

清远职业技术学院旧城镇改造项目 “三旧”改造方案

清远市自然资源局清城分局

2025年4月



目 录

一、改造地块基本情况	1
(一) 总体情况	1
(二) 土地利用现状情况	1
(三) 标图入库情况	2
(四) 规划情况	3
二、改造意愿及补偿安置情况	3
三、改造主体与拟改造情况	5
四、需办理的规划及用地手续	6
五、资金筹措	6
六、开发时序	7
七、实施监督	7

清远职业技术学院旧城镇改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，落实省、市“三旧”改造政策，加快盘活利用各类城镇建设用地，推动连片改造，清城区拟实施清远职业技术学院旧城镇改造项目，对位于清远市清城区东城街道清晖北路东侧、莲蟠路南侧的旧城镇用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

清远职业技术学院旧城镇改造项目位于清远市清城区东城街道清晖北路东侧、莲蟠路南侧，改造项目范围总面积为 59.9318 公顷（约 898.98 亩），交通十分便利，区位条件优越，生态环境良好，地块不涉及文物保护单位、历史文化街区、历史建筑、古树名木等。

改造项目地块现状为清远职业技术学院校区，涉及教学楼、图书馆、宿舍楼、饭堂、运动场馆等，此次改造旨在推动改造项目地块连片开发，充分集约节约使用土地资源。

（二）土地利用现状情况

改造项目总面积为 59.9318 公顷（约 898.98 亩），不涉及“三地”及其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造项目地块现状为建设用地 59.9318 公顷，农用地 0

公顷，未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及清城区人民政府属下的国有土地 57.2516 公顷（建设用地 57.2516 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），涉及莲塘村蟠龙二经济合作社的集体土地 0.3322 公顷（建设用地 0.3322 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），涉及莲塘村蟠龙五经济合作社的集体土地 0.0045 公顷（建设用地 0.0045 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），涉及莲塘村蟠龙四、蟠龙五经济合作社共有的集体土地 0.3058 公顷（建设用地 0.3058 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），涉及莲塘经济联合社的集体土地 2.0377 公顷（建设用地 2.0377 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷）。其中，改造项目地块涉及清城区人民政府属下的国有土地 57.2516 公顷（建设用地 57.2516 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），以及莲塘经济联合社及属下蟠龙二、蟠龙四、蟠龙五经济合作社的集体土地 2.6802 公顷（建设用地 2.6802 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目地块现用途为科教文卫用地、公路用地、坑塘水面，为清远职业技术学院自 2003 年开始使用，无合法用地手续，已按规定办理施工报建手续。

（三）标图入库情况

该改造项目地块 59.9318 公顷（约 898.98 亩）土地已全部标图入库，图斑编号 44180200156，图斑面积 61.9903 公顷（约 928.85 亩）。改造项目不涉及“三地”及其他用地、

征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、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 59.9318 公顷（约 898.98 亩）土地符合《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，在国土空间总体规划中安排为教育用地、城镇住宅用地、城镇道路用地、公园绿地。

改造项目地块 59.9318 公顷（约 898.98 亩）符合《清远市中心城区北部片区控制性详细规划整合》（松苏岭单元）（以下简称“《详细规划》”），在《详细规划》中安排为高等院校用地（A31）、二类城镇住宅用地（R2）、公园绿地（G1）、城市道路用地（S1）。根据《详细规划》，高等院校用地（A31）的规划控制指标为容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑限高 ≤ 30 米，改造方案未突破详细规划控制性指标要求。

根据《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的市域历史文化遗存分布图、《清远市历史文化街区、历史建筑划定及重点地段城市设计》以及广东省古树名木信息系统数据，改造项目地块不涉及文物保护单位、历史文化街区、历史建筑、古树名木，符合相关规划要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。该地块由清远职业技术学院于 2003 年使用至今，改造地块地上建（构）筑物属清远职业技

术学院所有。

（二）补偿安置情况。项目占用清城区人民政府属下的国有土地 57.2516 公顷（约 858.77 亩），不涉及补偿安置。清远职业技术学院新校筹建领导小组办公室已于 2003 至 2004 年与莲塘经济联合社及属下蟠龙二、蟠龙四、蟠龙五经济合作社签订征地补偿安置协议并进行补偿安置，明确采取资金对原权利人进行补偿安置，征地补偿款已于 2004 年全部落实至农村集体经济组织。因项目征地时间为 2003 至 2004 年，根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》（粤自然资函〔2021〕935 号）及《关于清远市推进“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）文件要求，无需办理社保程序，且改造主体已提供相关放弃听证的证明材料。清城区东城街道办事处、莲塘经济联合社及属下蟠龙二、蟠龙四、蟠龙五经济合作社已出具《关于清远职业技术学院旧城镇改造项目征地的情况说明》，表明该项目未因征地补偿安置等问题引发纠纷。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造项目涉及征收土地 2.6802 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据《清远职业技术学院旧城镇改造项目社会稳定风险评估报告》，改造地块已完成土地征收工作，主要风险为改造工程可能影响学校正常教学工作，可能对周边生态环境造成负面影响，可能会由于施工不当造成安全事故等风险。风险防范措施为妥善安排施工作业时间，合理布置施工场地，最大程度降低对教学影响；严格落实环境保护相关标准，处理好污

染物排放问题；建立文明施工领导小组，对施工进行全过程监督管理，责任主体为清城区东城街道办事处，协助单位为清远市清城区人民政府及其职能部门。

三、改造主体与拟改造情况

本改造项目属于混合改造类型，拟采取自行改造模式，由清远职业技术学院作为改造主体。

该项目用地拟由清远职业技术学院实施混合改造。其中，新建 2 栋学生宿舍建筑面积约 10270 平方米，铺设学院出入口用地面积约 5000 平方米（铺设硬化路面，以及道路绿化），对各类基础设施实施微改造面积约 278158 平方米（修缮 14 栋学生宿舍内外墙及基础设施等面积合计 74672 平方米，改造室外公共空间面积约为 21820 平方米，改建足球场、篮球场、羽毛球场、网球场、排球场等体育教学及训练场地合计 61117 平方米，改造提升校园道路 97820 平方米，边坡安全整治 22729 平方米）。同步对学院内的供水管道、消防管道、校园安防基础设施改造完善（供水管道改造 3500 米，消防管道改造 1500 米，校园安防基础设施改造 3500 米）。

改造后清远职业技术学院的学校环境可得到显著提升，提高办学条件，预计增加 930 个宿舍床位，可有效缓解宿舍床位紧张现状，提高土地集约节约利用水平，提高学生就业竞争力和学院的综合实力，具有较好的社会效益。

改造后改造地块建设量增加，容积率约为 0.6，未突破详细规划容积率 ≤ 1.0 的要求，因此建设量增加虽然导致交通量增加，但仍在规划道路交通承载范围内。

改造项目为学校改扩建工程，对周边环境的影响主要包括废水、废气、扬尘、噪音等，通过采取污染防治措施，落实《地表水环境质量标准》、《环境空气质量标准》、《声环境质量标准》等相关标准的排放限值要求，严格执行环境保护“三同时”制度，能够使环境影响保持在可控范围内，确保项目建设在环境保护方面具备可行性。

四、需办理的规划及用地手续

根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)》(粤自然资函〔2021〕935号)及《清远市市辖区“三旧”改造实施细则》(清府办函〔2024〕83号)，改造项目地块面积共59.9318公顷，其中，合法建设用地面积0.5334公顷，需完善用地手续面积59.3984公顷。涉及清城区人民政府属下的国有土地面积56.7182公顷需办理完善国有转用手续，涉及莲塘经济联合社及属下蟠龙二、蟠龙四、蟠龙五经济合作社的集体土地面积2.6802公顷需办理完善集体土地转用、征收手续。上述用地完善用地手续后，拟采用划拨方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本约为3.15亿元，其中建安工程费用25813.16万元、工程建设其他费用2824.58万元、基本预备费用1434.86万元、建设期利息1427.40万元。项目拟投入改造资金为3.15亿元，建设资金积极争取专项债券、上级补助、特别国债等支持，不足部分由改造主体自筹解决，分年度分阶段推进落实（最终以财政审计为准）。

六、开发时序

项目开发周期为 5 年，时间为 2025-2029 年。2025 年 6 月至 2026 年 6 月，主要是按规定办理用地报批、供地审批和施工报建等相关手续。

开展改造时间为 2026 年 7 月至 2029 年 7 月，主要是按照规划设计完成所有建筑新建、修缮工作，并进行竣工验收，完成项目改造。

七、实施监督

改造项目范围内规划高等院校用地、公园绿地由清远职业技术学院及相关职能部门统筹组织实施，相关规划道路由属地镇街政府及其相关职能部门统筹组织实施。改造项目为公益性用地改公益性用地，不涉及拆迁安置及物业复建、配建公共设施。改造方案正式获批之日起的三个月内，由清城区人民政府按照省、市“三旧”改造项目实施监管协议的政策文件要求，与改造主体清远职业技术学院签订相关的监管协议，约定相关实施监管措施和责任，具体监管措施由清城区人民政府制定后报清远市自然资源局备案。