

清远市盛宝金属有限公司旧厂房 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

2025年3月

清远市盛宝金属有限公司旧厂房 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 2024 年度“三旧”改造实施计划，高新区拟实施清远市盛宝金属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。清远市盛宝金属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 4.3763 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。清远市盛宝金属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 4.3763 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 4.3763 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 0.2028 公顷（建设用地 0.2028 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 0.0458 公顷（建设用地 0.0458 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冲口经济合作社属下的集体土地 4.1277 公顷（建设用地 4.1277 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 0.2028 公顷已依法取得《集体土地所有权证》（清远市集有（2012）第 17134 号）、清城区龙塘镇长冲村长一经济合作社属下的集体土地 0.0458 公顷已依法取得《不动产权证书》（粤（2024）清远市不动产权第 0113466 号）、清城区龙塘镇长冲村长冲口经济合作社属下的集体土地 4.1277 公顷已依法取得《集体土地所有权证》（清远市集有（2012）第 17132 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，为清远市盛宝金属有限公司自 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 8 幢，合计面积约 21881 平方米，其中两幢已核发建设工程规划许可证，建设规模 8858 平方米。现该项目容积率为 0.5，生产类型为回收、拆解加工，目前部分厂房已空置，年产值为 200 万元，年税收约 20 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 4.3763 公顷土地已标图入库，图斑号为 44180203142。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 4.3763 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-长冲单元》，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 月与该地块所有权人龙塘镇长冲村民委员会一、钟屋、长冲口村民小组签订了《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《关于征地补偿款全额兑现的说明》，龙塘镇政府已出具《关于清远市盛宝金属有限公司旧厂房改造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 9 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 4.3763 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，主要存在征收前期程序不符合文件精神、群众担心征收补偿资金不能如期到位、缺乏完善的社会稳定风险管理方案、能否控制和预防地质灾害低易发区带来的影响、可能引发上访、可能引发负面网络舆论、治安问题等几类中风险等级的风险。风险的防范或化解措施为：一、政府工作人员严格按照相关法律法规及政策要求开展土地征收工作；二、政府部门需制定相关责任书，全面推行政务公开制定，以公开促进监督，对社会和广大群众公布监督举报电话，让广大群众参与监督，形成内外双向监督机制，对征收补偿结果进行公示，防止暗箱操作；三、项目单位和改造主体应联合建立社会稳定风险管理机制体系，明确各部门、人员各自的管理任务和工作要求，从而保证项目风险管理机制体系全面顺畅的运转，确保项目的顺利进行；四、制定地质灾害防范措施，依据相关法规和规范性文件文本，结合实际情况制定相应的预防与防治措施。加强工程建设项目管理，掌握地质灾害防治设计工作，在项目建设过程中

边施工边治理；五、由区维稳和信访部门负责指导解决可能引发的信访和社会稳定问题，镇政府负责及时掌握或发现与征收过程中有关的苗头性问题，及时将有关情况通报维稳部门和职能部门，把问题及早解决在萌芽状态，尽力解决群众实际问题，消除对抗心理，积极帮助解决力所能及的问题，顺利高效推进项目工作；六、做好应急预案，提前部署应对措施，避免事态恶化，并依法严肃处理并曝光阻挠改革进程的典型案例。七、建立风险预警机制，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。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

该改造项目属于全面改造类型，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 9 月 22 日，清远市盛宝金属有限公司与清远市长丰工业投资有限公司签订《土地使用合同书》，该项目地块至今由清远市盛宝金属有限公司使用，因此，由清远市盛宝金属有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由清远市盛宝金属有限公司作为改造主体实施全面改造，其中，实施拆除重建用地 4.3763 公顷，拆除建筑面积约 21881 平方米，新建计容建筑面积约 51000 平方米，其中新建生产车间 3 栋约 32000 平方米，新建仓储车间 2 栋约 7400

平方米，新建宿舍楼 5600 平方米，配套设施及办公用房 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）。

改造后产业类型为金属制品业；改造后项目总投资不低于 23200 万元，固定资产投资强度不低于 5250 万元/公顷，投资两年后产值（营业收入）不低于 18000 万元/公顷，年税收收入不低于 450 万元/公顷。

四、需办理的规划及用地手续

改造地块符合《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）》，并已编制控制性详细规划《清远市中心城区南部片区控制性详细规划整合-长冲单元》，项目性质为一类工业用地（M1），不涉及编制或调整详细规划。

改造项目范围内 4.3763 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 23200 万元（含协议出让时需缴的土地出让金），拟投入改造资金为 23200 万元，拟筹措资金方式为自有资金。其中，第一期拟投入改造资金 8200 万元，第二期拟投入改造资金 10000 万元，第三期拟投入改造资金 5000 万，分三期完成最终的改造。

六、开发时序

项目开发周期为四年（一年动工，三年竣工），拟分三期开发。首期开发时间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（供地前，具体以取得用地批复时间为准），开发面积 0.5 公顷，主要拆除 2 栋废旧厂房建筑。第二期开发时间为 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，开发面积 2.1 公顷，主要是拆除 2 栋生产车间、1 栋厂房、1 栋宿舍楼等旧建筑物工作，并完成项目区规划设计方案以及规划报建工作。按照规划设计方案优化用地布局，新建生产车间、存储仓库等生产设施。第三期开发时间为 2028 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，开发面积 1.0763 公顷，主要是拆除 1 栋办公楼、1 栋厂房等旧建筑物清理工作，新建办公楼及配套设施、1 栋生产车间，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。