

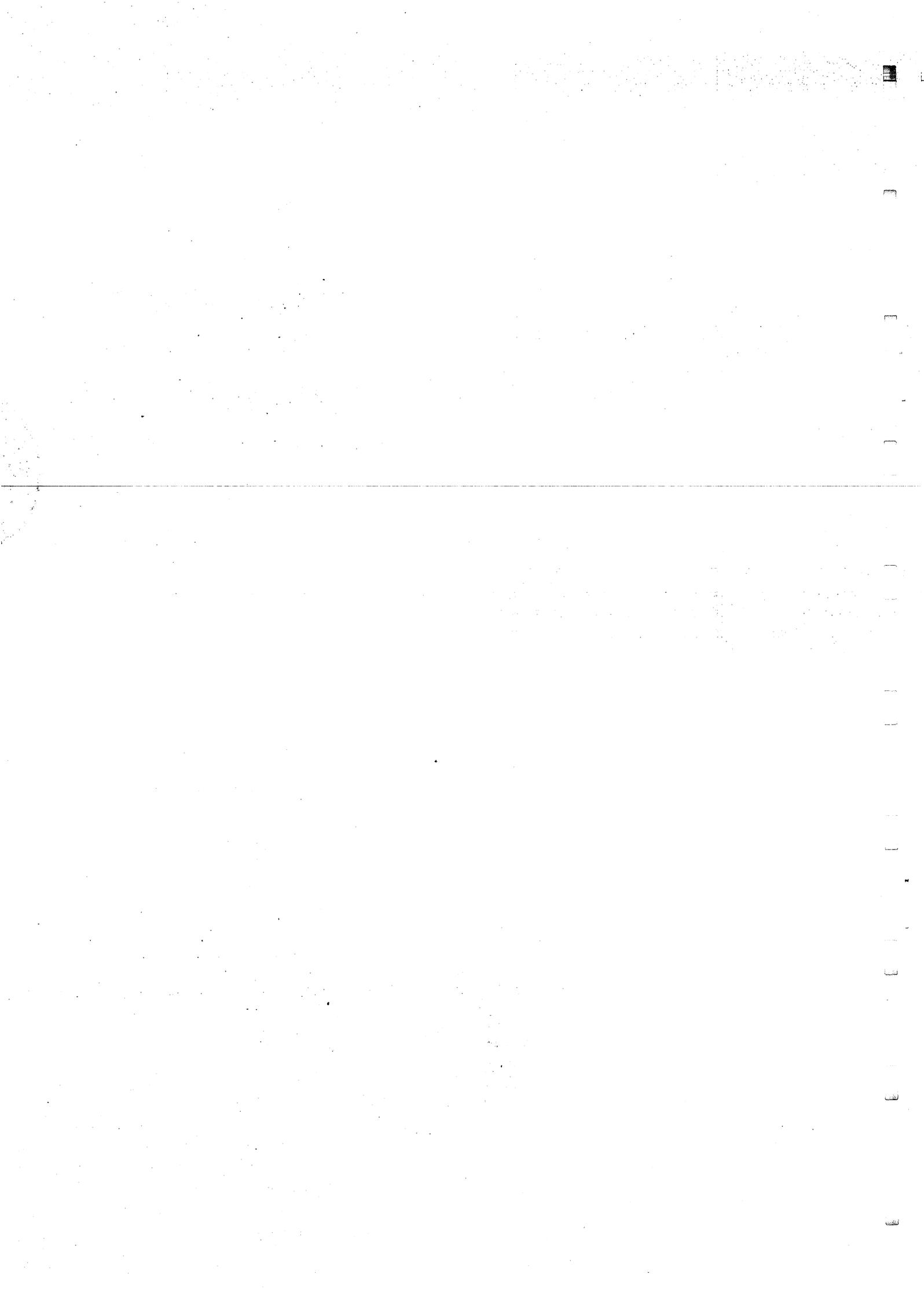
附件

普科（清远）电路板有限公司旧厂房
“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.....	1
一、项目背景.....	1
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.....	11
三、地块“三旧”入库情况.....	12
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.....	17
三、其他说明.....	19
第七章 其他情况说明.....	20

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，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) 普科(清新)电路板有限公司发展需求

香港普科电路板有限公司于2004年8月11日与清远市清新区山塘镇人民政府签订《土地使用权转让合同书》,合同书规定公司在山塘镇工业区征地建厂。香港普科电路板有限公司后以其控股的金禾控股有限公司为主体开展相关工作,并以金禾控股有限公司旗下子公司普科(清新)电路板有限公司为该项目建设主体,于2005年1月份开始上述项目地块的建设及使用。

《土地使用权转让合同书》中明确清远市清新区山塘镇人民政府负责做好土地项目地块征地工作。但由于政策及其他原因,普科(清新)电路板有限公司的用地手续一直未完善。近年来,因线路板行业转型升级以及公司自身发展问题,亟需项目地块完善用地手续以期更好的规划与发展。根据省、市“三旧”改造相关政策,普科(清新)电路板有限公

司均满足完善用地手续的条件，可借助“三旧”改造项目实施，加快完善历史用地手续，进行产业升级。

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）》；

2、《清远市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

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

普科（清新）电路板有限公司改造地块（以下简称“改造地块”）位于清远市清新山塘镇工业区内。东面为域图建材公司，南面为竹仔园村，西面为永生冷库，北面为清四公路。经过勘测定界最终确定改造用地范围为 3.0713 公顷（46.0695 亩）。



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，清新区山塘镇地处清新县南部的清西平原，东临北江，与清远市清城区隔江相望，南连佛山三水华侨经济开发区，西邻清新温泉，东北紧靠清新县城和清远市区，镇区到清远市区 18 公里，距广州市 80 公里。镇内水陆交通便利，清远四会公路贯穿全镇，107 国道挨边而过，镇内乡村一级水泥公路通至各村，水路货船通过北江水域上可达韶关，下至广州、珠三角地区。



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”改造专项规划及清远市清新区 2020 年度（涉及图斑编号为 44182700036）“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）》中，规划地类为城镇建设用地，用地面积为 3.0713 公顷（46.0695 亩）。

清新区土地利用总体规划（2010-2020年）局部图

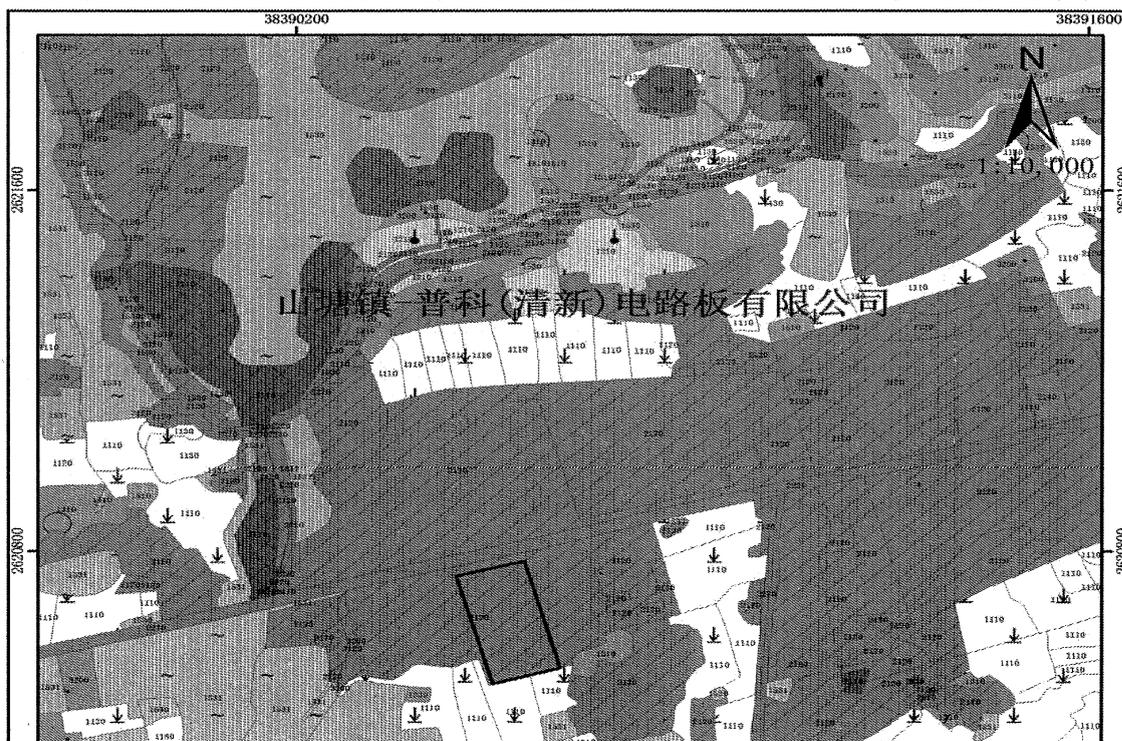


图 3-1 土地利用总体规划图（局部）

三、城乡规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入《清远市“三旧”改造专项规划（2016—2020年）》改造规划，并已编制控制性详细规划《清新区山塘镇低地工业园控制性详细规划》，项目性质均为一类工业用地（M1）。

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：C202100052、案卷编号：用地许可C2021-0092）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3.0713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工业区内，土地权属为清远市清新区山镇低地村委会竹仔园村民小组拥有（农民集体），改造地块涉及的房屋、土地权属清晰。

表 4-1 拟征（占）用土地权属情况汇总表

项目名称：普科（清新）电路板有限公司用地

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	未发证	登记造册	441827009001JW00920	/	3.0713	
面积合计		-	-	-		3.0713	

二、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为普科（清新）电路板有限公司自 2005 年 1 月开始使用，现有建筑面积 10954 平方米，占地面积 30713 平方米，容积率为 0.35。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，改造地块土地利用现状为建制镇，详见表 4-2。

表 4-2 改造地块现状土地用途情况表

项目名称：普科（清新）电路板有限公司用地

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	3.0713	0.00	3.0713	0.00	0.00
2018 年土地利用变更调查	3.0713	0.00	3.0713	0.00	0.00
勘测定界	3.0713	0.00	3.0713	0.00	0.00

广东省清远市清新区山塘镇普科（清新）电路板有限公司
2018年度土地利用现状图（局部）1:10000

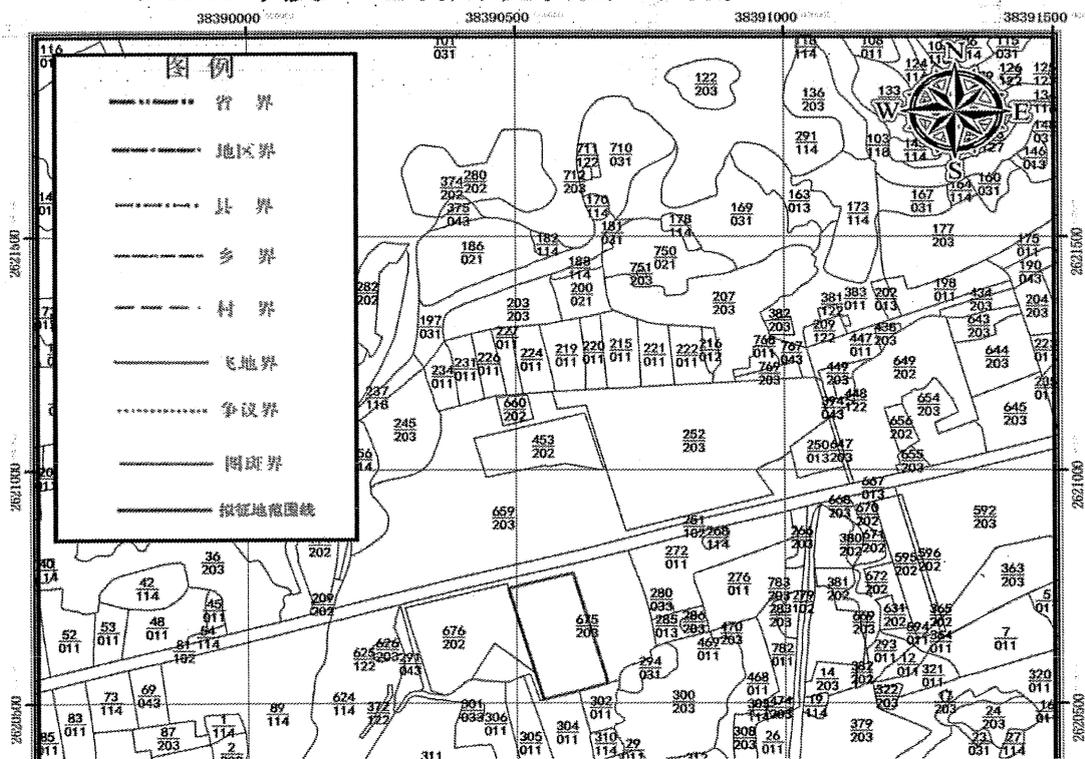


图 4-1 改造地块 2018 年度土地利用现状图（局部）

三、地块“三旧”入库情况

改造项目图斑编号为 44182700036 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。

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，山塘镇于 2005 年 1 月 20 日与土地所有权人清新区山塘镇低地村委会竹子园村民小组签订了《征地合同》，于 2005 年 2 月 3 日支付竹子园村民小组征地补偿款 163.2 万元。截至目前，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 3.0713 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（清新国土资〔2007〕第 009 号），处于每平方米 5 元的罚款，合计人民币 43.66 万元（普科（清新）电路板有限公司 15.36 万元），该款项已于 2007 年 8 月 7 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

本项目现状有建筑面积 10954 平方米，包括：2 栋生产车间，1 栋原料仓库及电房、1 栋简易员工宿舍楼、停车场等等。容积率为 0.35，建筑密度为 25%。

改造后，项目土地不改变原有用途，仍为工业用地性质。企业还是通过创新理念设计规划，拟将项目用地改造为两个区域：生产工作区及员工生活休息区。具体情况阐述如下：

（一）提高土地集约利用水平。

改造地块将根据清新区城市总体规划的要求进行旧厂房升级改造，改造后厂房的建设密度为 37.6%、绿化率为 20%、容积率为 1.9。项目将采取先进的规划理念，根据生产需要及生活区进行合理布局，厂房建筑项目以超高宽敞实用为主，其中有成品仓，料库车间，电房。其他生产生活配套设施有办公综合楼，宿舍，餐厅，厕所等均扩大改造。地块改造后能切实提高厂区的土地节约集约利用水平，充分提高地块的土地实用率。

（二）设备更新改造。

目前，待本项目完善用地手续之后，借机“中国制造 2025”，秉承创新精神，普科（清新）电路板有限公司将加快推进转型升级，计划斥资 0.1 亿元对现有的清远生产基地进行局部升级改造。使公司通过管理手段降低生产成本，同

时使工厂全面智能化、绿色化，从而拉动行业智能制造水平提升。

（三）优化用地功能布局。

用地手续完善之后，公司将会投入资金对土地进行改造，根据城市总体规划的要求，完善用地功能布局，优化厂区服务配套，发挥土地利用效率最大化。具体用地布局优化如下：

（1）以生产厂房为主体，根据生产和生活需要进行修改扩建职工宿舍、生活设施以及更新设备，布置相应的道路网配套设施；

（2）优化绿地结构，增加地块内工业用地的生态防护绿地面积，提高厂区绿地率，绿地面积相对增加。

通过此次改造，完善普科（清新）电路板有限公司征收用地手续的同时，将有效优化厂区各功能区的布局，实现用地结构的优化，改善厂区环境，提升企业形象，为企业未来的发展奠定基础。

改造项目的主要规划技术指标：

1. 容积率： $0.7 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ；
2. 建筑密度： $30\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$ ；
3. 绿地率： $5\% \leq \text{绿地率} \leq 20\%$ ；
4. 建筑高度：主体建筑 ≤ 24 米；

5. 建筑系数：30% ≤ 建筑系数 ≤ 60%；

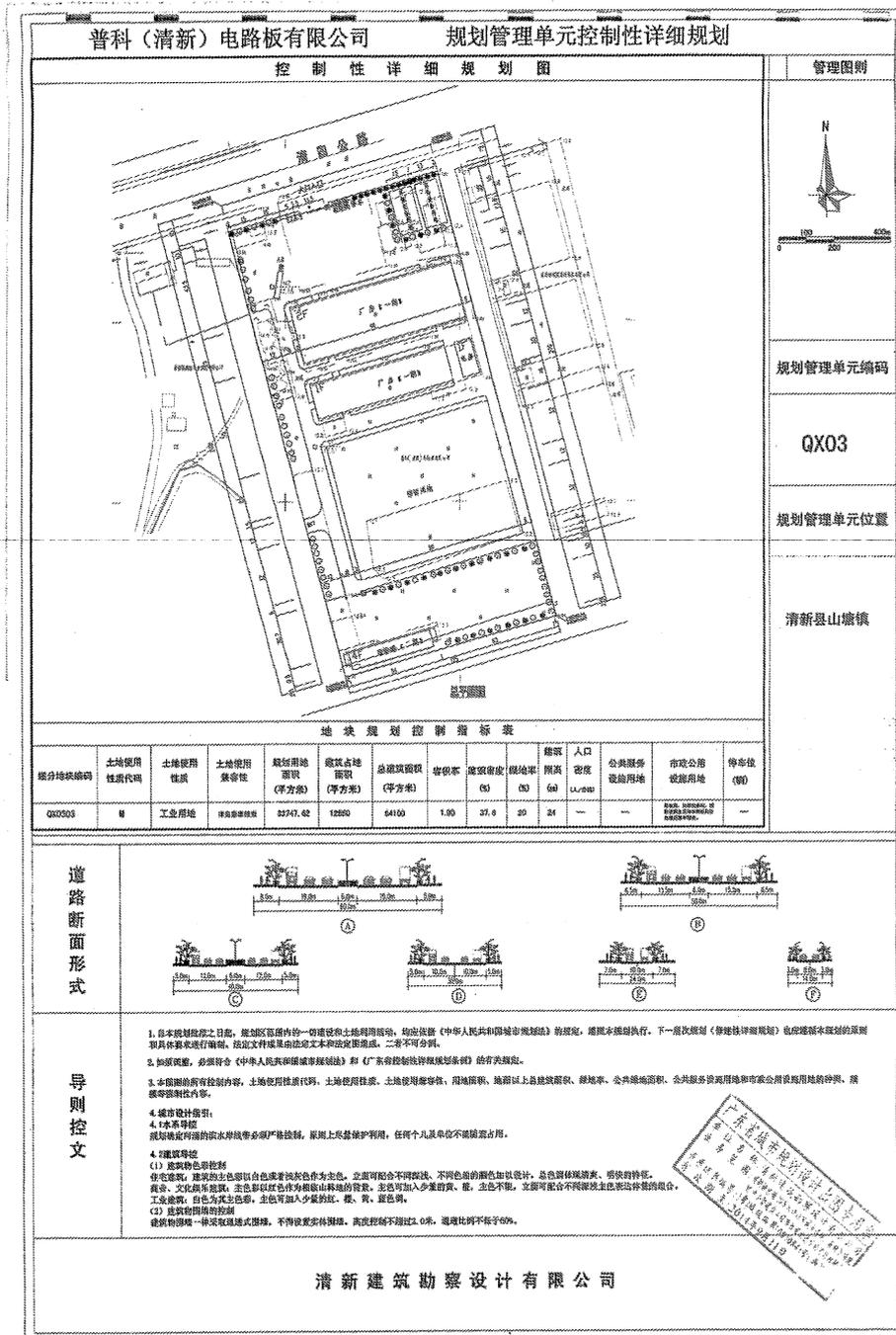


图 6-1 改造地块规划开发建设设计图

二、改造效益

1、有利于建设和谐、友好型企业。

在国家坚持最严格的节约用地制度、实行建设用地总量和强度双控、广清一体化等背景下，完善普科（清新）电路板有限公司历史用地征收手续工作，为企业土地集约节约利用、产业升级改造等创造基本的条件。通过“三旧”改造项目实施优化本项目区用地布局，并带动周边区域土地利用的合理规划，从而提高土地利用效率，改善土地粗放的利用现状和周边居民的居住环境，以达到产业、人文与生态环境的和谐状态。同时，普科（清新）电路板有限公司转型为资源节约型和环境友好型企业，成为行业示范单位，给周边企业的改造升级提供范例，为清远市产业及城市更新发展做出贡献。

2、有利于为清远市、清新区及山塘镇带来综合效益。

普科（清新）电路板有限公司秉承“为社会创造效益”的价值观，实现每年纳税先进企业，被评为清远市 A 级纳税信用企业。完善用地征收手续后，企业强大的品牌优势、规范化经营优势、资金优势、产品优势、服务优势发挥至极。一方面实现企业资产增值，带动周边经济发展，为当地居民提供更多就业机会，另一方面全力发展科研技术及打造尖端的人才培养发展平台，加大研发投入并坚持自主创新，培养、吸引高端技术型人才，为山塘镇助力清远市城市建设与发展。

3、有利于企业未来发展。

普科（清新）电路板有限公司“三旧”改造项目通过局部拆建加建等方式科学优化用地布局，利用本次改造节省的空间扩大生产规模，实现经济和社会效益最大化。完善土地征收手续后，优化现有生产线及工作车间，提升企业核心竞争力。

三、其他说明

本“三旧”改造项目主要为完善历史征收手续，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、其他配套设施配建以及单元控规调整等，故无相关建设方案。

第七章 其他情况说明

本项目改造模式为由企业自行实施的旧厂房升级改造。现阶段改造地块主要是完善用地手续，待完善用地面积为 3.0713 公顷。项目获批之日起三个月内，与清新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），清新区人民政府拟采用协议出让方式供地，由普科（清新）电路板有限公司采用局部拆建加建等方式进行改造。初步拟投入改造资金约 3000 万元人民币，本项目改造后预计年产值将达到 1 亿元，计划在三年内（即 2021-2024 年）分二期完成改造工作。

