

揭阳市揭东区人民政府

揭东府函〔2026〕15号

关于揭东经济开发区盈盛产业园“工改工”项目“三旧”改造方案的批复

市自然资源局揭东分局：

你局《关于审批揭东经济开发区盈盛产业园“工改工”项目“三旧”改造方案的请示》（揭东自然资请〔2026〕3号收悉）。

《揭东经济开发区盈盛产业园“工改工”项目“三旧”改造方案》于2025年12月19日经揭东区国土空间规划委员会第十五次会议审议通过，根据会议决定，现批复如下：

一、同意上报的《揭东经济开发区盈盛产业园“工改工”项目“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取企业自改模式，由揭阳市盈盛农业科技有限公司作为改造主体对位于枫江东侧、揭东大道南侧的1.9746公顷土地实施全面改造。

二、由你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关用地手续。

三、由揭东经济技术开发区管理委员会与改造主体签订实施监管协议，并会同相关部门依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

四、改造方案实施情况须按规定及时报备。

五、本批复自印发之日起生效，有效期三年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

附件：揭东经济开发区盈盛产业园“工改工”项目“三旧”
改造方案

揭阳市揭东区人民政府

2026年1月9日

抄送：揭东经开区管委会。

附件：

揭东经济开发区盈盛产业园“工改工” 项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和揭东区2024年度三旧改造实施计划，揭阳市盈盛农业科技有限公司拟将位于揭东区枫江东侧、揭东大道南侧的旧厂房用地进行升级改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。改造项目位于揭阳市揭东区，紧邻枫江，东侧为揭东大道，南侧为城市沿江支路，区位条件良好，总改造面积1.9746公顷（折29.62亩）。改造项目紧临枫江，景观资源优越。场地内平坦规整，现状为厂房，周边为工业厂区。项目用地为原利顺面粉厂，目前暂停营业。

实施改造的必要性和合理性评价。改造项目地块由揭阳市盈盛农业科技有限公司自2001年7月开始使用，主要以面粉加工产业为主，现状多为一层铁棚厂房，业态功能单一，利用较为粗放，整体风貌较差。改造项目距揭阳潮汕国际机场约5公里，附近有3个高速出入口，对外交通十分便利。改造项目周边是揭东发展成熟的工业片区，借助揭东区大力推进“工改工”的契机，对片区进行升级改造，将该地块打造成为产业优化升级的重要载体，助力揭东经济社会高质量发展。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块1.9078公顷，纳入改造范围整体利用的边角地0.0669公顷，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1.9746公顷。按权属划分，涉及揭阳市盈盛农业科技有限公司属下的国有土地1.9078公顷，已取得不动产权证，证号为：粤（2022）揭东区不动产权第0000112号、粤（2022）揭东区不动产权第0000119号；涉及揭东区人民政府的国有存量建设用地0.0669公顷。

改造项目地块现用途为厂房建设用地，为揭阳市盈盛农业科技有限公司自2001年7月开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续。现有建筑面积8772.11平方米，容积率约为0.46。因沿江路道路建设等原因，目前厂房暂停营业，产出效率低，该地块拟进行全面改造，改造范围内的建筑全部拆除重建。

（三）标图入库情况。该改造项目1.9746公顷土地已列入标图入库，图斑号为44522101126、44522101127。

（四）规划情况。改造项目面积1.9746公顷（约29.62亩）符合《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》的控制要求，改造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。项目用地已纳入《揭阳市区“三旧”改造专项规划（2021-2025年）》，项目需一并办理详细规划调整审批手续，详细规划与改造方案一并提交国空委审议。

（五）项目内历史文化遗产情况。改造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情况。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。揭阳市盈盛农业科技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等标准事项于2025年6月召开股东会议，充分征求各股东意见，并经全部股东同意进行“三旧”改造。

（二）补偿安置情况。因土地权利人拟进行自行改造，不涉及补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造项目不涉及土地征收，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

（一）改造主体。改造项目由揭阳市盈盛农业科技有限公司作为改造主体。

（二）拟改造情况。改造项目拟由揭阳市盈盛农业科技有限公司实施全面改造，改造模式为企业自改模式，其中拆除重建用地面积1.9746公顷，拆除建筑面积约8772.11平方米。项目为“工改工”，项目改造后工业用地面积18815平方米、防护绿地面积931平方米，改造后建筑面积37630-75260平方米，规划用途为工业厂房，工业用地容积率2.0-4.0，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米。

改造后预计年产值可达300万元/亩，改造项目预计年产值达8586万元，项目税收将增加至429万元/年。

四、需办理的用地手续

改造项目涉及的1.9078公顷用地为揭阳市盈盛农业科技有限公司出让取得的国有建设用地，用途为工业用地，无需办理土地征收手续，属于依法取得的工业用地改造后提高容积率等规划技术指标，项目需要延长土地使用年限，需要重新签订土地出让合同，需要根据要求补缴相应土地价款。改造项目涉及的边角地0.0669公顷，为国有存量建设用地，拟采用协议出让方式一并按程序供地给改造主体，按要求补缴相应土地价款。

五、资金筹措

改造项目拟投入改造资金为2亿元，资金来源为企业自有资金。

六、开发时序

本项目开发周期约3年。为全面改造项目，对规划范围内的建筑全部拆除重建。由改造主体完成项目范围内建筑物的拆除工作，计划于2026年6月底前开工，在2029年6月底完成全面改造工作。

七、实施监管

本项目由揭东区人民政府在供地前，与改造主体签订项目监管协议，明确具体监管措施及项目改造主体的建设责任、保证项目按照相关规定和规划进行改造。

该项目按照“三旧”改造政策要求，不得擅自改变土地用途。