

# 惠州市震浩塑胶制品有限公司

## “三旧”改造实施方案

### 一、改造地块基本情况

#### （一）总体情况

改造地块位于惠阳区三和街道惠澳大道东侧，北至荣丰制造中心，南至广东至远集团，西至惠阳区三和街道古岭路，东至鼓岭山，总面积 9.09 公顷。

#### （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 9.09 公顷，改造涉及的土地、房屋权属清晰、无争议，房产证号包括粤房地证字第 C5390465 号、粤房地证字第 C5390466 号、粤房地证字第 C5390467 号、粤房地证字第 C5390468 号、粤房地证字第 C5390469 号、粤房地证字第 C5390470 号、粤房地证字第 C5390471 号、粤房地证字第 C5390472 号、粤房地证字第 C5390473 号、粤房地证字第 C5390474 号、粤房地证字第 C5390475 号、粤房地证字第 C5390476 号，9.09 公顷用地已登记发证，国有土地使用权证号为惠阳国用(2005)第 2200688 号，建设用地使用权人

为惠州震浩塑胶制品有限公司，实际使用人为惠州震浩塑胶制品有限公司，自 2005 年 07 月开始使用，土地性质为工业。

#### （四）规划情况

改造项目用地符合《惠州市惠阳区经济开发区北部片区 (SHBB) 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、公路用地、其他园地等，现有建筑面积 72069.56 平方米，容积率为 0.8。

### 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，经征询其改造意愿，权利主体同意将涉及的土地、房屋纳入改造范围，完善相关用地手续后，由惠州市震浩塑胶制品有限公司作为改造主体实施改造。

#### （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

改造项目拟采取企业自改的改造模式，由惠州市震浩塑胶制品有限公司作为改造主体，申请完善相关规划、用地手续后，实施全面改造。

改造后将用于工业用途，建筑总面积 38.4 万平方米，计容面积约 31.7 万平方米，不计容面积 6.7 万平方米，约分四期建设，容积率为 3.5。

一、二期采取加建扩建的改造方式，其中一期新建 2 栋高标准工业厂房 A、F，占地约 30 亩（2 万平方米），计容建筑面积 7.52 万平方米；二期新建 2 栋高标准厂房 C、E，占地约 30 亩（2 万平方米），计容建筑面积 10 万平方米；一、二期建设完成后，将三、四原厂房的生产设备搬至一二期新建厂房，保障连续生产。

三、四期采取全面拆除重建的改造方式，其中三期新建 2 栋高标准厂房 B、D，占地约 45 亩，计容建筑面积 10.5 万平方米；四期新建 2 栋宿舍楼 A、B，占地约 16.5 亩（1.1 万平方米），计容建筑面积 3.63 万平方米。

#### 四、需办理的规划及用地手续

##### （一）需办理的规划手续

改造项目用地符合《惠州市惠阳区经济开发区北部片区（SHBB）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。

##### （二）需办理的用地手续

惠州市震浩塑胶制品有限公司国有土地使用证号为惠阳国用（2005）第 2200688 号，面积为 9.09 公顷，权属清晰，已

完善用地手续，不涉及违法用地处罚问题，且无需重新供地。

## 五、资金筹措

该项目为企业自改，拟对惠州市震浩塑胶制品产业园升级项目工业用地进行拆除重建，建设一个集办公、厂房于一体的综合体，拟投资 8.36 亿元。

## 六、开发时序

项目拟分四期进行开发建设，第一期拟将 20000 平方米地块开发建设为综合楼和厂房，第二期拟将 25000 平方米地块开发建设为厂房，第三期拟将 25000 平方米地块开发建设为厂房，第四期拟将 20000 平方米地块建设为宿舍楼、休闲区。

## 七、实施监管

惠州市震浩塑胶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三和街道办事处签订监管协议。因惠州市震浩塑胶制品有限公司原因未能按时签订协议的，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，三和街道办事处应在调整后的改造方案获批之日起一个月内与惠州市震浩塑胶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

一期工程于 2021 年 12 月前开工，2024 年 12 月前竣工。

## （三）约定条件

由三和街道办事处与惠州市震浩塑胶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，改造主体对工业区内的市政设施妥善保管。

## 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: 惠州市惠阳区经济开发区北部片区 (SHBB) 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

征求意见稿

## 项目范围界限图

图件编号：惠州市震浩塑胶制品有限公司

出图日期：2023/07/31



附图 1：项目范围界限图

## 惠阳区经济开发区北部片区 (SHBB) 控制性详细规划 (局部)

图件编号：惠州市震浩塑胶制品有限公司

出图日期：2023/07/31



附图 2：惠州市惠阳区经济开发区北部片区 (SHBB) 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：惠州市震浩塑胶制品有限公司

出图日期：2023/07/31



出图单位：惠州市惠阳区国土局信息中心

打印编号: 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