



揭阳市人民政府关于揭阳市榕城区凤美街道 团友小学“三旧”改造方案的批复

揭府函〔2024〕45号

市自然资源局：

揭市自然资报〔2024〕152号请示收悉。《揭阳市榕城区凤美街道团友小学“三旧”改造方案》已经市人民政府七届79次常务会议审议，现批复如下：

一、原则同意《揭阳市榕城区凤美街道团友小学“三旧”改造方案》。该项目采取农村集体自行改造模式，由揭阳市榕城区凤美街道团友经济联合社作为改造主体，对位于揭阳市榕城区凤美街道望江北路以北、环市东路以东的0.7870公顷土地实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照改造方案完善有关标图入库、规划用地手续，签订实施监管协议，并会同市相关部门和榕城区人民政府依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、改造方案实施情况须按规定及时报备。



四、本批复自印发之日起生效，有效期 3 年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

附件：揭阳市榕城区凤美街道团友小学“三旧”改造方案

揭阳市人民政府

2024 年 5 月 15 日

（《揭阳市榕城区凤美街道团友小学“三旧”改造项目改造方案》政策解读略，详情请登录揭阳市人民政府门户网站 www.jieyang.gov.cn 政务公开-市人民政府公报栏目查阅）



附件

揭阳市榕城区凤美街道团友小学 “三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和榕城区2023-2024年“三旧”改造年度实施计划，揭阳市榕城区凤美街道团友经济联合社拟对位于揭阳市榕城区凤美街道望江北路以北、环市东路以东的团友小学进行“三旧”改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

1.揭阳市榕城区凤美街道团友小学“三旧”改造项目坐落于凤美街道团友经济联合社，位于望江北路以北、环市东路以东，改造面积0.7870公顷，现状为中小学用地。

2.实施改造必要性和合理性评价。团友小学于1995年由村集体筹资建设并交付使用至今，生源主要为团友、全美经联社村民、周边小区居民和外来务工人员子女等适龄儿童，现有6个班级，在校师生159名。团友小学教学楼因建设年代久远，目前被鉴定为D级危房，拟进行拆除重建，解决周边居民就近就学需求。该校进行重建对提升教育设施水平，保障校园环境安全，满



足现代化多样教学和配套用房需求具有重要意义。榕城区结合本地教育实际，已将榕城区凤美街道团友小学教学综合楼及室外配套工程纳入中小学校舍安全保障长效机制省级以上财政补助项目。

（二）土地现状情况

改造地块面积 0.7870 公顷（折 11.81 亩）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。

改造地块现状建设用地 0.7870 公顷。按权属划分，涉及揭阳市榕城区凤美街道团友经济联合社属下的集体土地 0.7870 公顷。改造主体地块现状为建设用地 0.7870 公顷，为凤美街道团友经济联合社属下的集体土地，实地在 1995 年已建成使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批。

改造项目主体地块现用途为中小学用地，为揭阳市榕城区凤美街道团友小学自 1995 年 8 月开始使用，无合法用地手续，已建教学楼 3 幢，建筑面积约 4490 平方米，活动中心 1 幢，建筑面积约 670.64 平方米。

（三）标图入库情况

该改造项目 0.7870 公顷土地已标图入库，图斑号为 44520211004。

（四）规划情况



改造项目地块 0.7870 公顷土地符合《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的管控要求，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。项目用地符合控制性详细规划，在详细规划中规划为中小学用地、防护绿地。

（五）项目内历史文化遗产情况

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、登记在册文物古迹、古树名木、历史建筑等历史文化遗产。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

该项目由农村集体自主改造，改造后保留集体性质，不涉及补偿安置。揭阳市榕城区凤美街道团友经济联合社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事项充分征求本村集体经济组织和农民的意见，并经该农村集体经济组织成员的三分之二以上成员代表同意。

（二）开展社会稳定风险评估情况

改造地块不涉及土地征收，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



该改造项目属于全面改造类型，采取农村集体自行改造模式，由揭阳市榕城区凤美街道团友经济联合社作为改造主体实施全面改造，按照现行规划要求，重新划定学校用地范围 0.6145 公顷，预留规划防护绿地 0.1725 公顷并完善绿化，优化周边环境。其中，实施拆除重建用地 0.7870 公顷；拟拆除建筑面积 5160.64 平方米，新建建筑面积 4652.64 平方米，用于教学用途，容积率 0.76。

项目拟拆除已建教学楼 3 幢，活动中心 1 幢，合计建筑面积 5160.64 平方米，并于原址重建五层教学综合楼 1 幢，三层活动中心 1 幢，保卫室 1 幢，规划总建筑面积约 4652.64 平方米，建设内容为教学综合楼、活动中心、保卫室及室外配套工程。室外配套工程包括围墙、运动场、跑道及新建教学楼周边场地、师生停车场、室外排水排污、消防设施、绿化工程等建设。

四、需办理的规划及用地手续

（一）改造项目范围内 0.7870 公顷土地符合控制性详细规划，在已批的《揭阳市榕江新城控制性详细规划（I-06 局部单元）》中安排作为中小学用地和防护绿地，计划建设内容与控制性详细规划用途一致。

（二）改造项目范围内 0.7870 公顷用地，均需办理集体土地完善转用手续。上述用地完善转用手续后，采用集体建设用地审批的方式供地。



五、资金筹措

项目改造成本约为 1200 万元，团友经济联合社拟投入改造资金为 1200 万元，筹措资金方式包括：团友经济联合社自筹 120 万元，榕城区教育局已在 2022 年中小学校舍安全保障长效机制省级以上财政补助资金中安排 380 万元用于榕城区凤美街道团友小学教学综合楼建设，广东南方报业集团捐给团友小学改重建捐款 400 万，其余不足部分通过以后年度上级教育专项资金安排补助及村自筹等方式解决。

六、开发时序

该项目预计开发周期为 3 年，在完成供地手续之日起 1 年内开工建设，3 年内完成改造。

七、实施监管

该项目改造主体为揭阳市榕城区凤美街道团友经济联合社，由榕城区人民政府在实施方案批准之日起 3 个月内，与改造主体签订项目监管协议，明确具体监管措施及项目实施主体的责任，保证项目按照规定和规划进行改造。