

清远市汇辉实业有限公司旧厂房 改造项目“三旧”改造方案

清远市自然资源局高新技术产业开发区分局编制

2024年9月

清远市汇辉实业有限公司旧厂房 改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、清远市“三旧”改造专项规划和高新区 2024 年度“三旧”改造实施计划，高新区拟实施清远市汇辉实业有限公司旧厂房改造项目，对位于清远市清城区龙塘镇长丰工业园 B 区的旧厂房用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。清远市汇辉实业有限公司旧厂房改造地块位于清远市清城区龙塘镇长丰工业园 B 区范围内，改造项目总面积 0.5529 公顷，属于清远高新技术产业开发区光电产业园的范围，地理位置优越，毗邻广清高速及 107 国道，清城区龙塘镇是清远市的“南大门”，南毗邻广州市花都区，离广州市中心 50 公里，仅仅 40 分钟的车程，属于珠三角一小时经济、生活圈范围，京广铁路、107 国道、广清高速、省道 S269、S253 线纵横贯穿其中，区位优势十分明显。清远市汇辉实业有限公司希望通过此次改造能够完善历史用地手续，优化用地布局，合理利用土地，改善提升厂房的使用率，引进先进的生产设备，改良加工工艺，提高生产效率。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 0.5529 公顷，不涉及边角地、夹心地、插花地。

改造地块现状为建设用地 0.5529 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及清城区龙塘镇长冲村钟屋经济

合作社属下的集体土地 0.2116 公顷（建设用地 0.2116 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷）、清远市清城区龙塘镇长冲村长一经济合作社属下的集体土地 0.0696 公顷（建设用地 0.0696 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷）、清远市清城区龙塘镇长冲村新潘屋经济合作社属下的集体土地 0.2717 公顷（建设用地 0.2717 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），不涉及国有土地。其中，清城区龙塘镇长冲村钟屋经济合作社属下的集体土地 0.2116 公顷已依法取得《集体土地所有权证》（清远市集有（2012）第 17155 号、清远市集有（2012）第 08517 号）、清城区龙塘镇长冲村长一经济合作社属下的集体土地 0.0696 公顷已依法取得《集体土地所有权证》（清远市集有（2015）第 01900 号）、清城区龙塘镇长冲村新潘屋经济合作社属下的集体土地 0.2717 公顷已依法取得《集体土地所有权证》（清远市集有（2012）第 17153 号），实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，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工业用地，为清远市汇辉实业有限公司自 2006 年 10 月开始使用，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积 4 幢，合计面积约 2169 平方米，容积率为 0.39，生产类型为金属材料销售；有色金属合金、家具、家具零配件销售及家具制造；年产值为 300 万元。该地块目前已拆除建筑面积约 200 平方米。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 0.5529 公顷土地已标图入库，图斑号为 44180203021。不涉及纳入改造范围整

体利用的“三地”、其他用地、征地留用地，不涉及与原“三旧”用地进行置换的存量建设用地和使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

（四）规划情况。改造项目地块 0.5529 公顷土地符合《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，符合《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2021-2025）》，符合《清远市中心城区南部片区控制性详细规划整合-长冲单元》，在详细规划中安排为一类工业用地（M1）。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。征地补偿款已全部落实至村集体，地上建（构）筑物属于改造主体，该项目属旧厂房自行改造，不涉及村民改造意愿的表决情况。

（二）补偿安置情况。龙塘镇人民政府分别于 2005 年 8 月、9 月、10 月与该地块所有权人龙塘镇长冲村民委员会、钟屋、新潘屋村民小组签订了《征地协议》，涉及返还农民留用地采取货币补偿方式，补偿款已全额兑现，并支付了征地补偿款。被征地村已出具《关于征地补偿款全额兑现的说明》，龙塘镇政府已出具《关于清远市汇辉实业有限公司旧厂房改造项目政府实施征地的情况说明》，该项目未因征地补偿安置产生纠纷，已落实补偿安置。根据清城区人力资源和社会保障局出具的复函，该项目自 2006 年 9 月购地后开始建设使用，无需办理社保程序。用地征地事宜已按规定履行了听证程序，被征地村已出具加盖公章的

《放弃听证的证明》。

（三）开展社会稳定风险评估情况。

改造地块涉及征收土地 0.5529 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，主要存在征收前期程序不符合文件精神、群众担心征收补偿资金不能如期到位、缺乏完善的社会稳定风险管理方案、能否控制和预防地质灾害低易发区带来的影响、可能引发上访、可能引发负面网络舆论、治安问题等几类低风险等级的风险。风险的防范或化解措施为：一是联合司法部门严格依照相关文件规定条件和程序进行；二是政府部门需制定相关责任书，全面推行政务公开制定，以公开促进监督，对征收补偿结果进行公示，防止暗箱操作；三是成立社会稳定风险工作领导小组，在项目前期、实施阶段、营运阶段针对潜在的风险做好充足的准备，及时解决在征地过程中产生的冲突，排除居民上访的潜在风险；四是制定地质灾害防范措施，深入开展调查分析，在项目建设过程中边施工边治理；五是镇政府负责及时掌握或发现与征收过程中有关的苗头性问题，及时将有关情况通报维稳部门和职能部门，把问题及早解决在萌芽状态，尽力解决群众实际问题，消除对抗心理，积极帮助解决力所能及的问题，顺利高效推进项目工作；六是做好应急预案，提前部署应对措施。清远市清城区龙塘镇人民政府为责任主体，协助单位为广东清远高新技术产业开发区管理委员会及其职能部门。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式进行改

造。龙塘镇人民政府于 2005 年 3 月 12 日与清远市长丰工业投资有限公司签订《国有土地使用权转让合同》，该宗用地在转让范围内。2006 年 9 月 20 日，投资人梁金妹与清远市长丰工业投资有限公司签订《土地使用合同书》，并支付了部分转让地价款；2006 年 10 月 30 日投资人梁金妹与清远市汇辉实业有限公司签订了《土地使用权转让合同》，该项目地块至今由清远市汇辉实业有限公司使用，因此，由清远市汇辉实业有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由清远市汇辉实业有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，实施拆除重建用地 0.5529 公顷，拆除建筑面积约 2169 平方米，新建计容建筑面积约 12000 平方米，其中新建生产车间 2 栋约 5000 平方米，新建仓储车间约 3000 平方米，修葺并加建办公楼约 1500 平方米，新建员工宿舍楼 2400 平方米，新建配电房及安保室合计约 100 平方米，用于工业用途，容积率为 $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.5$ （最终实际指标以正式批出的规划条件为准），完成验收后以协议出让方式交由清远市汇辉实业有限公司管理使用。

改造后产业类型为金属制品业；改造后项目总投资不低于 3000 万元，固定资产投资强度不低于 5250 万元/公顷，投资两年后产值（营业收入）不低于 18000 万元/公顷，年税收收入不低于 450 万元/公顷。

四、需办理的规划及用地手续

改造地块符合《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，

符合《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2021-2025）》，并已编制控制性详细规划《清远市中心城区南部片区控制性详细规划整合-长冲单元》，项目性质为一类工业用地（M1），不涉及编制或调整详细规划。

改造项目范围内 0.5529 公顷用地需办理集体土地完善转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用协议出让方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本约为 3000 万元（含协议出让时需缴的土地出让金），拟投入改造资金为 3000 万元，拟筹措资金方式为自有资金。其中，第一期拟投入改造资金 1000 万元，第二期拟投入改造资金 2000 万元，分两期完成最终的改造。

六、开发时序

项目开发周期为两年，拟分二期开发。首期开发时间为 2024 年 12 月 1 日至 2025 年 12 月 1 日（具体以取得用地批复时间为准），开发面积 0.2529 公顷，主要完成废旧建筑物的拆除、清理工作，并完成项目区规划设计方案以及规划报建工作。第二期时间为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，开发面积 0.3 公顷，主要是按照规划设计方案优化用地布局，新建生产车间、办公楼等设施的建设。

七、实施监管

上述三旧项目为“旧厂房（工改工）”自行改造类型，不涉及拆迁安置及物业复建、市政设施及公共服务设施、其他配套设

施、单元控规调整、项目改造基础成本核算等，因此，不涉及补偿安置、移交公益性用地、配建公共设施义务和违约责任。在上述三旧改造项目获得清远市人民政府的批复后，广东清远高新技术产业开发区管理委员会将按照省、市三旧改造项目实施监管协议的政策文件要求，与改造主体签订相关的监管协议。