

揭阳市揭东区人民政府

揭东府函〔2026〕14号

关于揭阳市揭东区曙光科技园项目 “三旧”改造方案的批复

市自然资源局揭东分局：

你局《关于审批揭阳市揭东区曙光科技园项目“三旧”改造方案的请示》（揭东自然资请〔2026〕2号）收悉。《揭阳市揭东区曙光科技园项目“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《揭阳市揭东区曙光科技园项目“三旧”改造方案》（见附件）。同意该项目采取企业自改模式，由广东曙光科技发展有限公司作为改造主体对位于揭阳市揭东大道与龙翔路交汇口南侧9.6924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：揭阳市揭东区曙光科技园项目“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：

揭阳市揭东区曙光科技园项目 “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，广东曙光科技发展有限公司拟将位于揭阳市揭东大道与龙翔路交汇口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。改造项目位于揭东区揭东大道与龙翔路交汇口南侧，北临揭东大道，西至龙翔路，南至泰兴路，区位条件良好，总改造面积96924.24平方米（折145.39亩）。改造项目南临榕江北河，生态环境优越。现状以塑料制品、金属制品、服装、汽车4S店销售服务等经营产品为主，整体用地效率较低。

实施改造的必要性和合理性评价。改造项目地块由广东曙光科技发展有限公司自2001年11月开始使用，主要以金属制品等产业为主，现状多为一层铁棚厂房，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8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，对片区产业进行升级改造，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，同时配套酒店公寓，以更好地服

务园区及周边地区。

（二）土地现状情况。改造项目地块面积9.6924公顷（折145.39亩），现状均为建设用地，不涉及“三地”、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。

改造项目范围内国有土地使用权出让合同面积9.6924公顷，合同乙方为广东曙光科技发展有限公司，其中已办理不动产权证土地面积8.7227公顷，证书号列：粤（2020）揭东区不动产权第004772号、粤（2020）揭东区不动产权第004773号、粤（2020）揭东区不动产权第004774号、粤（2020）揭东区不动产权第004775号、粤（2020）揭东区不动产权第004776号、粤（2020）揭东区不动产权第004777号、粤（2020）揭东区不动产权第004778号、粤（2020）揭东区不动产权第004779号、粤（2020）揭东区不动产权第004780号、粤（2020）揭东区不动产权第004781号，未办理不动产权证土地面积0.9697公顷。

改造项目地块现用途为厂房及配套，为广东曙光科技发展有限公司自2001年11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30930.31平方米，容积率为0.32。现状年产值约为6千万，产出效率不高，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9.6924公顷土地已列入标图入库，图斑号44522101114、44522101115、44522101116。

（四）规划情况。改造项目面积9.6924公顷（折145.39亩）

符合《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》的控制要求，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。项目用地符合《揭阳市区“三旧”改造专项规划（2021-2025年）》，项目需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。广东曙光科技发展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04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。改造项目由广东曙光科技发展有限公司作为改造主体。

（二）拟改造情况。该项目用地拟由广东曙光科技发展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9.6924公顷，拆除建筑面积约3.0930万平方米。项目

为全面改造，包括工改工和工改商两部分，其中：

1、工改工部分，改造后二类工业用地面积7.0888公顷，计容建筑面积141776-283552平方米，规划用途为工业厂房，容积率2.0-4.0，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米。

2、工改商部分，改造后商业用地面积1.5039公顷，计容建筑面积 ≤ 60156 平方米，规划用途为酒店公寓，容积率 ≤ 4.0 ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑密度 $\leq 60\%$ ，建筑高度 ≤ 80 米。

改造后将由广东曙光科技发展有限公司作为管理及运营主体，基于现有产业基础，以新能源、新材料为产业方向，配套高端酒店公寓，打造引领片区发展的产业园区标杆。

另外，改造范围内除工业和商业用地外的用地为城镇道路和防护绿地，其中城镇道路用地0.9834公顷，防护绿地0.1163公顷。

改造后预计年产值将由6千万元提升至6亿元，税收将增加至3000万元/年。1.5039公顷工改商部分需将15%的用地0.2256公顷无偿移交给政府，用于城市基础设施建设，由于该项目在首次出让时已承担城镇道路用地0.9697公顷，本次改造仍需承担防护绿地0.1163公顷、道路用地0.0137公顷，因此本次改造需移交的0.2256公顷用地可以从历次承担的城镇道路和防护绿地中进行足额抵扣，该部分土地在办理相关手续之前需约定移交给政府。

四、需办理的用地手续

该项目涉及的9.6924公顷用地为广东曙光科技发展有限公司

司出让取得的国有建设用地（其中已办理不动产权证用地面积8.7227公顷），无需办理土地征收手续。工改工部分改造后提高工业用地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；工改商部分需要进行公益性土地移交，需要与土地使用权人重新签订土地出让合同，补缴土地价款。

五、资金筹措

改造项目拟投入改造资金为5.7436亿元，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，拟分两期开发。第一期为龙翔路与泰兴路交叉口北侧工改工地块，计划于2026年1月开工，2028年1月竣工，改造后拟建设高标准、现代化厂房及配套设施。第二期为靠近揭东大道工改商地块，计划于2027年1月开工，2029年1月竣工，改造后拟建设高端酒店、公寓等设施。

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。