

梅州市东泰房地产开发有限公司（御 景明珠华府二期）“三旧” 改造项目实施方案

组织编制单位：梅州市自然资源局

实施改造主体：梅州市东泰房地产开发有限公司

2025 年 1 月

梅州市东泰房地产开发有限公司（御景明珠华府二期）“三旧”改造项目实施方案

（送审稿）

为实施《梅州市国土空间总体规划（2021—2035年）》《梅州城区江南东、梅江大道片区控制性详细规划》等相关规划，盘活中心城区存量建设用地，提升土地使用效能。根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法（广东省人民政府令279号）》《梅州市“三旧”改造实施办法（梅市府〔2020〕10号）》等相关政策文件要求，梅州市东泰房地产开发有限公司拟对位于梅州市梅江区友谊路西侧地块实施“三旧”改造，与东侧已建成的御景明珠华府融为一个小区，实施御景明珠华府（二期）项目。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。本次改造项目位于梅州市梅江区友谊路西侧，项目用地由三块宗地组成（测绘编号：G160265，地号：140209020397-1-2-1、140209020397-1-3-1），用地面积分别为2568平方米、1341.21平方米、1237.5平方米，合计总面积5146.71平方米。改造项目西至御景明珠商住小区，东至友谊路，北至艺都新村，南至现状围墙，地块现状

可通过东侧现状 18 米道路南北连接丽都路及万达路等城市主要道路，交通区位条件优越。

改造范围内北侧为原建筑施工场地，现状场地内包括少量的建筑板房构筑物及堆放有建筑材料，目前暂未使用；南侧为恒驹汽修厂（协和汽修厂、灵通汽修厂），场地搭建有钢结构建筑及简易建筑，目前作为汽车美容养护中心运营使用，整体的风貌品质较差。且地块周边已陆续建成有御景东方、御景明珠、云芳雅苑、万象江山等高端居住小区及万达商业综合体、林风眠小学的公共服务配套设施。在人居环境、生活配套上均与之存在显著差异，与城市发展建设不协调。

本次改造可以有效盘活中心城区低效建设用地，提高城市土地使用效率，完善中心城区的生活配套设施、提升人居环境水平及区域的城市风貌。



图 1 地块区位图

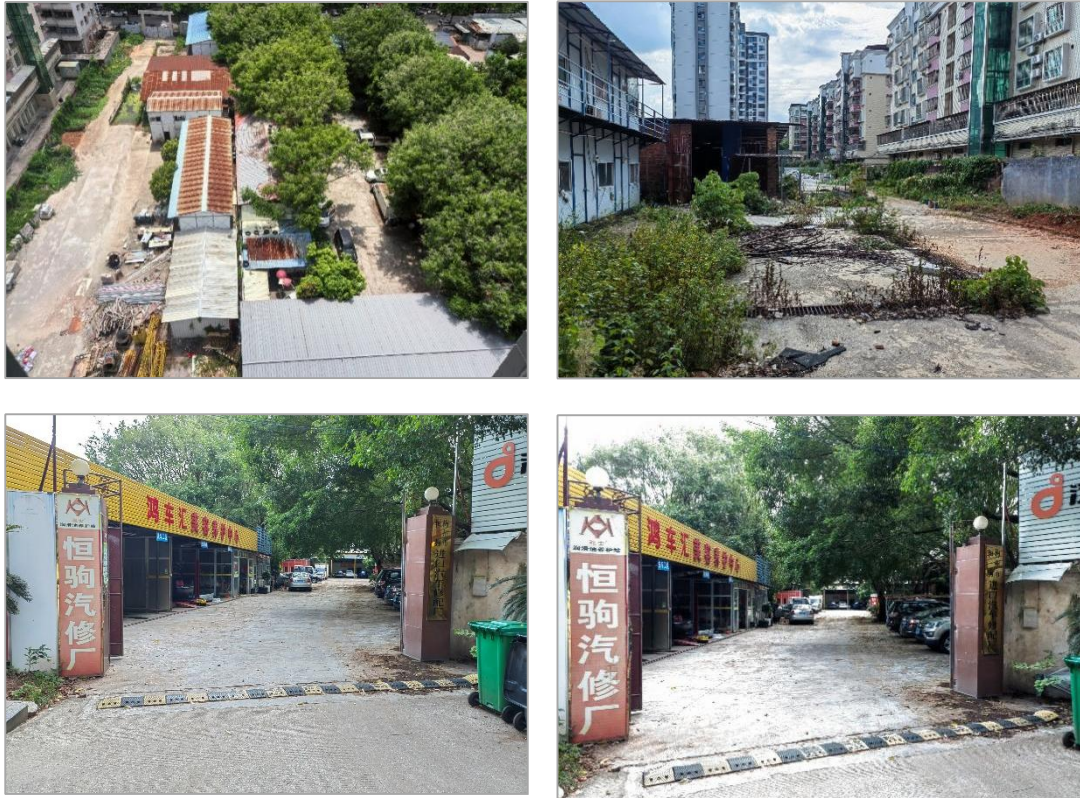


图 2 改造地块现状照片

（二）土地现状情况及权属情况。

（1）土地利用现状：本次拟改造项目用地均为城镇建设用地。改造地块内北侧包括有少量构筑物为原建筑施工场地，南侧搭建有钢结构建筑及简易建筑为恒驹汽修厂使用，经查土地市场监测监管系统不属于闲置土地，土地利用现状符合“三旧”改造政策。

（2）权属情况：改造项目由三宗权属地块构成，权属面积 5146.71 平方米。地块一权利人为梅州市东泰房地产开发有限公司，不动产权证编号为粤（2017）梅州市不动产权地 0004049 号，土地用途为城镇住宅用地，面积为 2568 平方米，测绘编号为 G160265；地块二权利人为梅州市恒驹进

口汽车服务有限公司（已由改造主体收购），土地使用证编号为梅州市国用（2002）字第 0472 号，土地用途为工业，面积为 1341.21 平方米，地号为 140209020397-1-2-1；地块三权利人为梅州市恒驹进口汽车服务有限公司（已由改造主体收购），土地使用证编号为梅州市国用（2002）字第 0471 号，土地用途为工业，面积为 1237.5 平方米，地号为 140209020397-1-3-1。涉及工业用地以“工改商”用地方式进行改造，涉及城镇住宅用地以“旧城镇”用地方式进行改造，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》第五条以全面改造类型实施改造（即以拆除重建方式对“三旧”用地进行再开发），权属清晰无争议。

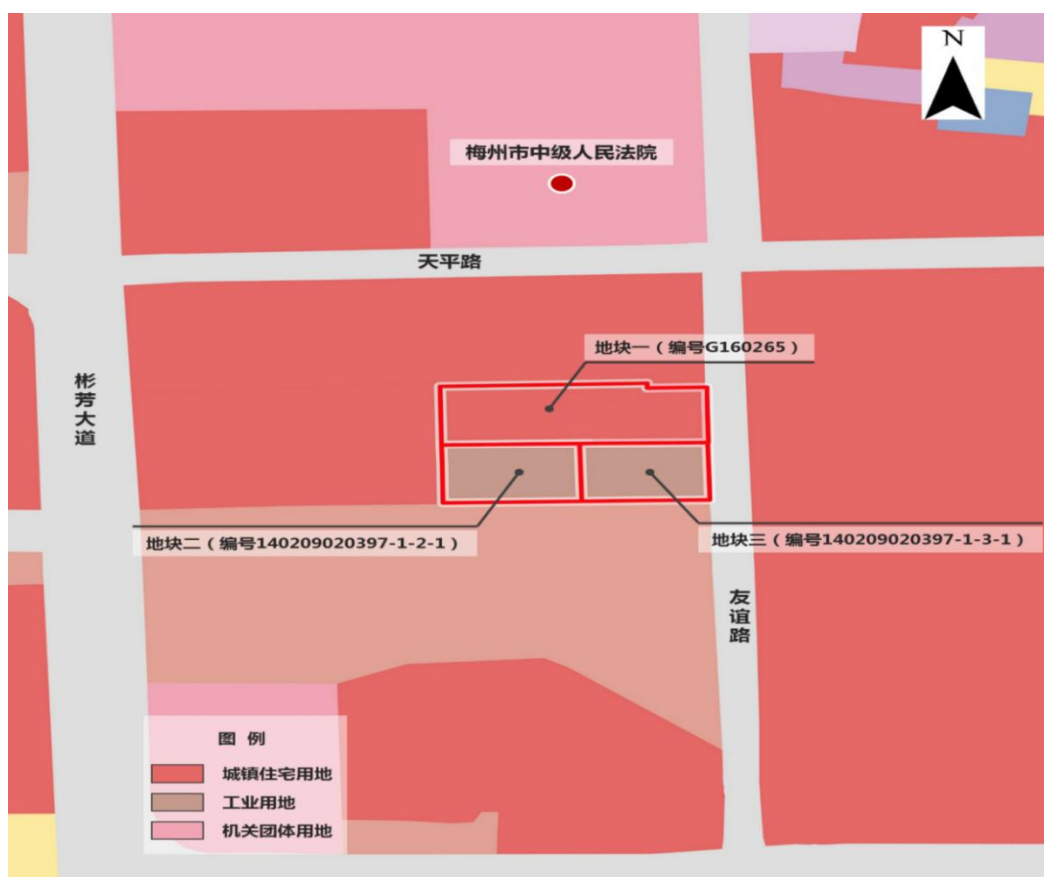


图 3 地块分布现状情况



图 4 梅州市东泰房地产开发有限公司不动产权证书



图 5 梅州市恒驹进口汽车服务有限公司国有土地使用证 1



图 6 梅州市恒驹进口汽车服务有限公司国有土地使用证 2

(三) 标图入库情况。本次改造项目用地在实施“三旧”改造政策初期纳入标图入库，图斑号为 44140200188。



图 7 三旧标图建库范围图

（四）规划情况

根据《梅州市国土空间总体规划(2021—2035年)》(2023年10月12日获省人民政府批复)、《梅州市中心城区“三旧”改造专项规划(2021-2025)》《梅州城区江南东、梅江大道片区控制性详细规划》(2019年7月25日批复),拟改造用地面积5146.17平方米,其中规划性质为城镇住宅用地4968.9平方米,规划性质为道路用地177.81平方米。



图8 改造地块（国土空间总体规划、控制性详细规划）规划示意图

二、改造意愿及补偿安置情况

(一) 改造意愿情况。2024 年 7 月 13 日，梅州市东泰房地产开发有限公司与梅州市恒驹进口汽车服务有限公司签订《公司股权（土地使用权）收购协议》，对拟改造范围内梅州市恒驹进口汽车服务有限公司两宗国有土地[梅州市国用(2002)字第 0471 号国有土地使用证、梅州市国用(2002)字第 0472 号国有土地使用证]进行收购，因此，梅州市东泰房地产开发有限公司为改造单一权利主体。改造范围内不涉及农村集体经济组织（村民委员会）的集体（国有）土地完善转用，不涉及集体土地完善征收。不涉及旧村庄集体建设用地转为国有建设用地。

公司股权（土地使用权）收购协议 甲方：梅州市恒驹进口汽车服务有限责任公司 统一社会信用代码：91441402737569090K 法定代表人：张慧 乙方：梅州市东泰房地产开发有限公司 统一社会信用代码：91441402728765855D 法定代表人：张国铭 鉴于： 1、梅州市恒驹进口汽车服务有限责任公司，现合法拥有（1）梅州市国用（2002）字第 0471 号国有土地使用证，土地等级：五等二级，使用权面积：1237.5 平方米，土地用途：工业，终止日期：2043 年 9 月 20 日；（2）梅州市国用（2002）字第 0472 号国有土地使用证，土地等级：五等二级，使用权面积：1341.21 平方米，土地用途：工业，终止日期：2043 年 9 月 20 日。 2、甲方同意依本协议将土地使用权及梅州市恒驹进口汽车服务有限责任公司股权及公司土地上面全部附着物等财物归股权乙方所有。乙方将通过“三旧改造”等合法手续进行土地性质变更，原来的工业土地将改善成适合房地产商住开发建设的土地性质（以下协议内容涉及的房产均系指股权受让方开发建成的不动产）。 双方确认，土地使用权收购总价款：人民币陆佰万元整（小写：600 万元整）。	第一条：履约进度及股权转让价款支付相关问题 1.1 本协议签署之日，乙方应向甲方支付首期股权转让款人民币 300 万元作为定金。 1.2 本协议签署之日起 3 个工作日内乙方应将股权转让款现金部份其中的人民币 300 万元转账至股权转让方指定银行账户； 1.3 甲方在收到部分股权转让款 500 万元后 60 个工作日内将公司名下的国有土地使用证原件交付乙方规则使用，并无条件配合乙方办理股权转让等手续。 1.4 甲方实得第二条约定的 500 万元的转让价款，不再承担其他任何税和费。本协议股权变更登记所产生的由股权转让方及股权受让方承担的税和费（税和费的项目及标准以税务部门的要求为准），以及乙方开发房地产所产生的一切税和费，均由乙方承担。在股权转让完税程序中由乙方直接向税务部门缴交。 1.5 甲方收款账号为 户名：_____ 开户行：_____ 账号：_____ 第二条：其他事项 2.1 目标公司在股权转让之前的债权债务由股权转让方自行承担处理，股权转让方应在本协议签订后 3 个月内处理完毕目标公司在股权转让之前的债权债务及各项费用，因处理目标公司债权债务所产生的一切费用由股权转让方承担。 第三条 各方的陈述与保证
---	---

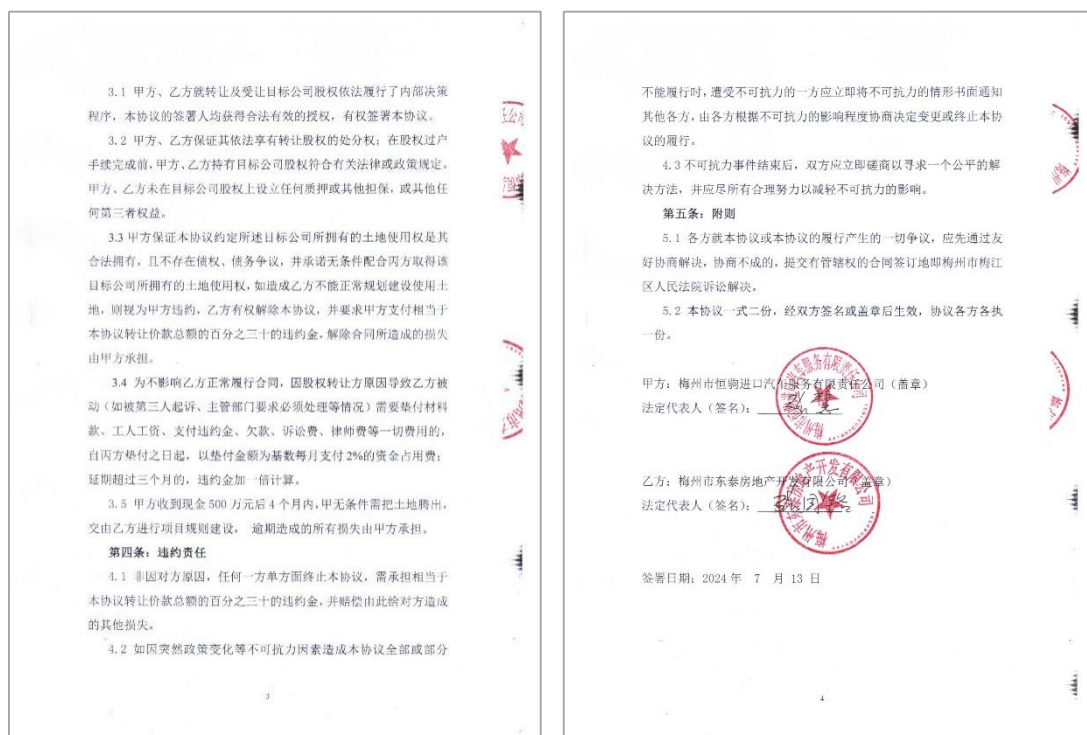


图 9 合作开发土地建房协议书

(二) 补偿安置情况。拟改造地块属于原权利人实施改造，不涉及补偿安置情况。

三、改造主体及拟改造情况

改造项目采用土地权利人自行改造方式，由梅州市东泰房地产开发有限公司作为改造主体，改造模式为旧城镇改造（含“工改居”），根据《梅州市“三旧”改造实施办法》（梅市府〔2020〕10号）第三十二条规定“涉及“三旧”改造的供地，属政府收购储备后再次供地的，必须以招标、拍卖、挂牌方式出让，其余可以协议方式出让。”该项目为权利人自行改造项目，拟采取协议方式出让土地。改造后将建设为新型复合型现代居住小区，开发建设指标按照《梅州城区江南东、梅江大道片区控制性详细规划》要求，容积率为

不超过 3.2，建筑密度不超过 30%，绿地率不低于 30%，建筑限高为不超过 53 米，并按相关法律法规、技术文件配套居住区配套设施，预计可增加居住人口 260 人（75 户）。



图 10 营业执照

该项目拟出让面积 4968.9 平方米，实际无偿移交城镇道路用地面积 177.81 平方米。依据《梅州城区江南东、梅江大道片区控制性详细规划》（2019 年 7 月 25 日批复）和《梅州市“三旧”改造实施办法》第三十四条（涉及将工业用地改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目，应按照城乡规划要求，将不低于该项目用地总面积 15%的土地无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或其他公益性项目建设。对于改造地块所在的控制

性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，提供的公益性用地面积不足 15%的，不足部分按土地原用途评估，补缴与应移交用地等价的土地补偿款后，整宗地扣除实际移交面积后，按照新用途计收土地出让金……）规定，改造范围内工业用地面积 2578.71 平方米，按要求需无偿移交政府公益性用地 386.81 平方米，扣减涉及城镇道路用地面积 177.81 平方米，还需无偿移交政府土地面积 209 平方米，按规定计收土地出让金方式解决。

项目地价计收根据《梅州市“三旧”改造实施办法》收取，具体收取由 3 部分组成，面积合计 4968.9 平方米。一是无偿移交政府不足部分土地地价计收，根据第三十四条规定，无偿移交政府不足土地面积 209 平方米按原用途市场评估价加新用途市场评估价计收；二是“工改商”（改造后为经营性用地）用地地价计收，根据第三十七条规定“（二）“工改商”类项目（改造后为经营性用地），按照新用途土地市场评估价减去原用途土地市场评估价后差额的 40%计收地价款。”规定，“工改商”用地面积 2191.9 平方米（项目原工业用地面积 2578.71 m²-无偿移交政府土地面积 177.81 m²-不足无偿移交政府土地面积 209 m²）按新用途市场评估价减去原用途市场评估价的 40%计收；三是城镇住宅用地地价计收，根据第三十八条规定“（三）旧村庄改造项目、旧城镇改造项目，按照新用途土地市场评估价的 20%计收地价款。”

规定，项目涉及城镇住宅用地面积 2568 平方米按市场评估价的 20%计收。

四、需办理的规划及用地手续

拟改造地块根据现有《梅州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》及《梅州城区江南东、梅江大道片区控制性详细规划》相关规划要求进行改造，不涉及办理相关规划调整和完善用地手续。

五、资金筹措

据改造主体投资估算，改造项目拟投入改造资金约 1 亿元，均由改造主体自筹解决。

六、开发时序

改造项目开发周期为 36 个月，具体周期如下。

序号	工作阶段	工作环节	时间长度
1	前期工作阶段	三旧改造方案编制	1 个月
		三旧改造方案上报及批复	1 个月
2	签订出让合同阶段	土地出让方案上报及批复	2 个月
		签订监管协议、出让合同	
3	规划报建阶段	办理规划许可、施工许可	5 个月
4	开发建设阶段	达到开发动工标准	3 个月
		项目建设	21 个月
5	竣工验收阶段	达到竣工验收标准	3 个月

七、实施监管

由改造主体梅州市东泰房地产开发有限公司承担建设责任，整个“三旧”改造过程应接受政府相关职能部门监督、监管，土地出让前应签订监管协议接受监管。

附：三旧改造示意图（出图编号：G240091）

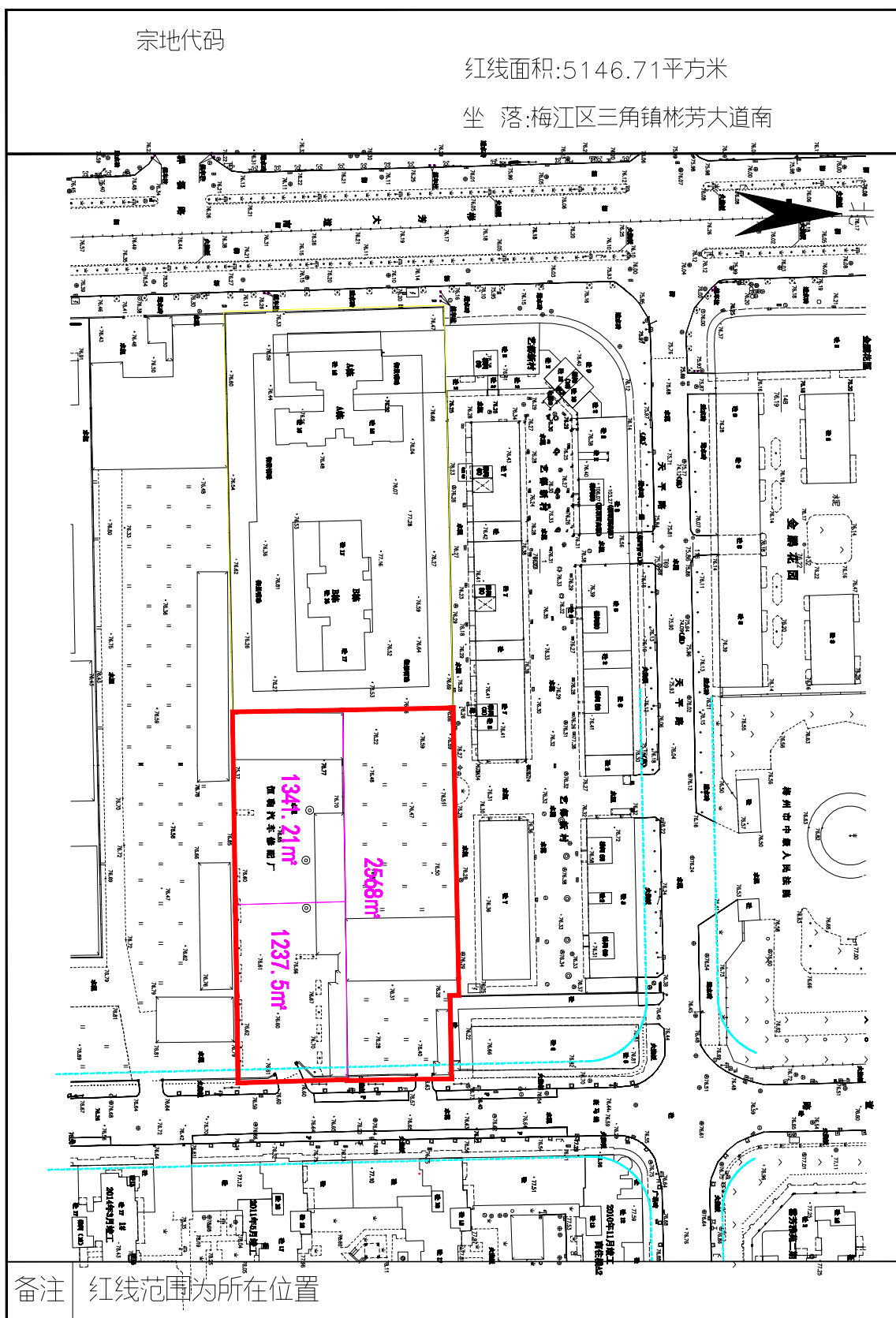
三旧改造示意图

单位: m . m²

宗地代码

红线面积:5146.71平方米

坐落:梅江区三角镇彬芳大道南



出图编号:G240091

测绘日期: 2024年8月

审核日期: 2024.8.26

1:1500

测绘员:张志勇

出图员:杨竞敬

审核员: