汕头高新区德昕电器有限公司高新区“三旧”

改造项目（二期）改造方案

高新区管委会：

根据广东省、汕头市关于“三旧”改造有关政策的要求，为实施汕头市中心城区2012年“三旧”改造项目计划（汕府〔2012〕81号），汕头高新区德昕电器有限公司（下称“德昕公司”）、汕头高新区雅达电脑机绣厂有限公司、广东柏富丽服饰有限公司对位于汕头高新区科技西路20号、23号的旧厂房进行改造，目前德昕公司已购买汕头高新区雅达电脑机绣厂有限公司、广东柏富丽服饰有限公司名下位于上述地址的所有厂房，将作为该改造项目独立实施主体，现编制改造方案进行申报，具体如下：

1. 改造地块的基本情况

改造地块位于汕头市科技北二街与科技西路交界处西南角，即高新区东片10EF地块，产权地址为汕头高新区科技西路20号、23号，改造项目规划总面积11909.08平方米（折合17.86亩），实用地面积9303.64平方米（折合13.96亩）。

改造用地范围内工业厂房2幢，其中一幢已办理房地产权证，建筑面积约12446.93平方米，房地产权证号分别为粤房地证字第C0760291号、C0760292号、C0760297号、C0760299号，粤（2016）汕头市不动产权第9000048号、9000049号、9000050号、9000058号、9000059号；另一幢已竣工验收未办理房地产权证，建筑面积约4742平方米。上述工业厂房均为汕头高新区德昕电器有限公司所有。

上述改造范围土地及房地产权属完整，不存在抵押、查封等情况。

1. 规划情况

上述土地已纳入省“三旧”改造数据库，图斑编号为44051100422。该改造地块符合汕头市土地利用总体规划，经调整后，符合城市总体规划，并已纳入汕头市2012年度“三旧”改造计划，汕头高新区规划建设局已确定改造项目的用地规划条件及用地红线图。

1. 土地利用现状情况

上述改造地块现状为工业用地，建成厂房2幢，建筑面积共17188.93平方米，原为汕头高新区德昕电器有限公司使用，经营生产电磁炉、家用电器、厨房设备等，但由于生产工艺落后，随着家电产品的更新换代，市场竞争力大，产值逐年减少。

1. 协议补偿情况

改造地块所在高新区（东片）10EF地块，用途为工业用途，德昕公司已取得该地上全部工业厂房产权。原德昕公司名下土地使用权实用地面积为7587.5平方米（折合11.38亩），经规划部门确定项目改造范围实用地面积9303.64平方米（折合13.96亩），相差1716.14平方米（折合2.58亩）。按照“三旧”改造有关政策，将上述1716.14平方米边角地一并纳入改造范围，享受三旧优惠政策。德昕公司将按“三旧”改造有关规定，补交地价款。

1. 土地拟改造情况

（一）改造项目由汕头高新区德昕电器有限公司独立开发。根据用地规划条件，规划用地总面积：11909.08平方米（17.864亩），实用地面积：9304.64平方米（13.957亩）。规划改造用地性质为：住宅、商业金融业、居住小区级服务设施用地；拟规划改造总体布局：3幢高层住宅，其中1、2幢23层，3幢17层，沿科技北二街、科技西路裙楼为1层的商铺，配建物业管理用房、社区服务用房、文化站等，整个小区规划符合汕头市土地利用总体规划和城市总体规划。

各项主要规划技术指标要求：

1、A02-01地块

（1）容积率：1.0＜容积率≤4.5，7350.88平方米＜地面以上计容建筑面积≤33078.96平方米（其中：1.0＜住宅用地容积率≤4.0、商业金融业用地容积率≥0.5，7350.88平方米＜住宅用地地面以上计容建筑面积≤29403.52平方米，商业金融业用地地面以上计容建筑面积≤3675.44平方米）

（2）建筑密度：裙楼≤40%，主楼≤25%

（3）绿地率：≥30%（应配套不少于679平方米的小区集中绿地）

（4）建筑限高：≤80米

2、A02-02地块

（1）容积率：≤2.0，地面以上计容建筑面积≤3907.52平方米

（2）建筑密度：≤30%

（3）绿地率：≥30%

（4）停车率: ≥15%

（5）建筑限高：≤24米

A02-01地块应配建物业管理用房（≥80平方米）、社区服务用房（≥80平方米）、水泵房、配电房等各类配套设施，具体设置按照有关规范执行。

A02-02地块需配建文化站（≥400平方米）、社区服务中心（≥200平方米）等。

地下空间作为配建停车和配电、配水、通信、环卫等配套设施用房使用。

（二）按照市“三旧”改造有关政策，本项目为自主改造的旧厂房改造商品房项目，应按可建住宅建筑面积的1%配套廉租住房。考虑到本改造项目空间布局和规划，我司将按规定采取认购廉租住房房源的方式，不再单独配建廉租房。

（三）改造后的综合效益

改造后德昕公司现有土地利用情况将得以改善，企业经济效益也得以提高。改造项目地处汕头高新区，地理位置优越，交通便捷，与周边的“星汇国际”、“新华禧广场”项目将形成全新的商住圈，将大大推动高新区转型升级，促进我市经济发展。同时，为区内广大企业员工，特别是高新技术人才提供居住生活场所。

1. 改造成本与融资情况

该项目预算投资2.37亿元人民币，毛利润减去土地成本、建设成本、税收、企业管理费等，预计可获利近千万。德昕公司将通过自有资金或融资方式保证项目资金投入，确保改造项目顺利完成。

1. 建设的时序

该地块改造预计2016年10月开工，工期二年，预计 2018年10月完成竣工验收并投入使用，公共配套设施在项目开工时同步建设。

汕头高新区德昕电器有限公司

2016年9月1日