用地面积 0.2466 公顷、建筑物面积 7394.85 平方米，拆除建筑物面积 0 平方米，保留建筑物面积 7394.85 平方米，改造完成后由潮州市环城塑料制品厂有限公司管理使用。改造后预计年产值将达到 2500 万元。

该改造项目属“工改商”，应将项目用地总面积 15%的土地作为公益性用地无偿移交政府，应移交用地面积 369.83 m²。根据《潮州市城市更新改造项目无偿移交公益性项目用地操作细则》第十五条“符合以下情况之一，无法提供有效的公益性用地的，经所在地的县(区)人民政府同意，改造主体可移交其拥有权益的本县(区)范围内价值相当的国有建设用地，或通过缴纳公益性用地土地价款(以下简称公益用地价款)，视为公益性用地移交：

（一）改造地块所在的控制性详细规划或城市更新单元详细规划未提出预留公益性用地要求；

(二) 改造项目规划地块面积较小(≤ 10000 平方米)规定;
因改造地块面积较小,项目拟由改造主体申请缴纳公益性用地土地价款,视为公益性用地移交。

房屋鉴定情况:改造地块上三幢建筑物已由深圳市鑫盛源建设工程有限公司质量检测有限公司出具检测鉴定结论,其中前楼综合楼(1号楼)和后楼综合楼(4号楼)的安全性评定等级为 Bsu、可靠性评定等级为 II 级;生产厂房(2号楼)的使用性等级为 Bsu、可靠性评定等级为 IV 级,建议采取全面加固措施保留(详见附件 5)。

消防审查情况:待项目获得批准实施改造后,在办理施工图审查时一并落实。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 0.2466 公顷土地(折 3.7 亩)不符合控制性详细规划,由西新街道已按规定组织编制了湘桥片区控制性详细规划修编(第三阶段)CZ-XQ-00-13 规划管理单元(CZ-XQ-00-13-05 街坊)局部调整论证报告,逐级向市申请控规调整。

根据《潮州市城市更新办法》第十一条第(五)项“用地面积小于 30 亩且经县(区)人民政府确定不需编制城市更新单元详细规划和实施方案的项目”之规定,该项目面积为 3.7 亩,可不需编制城市更新单元详细规划和实施方案。

项目在控制性详细规划调整成果批准后,将原工业用地的土地用途改变为商业用地,拟向市自然资源局申请采用协议出让方式供地给潮州市环城塑料制品厂有限公司,并按规定补缴地价款

及相关税费，完善用地手续。

五、资金筹措

改造项目拟投入改造资金为 8000 万元，拟筹措资金方式为自有资金 8000 万元，计划 2026 年 5 月 1 日前完成改造。

六、开发时序

项目开发周期为一年，拟按一期实施改造，在取得用地手续批复之日起立即实施改造。

七、实施监管

项目批准后将严格按照改造方案实施改造，应接受西新街道办事处监管。

附件：1. 房屋所有权证

2. 潮州市环城塑料制品厂有限公司董事会会议记录

3. 套合国土空间总体规划图件

4. 套合控制性详细规划图件

5. 房屋鉴定报告

潮州市环城塑料制品厂有限公司

日期：2025 年 7 月 8 日