

# 惠州市惠阳国骅五金制品有限公司

## “三旧”改造实施方案

### 一、改造地块基本情况

#### （一）总体情况

改造地块位于惠阳沙田田头长龙岗，北至空地，南至荣晖电子厂，西至永旺达食品厂，东至空地，总用地面积 2.85 公顷，国土证号为惠阳国用(2005)第 2200688 号，土地用途为工业。主体地块面积 2.85 公顷，不包含“三地”和其他用地面积。

#### （二）标图入库情况

改造范围内的主体地块已完成标图入库材料报送，待实施方案审批后录入省三旧系统。

#### （三）权属情况

改造范围内，国有建设用地 2.85 公顷，改造涉及的土地、房屋权属清晰、无争议，2.85 公顷用地已登记发证，建设用地使用权人为惠阳国骅五金制品有限公司，实际使用人为惠阳国骅五金制品有限公司，自 2002 年 4 月开始使用。

#### （四）规划情况

改造项目用地符合《惠州市惠阳区沙田榄子垌片区(STLZ)控制性详细规划》，规划用途为工业用地，已纳入“三旧”改

造专项规划、2022 年度城市更新（“三旧”改造）实施计划。

#### （五）土地利用现状情况

改造项目范围内现状用途为工业用地，原有建筑面积 2 万平方米，容积率为 0.7，拟对原有厂房拆除重建。

### 二、改造意愿及补偿安置情况

#### （一）改造意愿情况

改造范围内涉及 1 个权利主体，经《股东会会议决议》同意公司以拆除重建方式实施位于惠阳沙田田头村长龙岗地块的“三旧”改造项目。

#### （二）补偿安置情况

该项目改造地块已完善用地手续，不涉及协议补偿。

### 三、改造主体及拟改造情况

改造项目拟采取原权利人自行改造方式，由惠阳国骅五金制品有限公司作为改造主体，实施全面改造。

改造项目拟建设 3 栋 9 层的厂房及配套设施，容积率为 3.39，建筑面积为 10 万平方米。建成后主要用于家居用品及其他精密五金产品的生产。全面改造后，用地及建筑物由惠阳国骅五金制品有限公司进行管理使用。

### 四、需办理的规划及用地手续

改造项目用地符合《惠州市惠阳区沙田榄子垌片区(STLZ)控制性详细规划》，规划用途为工业用地；土地利用总体规划中均为建设用地，无需调整；不涉及“三旧”用地复垦，无需

办理规划手续，且无需重新供地。

## 五、 资金筹措

改造项目拟投入改造资金为 23000 万元。

## 六、 开发时序

开发时间 2021 年 12 月至 2023 年 9 月，主要实施厂房主体建设及园区内的道路等配套设施建设。厂房 1、厂房 2 作为一期开发，已封顶；厂房 3、厂房 4 作为二期开发，已于 2023 年 2 月 26 日封顶；厂房 5 作为三期开发，预计 2023 年底完工投产。

## 七、 实施监管

惠阳国骅五金制品有限公司应在改造方案正式获批之日起的三个月内与沙田镇人民政府签订监管协议。因惠阳国骅五金制品有限公司原因不能按时签订协议的，可撤销其改造方案批复文件。因改造方案调整需修改协议内容的，沙田镇人民政府应在调整后的改造方案获批之日起一个月内与惠阳国骅五金制品有限公司重新签订监管协议。

### （一）监管协议主要内容

包含项目概况（包括开竣工时间、各期工期计划、资金计划、时间进度控制等内容等）、监管内容（实施实质性改造义务、履行公共配建义务、履行补偿安置义务等）、监管措施（清拆监管、转让监管、规划验收监管、行业监管等）、双方责任、不可抗力、其他约定等主要内容。

## （二）开发时序监管

2021 年 12 月 1 日之前完成原有土地建筑物、构筑物以其附属设施清理拆除工作，在 2021 年 12 月 8 日前开工，在 2023 年 9 月 1 日前竣工。

## （三）约定条件

由沙田镇人民政府与惠阳国骅五金制品有限公司签订监管协议，指导、监督项目实施方案的实施，并按规定对改造工作的全流程进行监管。在土地使用期限内，改造主体需对工业园区内的市政设施妥善保管。改造资金按照专款专用的原则，保障改造项目在开发周期内完成。

## 八、其他专题

### （一）社会风险评估情况

该项目为“工改工”项目，不涉及旧城镇、旧村庄。

### （二）土壤污染状况调查相关事项

该项目为“工改工”拆除重建类项目，不涉及土壤重点监管企业或疑似污染地块，不强制开展土壤污染状况调查。

### （三）历史文化资源调查相关事项

经核查，该项目不涉及历史文化名镇名村、历史文化街区、古村落、文物保护单位、不可移动文物、历史建筑、古树名木及后备资源、自然保护地、历史文化风貌区、地下文物埋藏区、各类文化遗产遗址及其他具有保留价值的建筑等历史文化保护要素。

## 九、附图

附图 1：项目范围界限图

附图 2：惠州市惠阳区沙田榄子垌片区（STLZ）控制性详细规划（局部）

附图 3：土地利用总体规划图（2010—2020 年）（局部）

附图 4：改造前后对比图

## 项目范围界限图

图件编号：惠阳国骅五金制品有限公司

出图日期：2023/07/31



附图 1：项目范围界限图



## 惠州市惠阳区沙田榄子垌片区（STLZ）控制性详细规划（局部）

图件编号：惠阳国骅五金制品有限公司

出图日期：2023/07/31



附图 2：惠州市惠阳区沙田榄子垌片区（STLZ）控制性详细规划（局部）

## 土地利用总体规划图（2010-2020年）（局部）

图件编号: 惠阳国骅五金制品有限公司

出图日期：2023/07/31



出图单位：惠阳区自然资源局数据中心

XHJ\_TDZTGH\_00001

附图 3: 土地利用总体规划图 (2010-2020 年) (局部)





改造前（影像图）



改造后（效果图）

附图 4：改造前后对比图