

附件

清远市域图建材制品有限公司旧厂房 “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.....	2
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.....	8
第三章 规划情况.....	8
一、“三旧”改造专项规划情况.....	10
二、土地利用总体规划情况.....	10
三、城乡规划情况.....	11
四、规划技术条件核定情况.....	12
第四章 现状情况.....	13
一、用地权属情况.....	13
二、土地利用现状情况.....	13
三、地块“三旧”入库情况.....	15
第五章 征地补偿情况.....	16
第六章 土地拟改造情况.....	17
一、项目区开发建设设计方案.....	17
二、改造效益分析.....	20
三、其他说明.....	22
第七章 其他相关情况.....	23

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）清远市域图建材制品有限公司发展需求

清远市域图建材制品有限公司于2005年11月5日与清远市清新山塘镇经济发展总公司签订合同，响应广东省和清远市两级政府招商引资政策，协议约定公司在工业园征地建厂，于2005年12月份开始项目地块的建设及使用。自2005年起，清远市域图建材制品有限公司由于历史原因，项目用地手续一直未完善。近年来，因转型升级和清远市域图建材制品有限公司扩大生产规模以及技术提升改造的发展需要，根据“三旧”改造相关政策，“清远市域图建材制品有限公司旧厂房改造项目”申请纳入了清新区“三旧”改造实施项目。

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（粤自然资源函〔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

清远市域图建材制品有限公司改造地块（以下简称“改造地块”）位于清远市清新区山塘镇山塘工业区内。东至农田边，南至竹子园村，西至普科公司东边已规划 12 米边，北至清四公路边。经过勘测定界最终确定改造用地范围为 2.0453 公顷。



图 2-1 现状示意图

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

清远市域图建材制品有限公司旧厂房改造项目纳入清远市人民政府关于同意《清远市中心城区“三旧”改造专项规划》（清府函〔2016〕355号）及清远市清新区2020年度（涉及图斑编号为44182700035）“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

符合土地利用总体规划，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2.0453公顷。

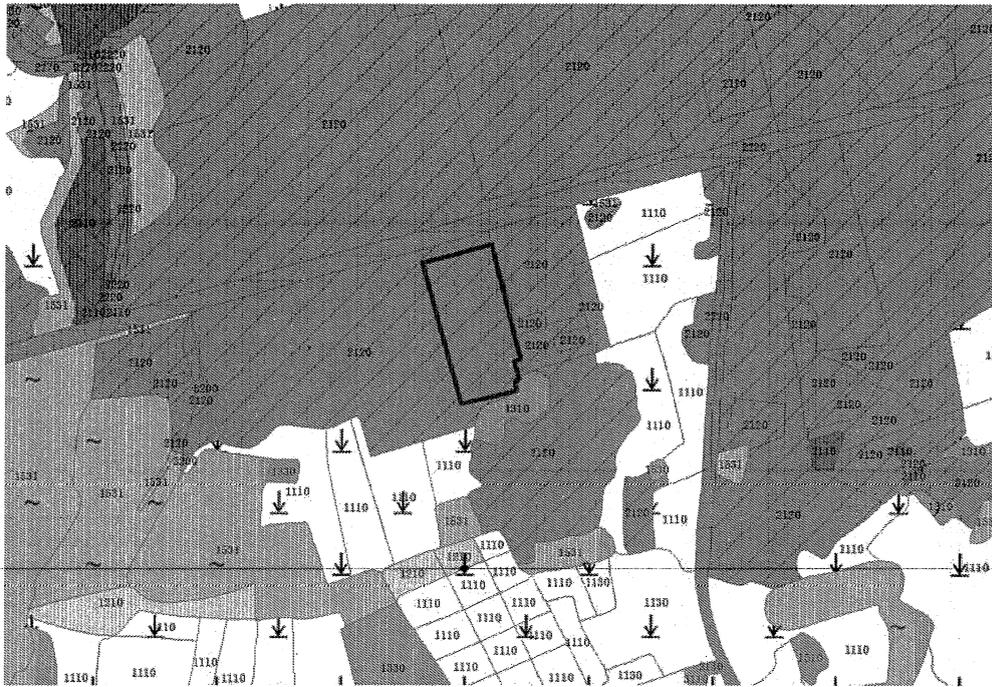


图 3-1 《清新区土地利用总体规划（2010-2020 年）》局部

三、城乡规划情况

符合城乡规划，处于正在编制的控制性详细规划《清新区山塘镇低地工业园控制性详细规划》中，项目性质属于一类工业用地（M1）。

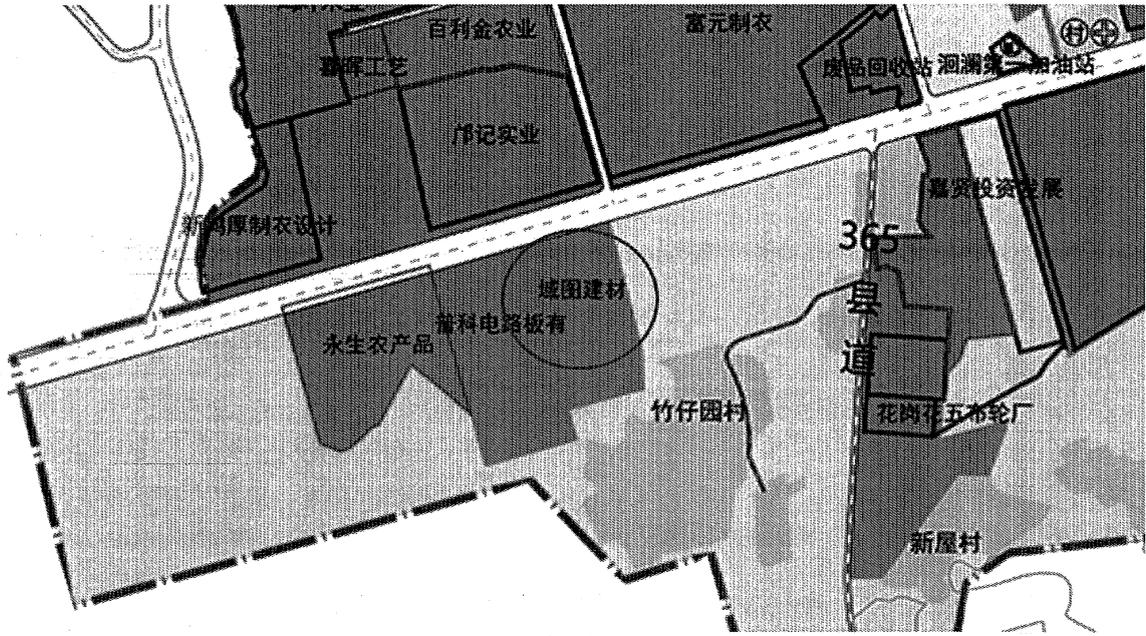


图 3-2 《清新区山塘镇低地工业园控制性详细规划》局部

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：C202100050、案卷编号：用地许可 C2021-0090）符合《清远市清新县城总体规划》（2004-2025）县域城镇体系规划的规划要求。本次清远市域图建材制品有限公司涉及的改造地块，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山塘工业园内，土地权属性质为集体，具体情况：

表 4-1 拟征（占）用土地权属情况汇总表

项目名称：清远市域图建材制品有限公司旧厂房改造项目

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	/	2.0453	已签征地协议
面积合计		-	-	-		2.0453	

二、土地利用现状情况

该地块现用途为工业用地，为清远市域图建材制品有限公司自 2005 年 11 月开始使用，现有建筑面积 6100 平方米，占地面积 2.0453 公顷，容积率为 0.30。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 3-2。

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	2.0453	0.00	2.0453	0.00	
2018 年土地利用变更调查	2.0453	0.00	2.0453	0.00	
勘测定界	2.0453	0.00	2.0453	0.00	

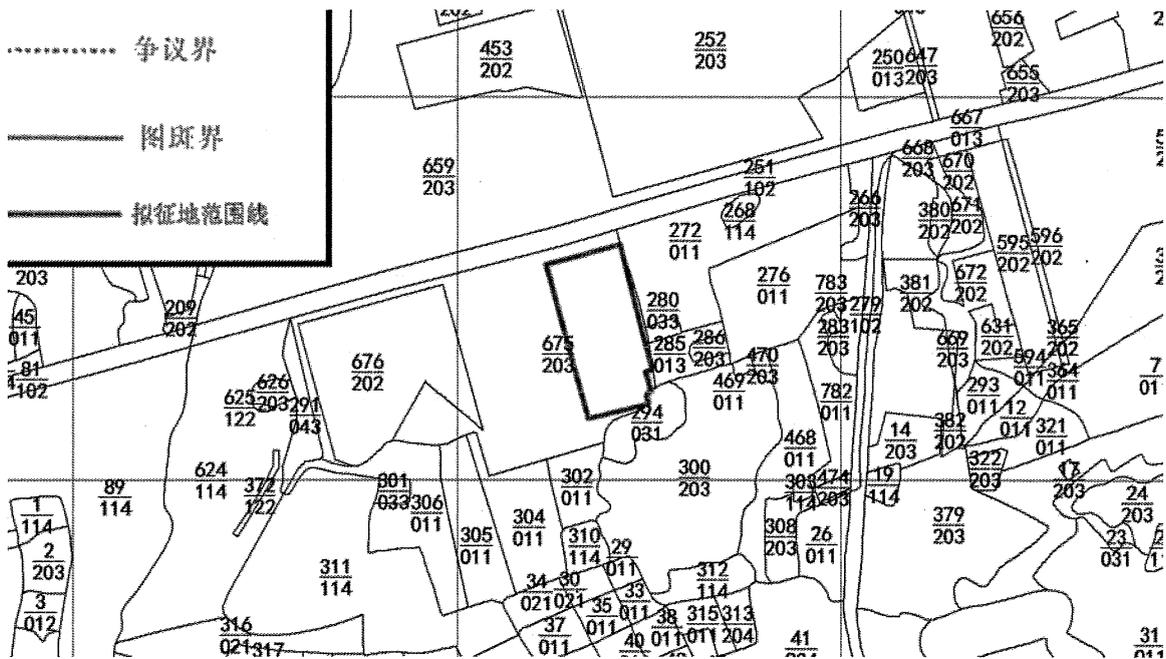


图 4-3 改造地块 2018 年度土地利用现状图（局部）

三、地块“三旧”入库情况

改造项目图斑编号为 44182700035 号，已纳入清远市清新区三旧改造图斑数据库范围，已纳入省“三旧”改造数据库，纳入《清远高新区、清城区、清新区 2020 年度“三旧”改造计划》，改造类型为旧厂房，需要完善用地手续 2.0453 公顷。

第五章 征地补偿情况

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仔园村民小组签订了《征地合同》，并于 2005 年 1 月 30 日至 2005 年 2 月 3 日支付竹仔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 2.0453 公顷，清新区国土资源部门已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理。于 2007 年 7 月 27 日发出《行政处罚决定书》（清新国土资〔2007〕第 009 号），处以每平方米 5 元的罚款，合计人民币 43.66 万元的罚款（其中清远市域图建材制品有限公司 10.39 万元），该款项已于 2007 年 8 月 7 日足额缴纳。此宗地由清远市域图建材制品有限公司使用。

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旧厂房改造，需完善土地征收手续面积为 2.0453 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方式供地，由清远市域图建材制品有限公司采取自行改造方式进行改造，拟投入改造资金 5000 万元。

原项目用地区域，已建有仓库及办公室、注塑车间、装配车间、粘管车间、车间通道、宿舍及饭堂、五金车间、智能盖板车间及研发中心、杂物棚、消防池，建筑面积约 6100 平方米，容积率为 0.30，建筑密度为 30%。

改造后，该宗土地将用于一类工业用地由清远市域图建材制品有限公司作为五金、塑胶建筑材料的生产制作使用。对生产车间、车间通道、杂物棚、消防池进行局部拆除整饰修缮，同时完善用地手续后，计划 3 年内在地块范围东侧空地，扩建一栋 5 层总建筑面积约 20000 平方米的厂房，并修建配套停车场，提高土地利用效率，完善生产设施及相关配套设施。改造后，预计项目用地总建筑面积 26100 平方米，容积率为 1.2，预计年产值将达到 4500 万元。



图 6-1 项目拟开发建设示意图

拟改造具体情况阐述如下：

(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 48%、容积率 1.2。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，依靠“中国制造2025”，秉承创新精神，清远市域图建材制品有限公司将加快推进转型升级，计划斥资 1000 万元对现有的清远生产基地进行智能升级改造。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）技术升级改造

清远市域图建材制品有限公司以创新管理为经营战略基础，先进的科技力量为支持，不断研发新产品。同时，还积极实施名牌带动战略，争创名牌名标，积极与行业协会、研究院等进行学术交流、合作开发，以进一步提升企业市场竞争力。进一步吸纳技术人才，引进国内外知名建材生产企业的先进技术。

（四）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：

以生产厂房为主体，根据生产和生活需要进行修改扩建生产车间、生活设施以及更新设备，布置相应的道路网配套设施。

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。

二、改造效益分析

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，完善清远市域图建材制品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，改善土地的利用现状。同时，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、有利于改善生态环境，保护生态安全格局。

清远市域图建材制品有限公司实施“三旧”改造后将继续秉承“热爱社会，造福于民”的理念，公司于2007年至今一直是当地纳税先进企业，积极响应国家倡导的节能减排号召，坚持绿色管理原则，成为绿色管理的“变革者”，不断完善环保设施及工艺，对周边生态环境起到保护作用，助力清远市环境建设事业。

3、有利于为清远市、清新区及山塘镇带来综合益。

清远市域图建材制品有限公司秉承“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、服务优势进一步发挥。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。

4、有利于企业未来发展。

清远市域图建材制品有限公司“三旧”改造项目通过局部拆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”项目为“旧厂房”改造项目，不涉及公共用地、公配设施移交，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。

第七章 其他相关情况

本项目改造模式为由企业自行实施的旧厂房改造。现阶段改造地块主要是完善用地手续，待完善用地面积为 2.0453 公顷，清新区人民政府拟采用协议出让方式供地，由清远市域图建材制品有限公司采用局部拆建的方式进行改造，改造资金采用企业自有资金，完善用地手续后，计划三年内（即 2021-2024 年）完成改造工作，并按清远市“三旧”改造政策，与政府部门签订监管协议，保障改造项目全流程的监管责任和义务。

通过此次改造，完善清远市域图建材制品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。