

附件

铨丰（清远）运动器材有限公司旧厂房 “三旧”改造方案

清远市自然资源局清新分局

2021年11月





目 录

第一章 项目背景与编制依据.....	2
一、项目背景.....	2
二、编制依据.....	3
第二章 项目地块基本情况.....	7
一、改造红线划定.....	7
二、项目位置.....	7
第三章 规划情况.....	9
一、“三旧”改造专项规划情况.....	9
二、土地利用总体规划情况.....	9
三、城乡规划情况.....	10
四、规划技术条件核定情况.....	10
第四章 现状情况.....	11
一、用地权属情况.....	11
二、土地利用现状情况.....	12
三、地块“三旧”入库情况.....	13
第五章 协议补偿情况.....	14
第六章 土地拟改造情况.....	15
一、项目区开发建设设计方案.....	15
二、改造效益分析.....	17
三、其他说明.....	20
第七章 其他相关情况.....	21

第一章 项目背景与编制依据

一、项目背景

(一) 落实省、市“三旧”改造政策

为进一步优化“三旧”改造政策，加快盘活利用各类低效城镇建设用地上，广东省国土资源厅先后出台了《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号）、《广东省国土资源厅关于印发〈广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）（以下简称“粤国土资三旧发〔2018〕13号”）、《广东省国土资源厅关于印发〈广东省“三旧”用地报批标准化审查手册〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）（以下简称“粤国土资三旧发〔2018〕19号”）、《广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕26号）（以下简称“粤国土资三旧发〔2018〕26号”）及《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）（以下简称“粤国土资规字〔2018〕3号”），从“三旧”改造工作具体实施、审批职权、报批要点、材料清单及范本等方面进行规范并提供系统指导，旨在推动全省“三旧”改造项目的顺利实施。为做好清远市市辖区“三旧”改造

工作，完善城市功能，优化人居环境和产业结构，提高土地利用效率，清远市人民政府出台了《清远市人民政府办公室关于印发清远市市辖区“三旧”改造实施细则的通知》（清府办函〔2019〕111号），清远市根据粤国土资三旧发〔2018〕13号、粤国土资三旧发〔2018〕19号、粤国土资三旧发〔2018〕26号、粤国土资规字〔2018〕3号等相关“三旧”改造法律法规政策文件，指导清远市“三旧”项目实施，助力清远市城市更新发展。

（二）铨丰(清远)运动器材有限公司发展需求

自2006年起，铨丰(清远)运动器材有限公司由于历史原因，铨丰(清远)运动器材有限公司的用地手续一直未完善。近年来，铨丰(清远)运动器材有限公司扩大生产规模以及技术提升改造的需要，根据“三旧”改造相关政策，铨丰(清远)运动器材有限公司纳入清新区“三旧”改造实施项目，加快完善历史用地手续。

二、编制依据

（一）相关法律法规及政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 2、《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕47

号)；

3、《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；

4、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号）

5、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）；

6、《广东省国土资源厅关于印发<广东省建设用地报批标准化审查手册>的通知》（粤国土资利用发〔2018〕12号）；

7、《广东省国土资源厅关于印发<广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）；

8、《广东省国土资源厅关于印发<广东省“三旧”用地报批标准化审查手册>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）；

9、《广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕26号）；

10、《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；

11、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；

12、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；

13、《关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知》（粤国土资试点发〔2011〕199号）；

14、《广东省国土资源厅关于“三旧”改造地块标图建库动态调整和梳理标注的通知》（粤国土资三旧函〔2017〕3028号）；

15、《广东省国土资源厅关于印发〈省政府审批建设用地报批材料范本（2018年修订版）〉的通知》（粤国土资利用发〔2018〕25号）；

16、《印发清远市区“三旧”改造实施办法和配套政策的补充意见（试行）的通知》（清府办〔2011〕97号）；

17、《关于清远市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施意见》（清府办〔2010〕40号）；

18、《清远市区实施“三旧”改造促进节约集约用地若干配套政策》（清府办〔2010〕41号）；

19、《关于印发〈清远市国土资源局“三旧”改造土地征收报批会审办法〉的通知》（清国土资利用发〔2018〕41号）；

20、《关于印发〈清远市实施省级“省级”改造涉及土地征收审批职权工作流程〉的通知》（清国土资利用发〔2018〕42

号)；

21、《清远市国土资源局关于印发〈清远市承接省级“三旧”改造涉及土地征收审批职权工作方案〉的通知》（清国土资利用发〔2018〕43号）。

22、《清远市人民政府办公室关于印发清远市市辖区“三旧”改造实施细则的通知》（清府办函〔2019〕111号）

23、广东省自然资源厅关于印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》的通知（粤自然资函〔2021〕935号）

（二）相关规划

1、《清远市清新区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》；

2、《清远市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020年）》；

3、《清远市城市总体规划（2016-2035年）》；

4、《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2016-2020）》；

5、《清远市战略性新兴产业“十三五”发展规划》；

6、《清远市山塘镇总体规划（2015-2030）》

第二章 项目地块基本情况

一、改造红线划定

铨丰(清远)运动器材有限公司改造地块(以下简称“改造地块”)位于清远市清新区山塘镇工业园。所指地呈梯形状,北临清四公路,(东边边长为 506.86 米,西边边长为 391.47 米,南边边长为 356.19 米,地的东、西、南边无代征地。经过勘测定界最终确定改造用地范围为 4.8995 公顷。

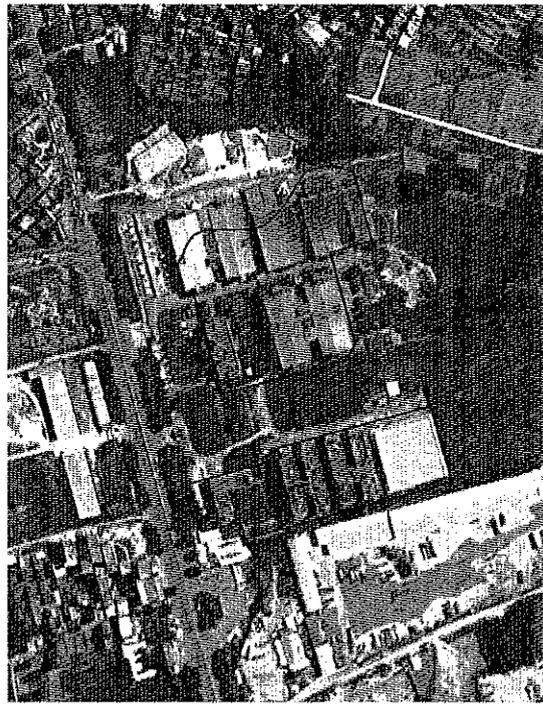


图 2-1 改造范围示意图(2018 年遥感)

二、项目位置

改造地块位于清远市清新区山塘镇工业区内,山塘镇位于

清新县南部，东临北江，与清城区横荷镇、石角镇隔江相望，南靠佛山市三水区，西连三坑、太平两镇，北接太和镇。

山塘镇地理位置优越，水陆交通便利快捷，水路紧靠清新新港码头，货船上可至韶关、乐昌，下可直达穗、港、澳并可全年通航；陆路交通四通八达，清四公路自镇境北部穿过，向西与肇庆四会市路网相连，向北连接 107 国道，距县城 17 公里，距市区 19 公里，到广州新机场仅 40 公里，清三公路贯通全境并与佛山市三水区路网相接，处于广佛都市圈 1 小时经济圈内。

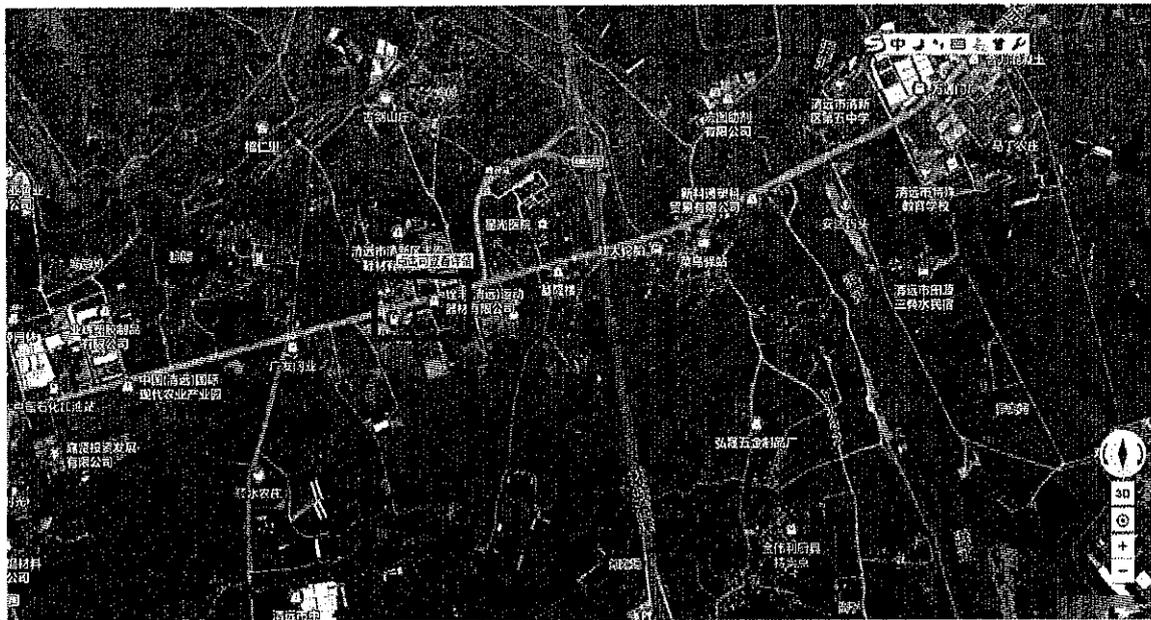


图 2-2 项目位置示意图

第三章 规划情况

一、“三旧”改造专项规划情况

改造地块已纳入“清远市中心城区”“三旧”改造专项规划及清新区 2018 年度(涉及图斑编号为 44182700245 号)“三旧”改造实施计划。根据《清远市中心城区“三旧”改造专项规划(2016-2020)》，拟改造土地用途为工业用地。

二、土地利用总体规划情况

改造地块符合土地利用总体规划要求，在《清远市清新区土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善》中，规划地类为城镇用地，面积为 4.8995 公顷，详见图 3-1。

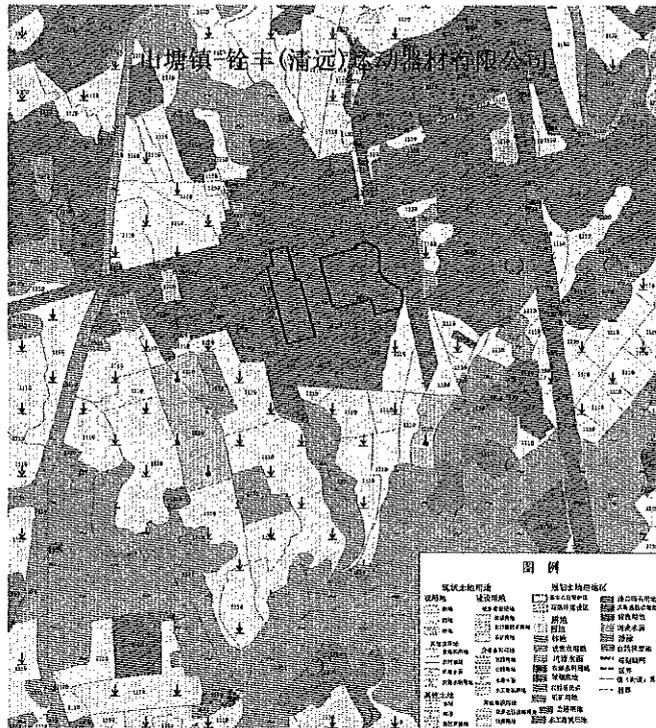


图 3-1 “三旧”改造土地利用总体规划图(局部)

三、城乡规划情况

《清远市城市总体规划（2016-2035年）》中城市规划区的空间结构形态为“两轴三片四廊多组团”。其中，多组团指主城区外围形成的石角（广清合作组团）、太平（产业组团）、源潭（物流组团）三个产业组团和飞来峡、三坑、山塘等特色城镇。

本项目位于清新区山塘镇特色城镇，改造方案与城市总体规划用地性质相符，用地性质为工业用地，根据山塘镇发展定位加大产业建设用地，助力山塘工业发展。

四、规划技术条件核定情况

改造地块符合清远中心城区用地规划要求，根据2021年4月6日清远市自然资源局清新分局核发的《审定通知书》、《规划条件通知书（工业类）》（项目编号：C202100053、案卷编号：用地许可C2021-0093）符合《清远市清新县城总体规划》（2004-2025）县域城镇系规划的规划要求。本次普科（清新）电路板有限公司涉及4.8995公顷的改造地块，用地性质一类工业用地。

第四章 现状情况

一、用地权属情况

改造地块位于清远市清新区山塘镇回正村、低地村，土地权属为集体所有（宗地号为 44182700901JW00916，441827009002JW00909，441827009002JA00015），改造地块涉及的房屋、土地权属清晰。

表 4-1 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表

项目名称: 铨丰(清远)运动器材有限公司用地					单位: 公顷		
序号	权属性质 (1)	土地权利人 (2)	土地证号 (3)	宗地号(4)	宗地 土地 总面积(5)	拟征 (占)土 地面积 (6)	备注 (7)
1	集体	清新县山塘镇回正村良种村经济合作社农民集体	清新集有(2012)第00909782号	441827009002JA00015	/	0.0069	
2	集体	未发证	登记造册	441827009002JW00909	/	4.5451	
3	集体	未发证	登记造册	441827009001JW00916	/	0.3475	
面积合计		-	-	-		4.8995	

二、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地。铨丰(清远)运动器材有限公司自 2006 年 1 月开始使用, 现有建筑面积 74468.42 平方米, 容积率为 1.52。根据第二次全国土地调查, 2018 年土地利用变更调查数据及土地勘测定界报告, 铨丰(清远)运动器材有限公司所占地块土地利用现状为工业用地, 详见表 4-2 和图 4-1。

表 4-2 改造地块现状土地用途情况表

单位:公顷

数据来源	建设用地			农用地	未利用地
	小计	其中			
		城市	村庄		
第二次全国土地调查	4.8995	0.00	4.8995	0.000	0.00
2018 年土地利用变更调查	4.8995	0.00	4.8995	0.000	0.00
勘测定界	4.8995	0.00	4.8995	0.000	0.00

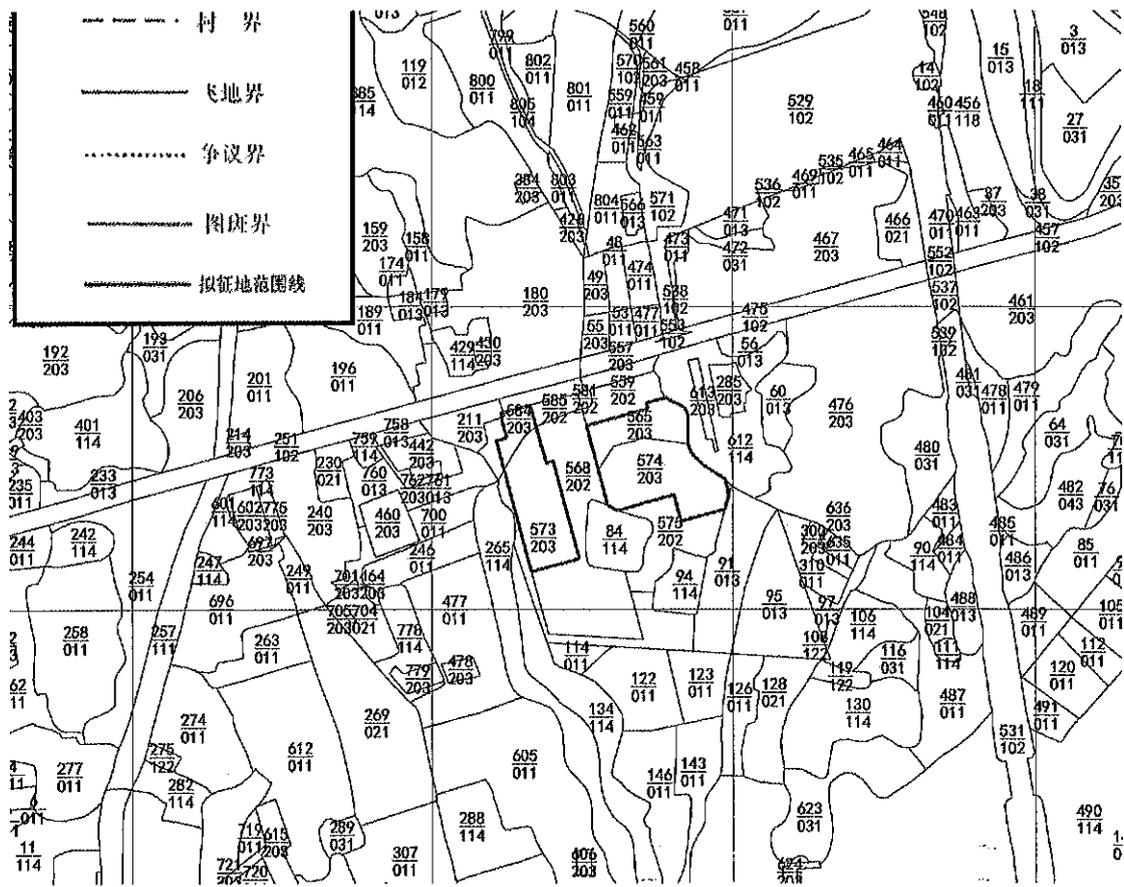


图 4-3 改造地块 2018 年度土地利用现状图（局部）

三、地块“三旧”入库情况

改造项目图斑编号为 44182700245 号，已纳入清远市清新区“三旧”改造图斑数据库范围，根据 2020 年 11 月 9 日清远市人民政府印发的《清远市人民政府关于同意〈清远高新区、清城区、清新区 2020 年度“三旧”改造计划〉及〈清远市虹基有机硅有限公司“三旧”改造方案〉的批复》（清府函【2020】203 号）文件精神并列入了清远市清新区 2020 年度实施计划的改造项目。改造类型为旧厂房，需要完善用地手续 4.8995 公顷。

第五章 协议补偿情况

关于改造地块中需完善征收手续的土地，清远市清新区山塘镇人民政府于 2007 年 3 月与所有权人清远市清新区山塘镇回正村、低地村签订了征地补偿协议，并与 2007 年 5 月前支付了征地补偿款。铨丰(清远)运动器材有限公司（原名萨摩尔 UP TECH HOLDING, LTD.）与 2006 年 1 月与清远市清新区国土资源局签订合作征地协议并支付了 1134.72 万元人民币。拟由铨丰(清远)运动器材有限公司作为改造主体。截止目前，该宗地的补偿安置等问题未引发任何纠纷，被征地农民对征地补偿安置也无不同意见。

本次改造涉及完善征收手续土地面积为 4.8995 公顷，清远市自然资源局清新分局（原清远市国土资源局清新分局）已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处罚，于 2008 年 4 月 30 日发出《国土资源行政处罚决定书》（清国土资〔2008〕第 1 号），对非法占用的 141.5023 亩土地处于每平方米 20 元的罚款，合计人民币 188.67 万元，该款项已于 2008 年 5 月 14 日足额缴纳。

第六章 土地拟改造情况

一、项目区开发建设设计方案

本项目改造模式为由企业自行实施的厂房建造,需完善土地征收手续面积为 4.8995 公顷。根据相关规划安排,完善相关用地手续后,清远市人民政府拟采用协议出让有方式供地,由铨丰(清远)运动器材有限公司采用局部新建的方式进行改造,拟投入改造资金 5500 万元。

项目开发建筑设计方案如下:

本项目建筑总面积 95757.97 m²,共计 18 栋建筑,容积率为 1.95。

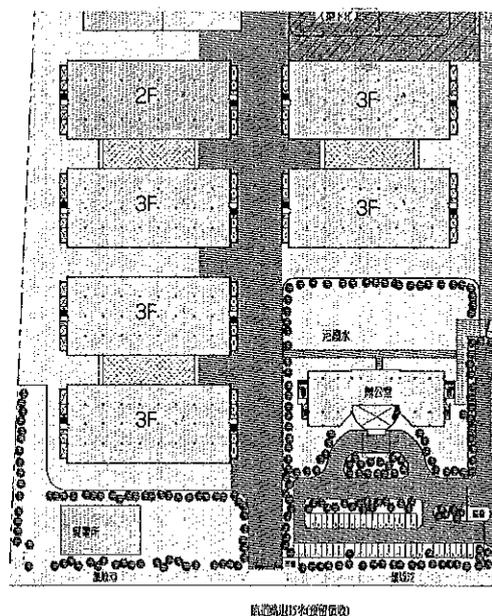


图 6-1 项目地块现状用地分布图

表 6-1 改造前单体明细表

序號	建造名称	层数	單位	基地面积 (m ²)	计容建筑總面積 (m ²)
1#	辦公樓	3F	m ²	1589.00	4768.00
2#	廚房餐廳	1F	m ²	3600.00	3600.00
3#	高爾夫練習館	1F	m ²	848.00	848.00
4#	台干樓	2F	m ²	1055.00	3166.00
5#	一般廠房 (A 棟)	3F	m ²	5655.49	14466.47
6#	一般廠房 (B 棟)	3F	m ²	5655.49	14466.47
7#	硬焊廠房	1F	m ²	2400.00	4800.00
8#	員工宿舍 (A. B 棟)	5F	m ²	2334.35	10671.74
9#	員工宿舍 (C. D 棟)	5F	m ²	2334.35	10671.74
10#	鑄造廠房	1F	m ²	3600.00	5200.00
11#	地下管制站	1F	m ²	1186.00	1186.00
12#	高低壓配電房	1F	m ²	624.00	624.00
合計			m ²	30881.68	74468.42

表 6-2 改造后单体明细表

序號	建造名称	层数	單位	基地面积 (m ²)	计容建筑總面積 (m ²)
1#	辦公樓	3F	m ²	1589.00	4568.00
2#	廚房餐廳	1F	m ²	3600.00	3600.00
3#	高爾夫練習館	1F	m ²	848.00	848.00
4#	台干樓	2F	m ²	1055.00	3166.00
5#	一般廠房 (A 棟)	3F	m ²	5655.49	14966.47
6#	一般廠房 (B 棟)	3F	m ²	5655.49	14966.47
7#	硬焊廠房	1F	m ²	2400.00	4600.00
8#	員工宿舍 (A. B 棟)	5F	m ²	2334.35	10871.74
9#	員工宿舍 (C. D 棟)	5F	m ²	2334.35	10871.74
10#	鑄造廠房	1F	m ²	3600.00	5200.00
11#	地下管制站	1F	m ²	1186.00	1186.00
12#	高低壓配電房	1F	m ²	624.00	624.00
13#	員工宿舍 (1 棟)	5F	m ²	1239.00	5995.00
14#	廠房 (1 棟)	1F	m ²	3186.00	3036.00
15#	廠房 (2 棟)	2F	m ²	3186.00	3036.00
16#	廠房 (3 棟)	3F	m ²	3186.00	3036.00
17#	廠房 (4 棟)	4F	m ²	3186.00	3036.00
18#	倉庫 (1 棟)	1F	m ²	2150.55	2150.55
合計			m ²	47015.23	95757.97

改造后,该宗土地将用于制造高尔夫球运动器材生产厂房,建筑面积 95757.97 平方米,容积率 1.95,建筑面积增加约 2.1 万平方米,本项目改造后预计年产值将达到 3 亿元,计划在五年内完成改造工作。

表 6-3 改造涉及相关经济指标表

名称		数量	单位
用地面积		48995	m ²
投入资金		5500	万元
预计改造后年产值		3	亿元
建筑面积	改造前	74468.42	m ²
	改造后	95757.97	m ²
差值		21289.48	m ²
容积率	改造前	1.52	
	改造后	1.95	
差值		0.43	

改造地块采用加建扩建的方式进行改造,新建宿舍楼 1 栋、生产厂房 4 栋,仓库 1 栋,完善以及优化厂房道路、修建停车场等,为企业未来的发展奠定基础。

二、改造效益分析

铨丰(清远)运动器材有限公司通过改造能够优化用地布局,合理利用土地,改善土地粗放利用的现状,提高土地效率和价值;改良加工工艺,引进先进的机械设备,做友好环保型企业,提升环境品质;同时带动周边区域发展,提升城市形象。

1、优化布局,合理利用土

通过“三旧”改造项目实优化本项目区用地布局，合理规划及利用土地，提高土地利用效率，改善土地粗放的利用现状和提高企业生产效益。根据城市总体规划的用地性质增加宿舍楼、饭堂、停车厂，同时根据作业的需要，全面优化用地功能布局，最大限度发挥功能。具体用地布局优化如下：1、按照规划以及实际需求，增加宿舍楼2栋、饭堂一栋、停车位2、将新建小型停车场，可提供150个停车位，提高货物流速度；增加停车场占地面积，满足基本停车需求，通过优化空间布局实现效益最大化。

2、改善环境，维护生态安全布局。

铨丰(清远)运动器材有限公司通过“三旧”改造项目的实施，将加大研发及环保设备的投入，完成技术革新、突破技术壁垒以实现减少资源消耗、节约能源、减少污染物排放的目标。根据行业自身的生产工艺及国家环保部门的要求，建设静电湿式、喷淋室、沉降室等环保设备设施，确保产生的废弃物经处理后达标排放，并于各污染源排放口安装在线监控设备，以实时监测污染物的处理及排放状况。生产过程中的废水、废气和废渣等废弃物严格治理达标后才能排放的环保理念，确保了周边生态环境的零污染，为山塘镇其他企业工业生产：三废“治理提供范

例。

3、积极纳税，带动区域经济发展。

2019 年铨丰(清远)运动器材有限公司整体缴纳税费约为 280 万元，2018 年则为 257 万元，在完善土地征收手续后，随着 铨丰(清远)运动器材有限公司的不断发展， 铨丰(清远)运动器材有限公司将会继续在税费缴纳方面不断增加，发展成为一方经济发展的主要力量之一。

4、扩大规模，积极解决就业难题。

至 2019 年底，公司直接带动了 1300 多人的就业，其中。山塘镇当地员工人数为 850 人，占总员工的比例近 65%。其次，与周边地区对比，员工收入水平明显较高。2019 年员工平均明显较高。2019 年员工平均工资为 5300 元/月，2018 年为 5000 元/月，而周边地区近三年员工收入水平约 4500 元/月。

5、投身慈善，奉献爱与力量。

至 2006 年投产至今，铨丰(清远)运动器材有限公司向社会机构捐献款项、物资等工计 200 多万元。如每年的 6 月 30 扶贫济困日、慰问当地敬老院、帮扶当地残疾人士、每年 6 月 1 日儿童节对当地小学的关爱帮扶赞助、共建平安清远的监控视频设备赞助、清远划龙舟赞助、为清远市

的城市发展贡献力量。从 2006 年至今。 铨丰(清远)运动器材有限公司多次被当地政府评为热心企业等。

6、更新技术，创造核心竞争力。

“三旧”改造项目除了通过拆除重建及局部重建等方式提高铨丰(清远)运动器材有限公司原有生产厂房建筑的利用率之外，企业内部还通过生产工艺、设备和管理模式的转变来提升企业核心竞争力，实现企业“从内而外”的改造。实施改造的同时，企业将增加专项资金用于陶瓷技术跟新而节省的空间扩大生产规模，加大产品研发力度，加快生产转型；另一方面，保持和省内外高校进行人才交流合作，开展相关陶瓷科研项目的学术交流活动，确保产品质量的稳定性与市场需求的实时性。坚持“自主开发和市场择优”相结合的新产品研发之路，确保质的提高和量的增长，从而实现企业资产增值，为企业后期发展融资创造条件。

三、其他说明

本“三旧”项目为“旧厂房”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建设、其他配套设施建设、单元控规调整、项目改造基础成本核算等，无相关方案。

第七章 其他相关情况

说明改造项目所需资金由铨丰(清远)运动器材有限公司自行筹措解决,计划在三年内完场改造工作,项目获批改造之日起6个月内,与区政府签订监管协议,承诺按照改造方案及相关规划落实改造实施要求。

