

清远市三禾五金塑料有限公司旧厂房 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12月

清远市三禾五金塑料有限公司旧厂房 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 2023 年度“三旧”改造实施计划，高新区拟实施清远市三禾五金塑料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。清远市三禾五金塑料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内，改造项目总面积 0.8908 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。清远市三禾五金塑料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 0.8908 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 0.8908 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 0.3450 公顷（建设用地 0.3450 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 0.3141 公顷（建设用地 0.3141 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 0.2317 公顷（建设用地 0.2317 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 0.3450 公顷已依法取得《集体土地所有权证》（清远市集有（2012）第 17138 号）、清城区龙塘镇长冲村长一经济合作社属下的集体土地 0.3141 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 0.2317 公顷已依法取得《集体土地所有权证》（清远市集有（2012）第 17145 号、清远市集有（2012）第 17150 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，为清远市三禾五金塑料有限公司自 2006 年开始使用，无合法用地手续，部分建筑有施工报建手续，现有地上建筑 6 幢，总建筑物面积 6583.5 平方米，其中两幢已核发建设工程规划许可证，建设面积 4243.5 平方米。现该项目容积率为 0.74，生产类型为五金、塑料，目前部分厂房已出租，年产值为 1500 万元，年税收约 100 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 0.8908 公顷土

地已标图入库，图斑号为 44180201364。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 0.8908 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》，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、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《关于征地补偿情况的说明》，龙塘镇政府已出具《关于清远市三禾五金塑料有限公司（高新区“三旧”改造）用地项目政府实施征地的情况说明》，确认征地补偿已全部落实至被征村，至今无因征地问题引发土地纠纷。根据《印发〈关于清远市区推进“三旧”改造促进节约集约用地实施意见〉的通知》（清

府办〔2010〕40号)第六条 分类完善“三旧”改造涉及的各类历史用地手续(一)完善各类历史用地手续的办理方式 第3点:

“用地行为发生在1999年1月1日至2007年6月30日之间的.....办理建设用地征收手续,无需办理社保手续.....”,该项目自2006年4月购地后开始建设使用,因此,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0.8908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,主要存在立项、审批程序、项目前期公众参与的公平公开公正性、拟建项目资金筹措及资金保障、大气污染排放、废水污染、噪音振动污染、固体废弃物污染、媒体舆情导向等风险因素。风险的防范和化解措施为:一、要及时做好解释说明工作,做好群众思想工作,做好法律知识宣讲工作,防止因不理解、不懂法等非必要原因而产生的不稳定事件发生;二、建议政府相关部门应深入剖析历史遗留问题,加强信息公示制度建设,使相关流程透明化,增强群众信任感,防止部分群众因不理解、不懂法等非必要原因而产生的不稳定事件发生;三、建议有关部门对项目所需资金进行有效的监督、监管,必要时设立专项账户或实行保证金制度;四、项目经营严把关,严格按照环保部门要求履行环保生产职责,落实流程监管,避免人为失误造成大气污染物、废水乱排放、固体废弃物乱堆放;

五、项目经营者合理安排生产时段，禁止因赶工期进行夜间生产造成扰民，日常生产应进行相应隔音以减少对居民生产生活的影
响；六、项目经营者应张布通告和环保投诉电话，在接到投诉后
应及时自查自纠并与当地环保部门取得联系，以便及时处理各种
环境纠纷；七、媒体应当肩负起社会的职责，正确引导舆论，宣
传部门加强媒体正面宣传，加大舆论正面引导，营造健康发展的
舆论环境；维稳部门和实施单位要定期开展舆论风险评估，定期
进行民意调查，做到早发现、早报告、早应对、早处理，防止矛
盾激化，引导社会心态平稳健康发展。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

该改造项目属于混合改造类型，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 4 月 3 日，陈立毅、巫古伟与清远市长丰工业投
资有限公司签订《土地使用合同书》，陈立毅为清远市三禾五金
塑料有限公司法人，巫古伟出具说明同意该项目地块由清远市三
禾五金塑料有限公司作为改造主体。该项目地块至今由清远市三
禾五金塑料有限公司使用，因此，由清远市三禾五金塑料有限公
司作为改造主体。

该项目用地拟由清远市三禾五金塑料有限公司作为改造主

体实施混合改造，其中，实施拆除重建用地 0.8908 公顷，拆除建筑面积约 2340 平方米，新建 1 栋 3 层厂房，新建计容建筑面积约 6000 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）。

改造后产业类型为其他日用金属制品制造，不用于建设标准厂房，不属于新产业新业态；改造后项目总投资不低于 3400 万元，固定资产投资强度不低于 3750 万元/公顷，投资两年后产值（营业收入）不低于 7500 万元/公顷，年税收收入不低于 375 万元/公顷。

四、需办理的规划及用地手续

改造地块不涉及编制或调整详细规划。改造项目范围内 0.8908 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 3400 万元（含协议出让时需缴的土地出让金），拟投入改造资金为 3400 万元，拟筹措资金方式为自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为四年，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 0.2340 公顷，主要完成废旧建筑物的拆除、清理工作。第二期时间为 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，主要是完成项目区规划设计方案以及规划报建工作；修缮原有建

筑，按照规划设计方案优化用地布局，完成新厂房的建设，开展土地开发建设验收工作完成改造。

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。