

铨丰(清远)运动器材有限公司 旧厂房改造项目

三 旧 改 造 方 案



清远市自然资源局清新分局编制

2024年8月



铨丰(清远)运动器材有限公司旧厂房 改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、清远市“三旧”改造专项规划和清新区2024年度“三旧”改造实施计划，清新区拟实施铨丰(清远)运动器材有限公司旧厂房改造项目，对位于清远市清新区山塘镇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。

铨丰(清远)运动器材有限公司旧厂房改造地块位于清远市清新区山塘镇总体规划范围内，改造项目总面积5.7683公顷，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。通过此次改造，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。

2021 年 11 月 26 日，清新区人民政府印发《清远市清新区人民政府关于同意<铨丰(清远)运动器材有限公司“三旧”改造方案>的批复》（清新府函〔2021〕265 号），原则同意《铨丰(清远)运动器材有限公司“三旧”改造方案》。2022 年 8 月 30 日，清远市人民政府印发《清远市人民政府关于同意<铨丰(清远)运动器材有限公司旧厂房“三旧”改造方案>的批复》（清府函〔2022〕340 号），同意《铨丰(清远)运动器材有限公司“三旧”改造方案》，改造土地面积为 73.4925 亩（折合 4.8995 公顷）。现铨丰(清远)运动器材有限公司申请增加 0.8688 公顷旧厂房改造地块面积，使总面积达到 5.7683 公顷。由于这部分新增面积在“二调”时为非建设用地（实际在 2009 年前已建设使用），不符合当时的“三旧”改造政策，未能即时纳入标图入库。但根据广东省自然资源厅印发《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 版）》（粤自然资函〔2021〕935 号）文件“第一部分标图入库第一项标图入库标准中第二小点特殊情形”的有关规定，该新增面积符合第“1、4、5”项规定的特殊情形，可按规定纳入“三旧”改造标图入库范围。此新增面积已于 2024 年 7 月纳入标图入库并在清远市清新区人民政府官网公示。因此，改造项目主体地块面积为 5.7683 公顷，不涉及边角地、夹心地、插花地。

改造地块现状均为建设用地 5.7683 公顷、不涉及农用地、未

利用地。按权属划分，涉及清远市清新区山塘镇回正村沙地经济合作社、清远市清新区山塘镇回正村良种村经济合作社、清远市清新区山塘镇低地村鱼寮经济合作社共同共有（农民集体）的集体土地 5.7683 公顷（建设用地 5.7683 公顷，农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），不涉及国有土地。其中，清新区山塘镇回正村良种村经济合作社属下的集体土地已依法取得《集体土地所有权证》（清新集有（2012）第 00909782 号）、清远市清新区山塘镇回正村沙地经济合作社、清远市清新区山塘镇低地村鱼寮经济合作社属下的集体土地已依法取得《不动产权证书》（粤（2024）清远市不动产权第 0154527 号）和清远市清新区山塘镇回正村良种村经济合作社、清远市清新区山塘镇回正村沙地经济合作社属下的共同共有集体土地已依法取得《中华人民共和国不动产权证书》（粤（2024）清远市不动产权第 0154528 号），实地已有建筑物并已投入使用，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建设用地，该项目用地自 2006 年 1 月开始使用，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积 81668.42 平方米，容积率为 1.41。主要经营业务为生产、销售：高尔夫球运动用具及其他配套产品，改造前现约投资 19300 万元，年产值约为 21322 万元，年税收约为 436 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 5.7683 公顷土地已标图入库，图斑号为 44182700245。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 5.7683 公顷土地符合《清远市中心城区“三旧”改造专项规划》，符合《清远市国土空间总体规划（2021—2035 年）》、《清远市清新区花塘基低地片区控制性详细规划修编》，在详细规划中为工业用地。

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。

（二）补偿安置情况。

清新县国土资源局于 2006 年 3 月与铨丰(清远)运动器材有限公司签订《土地使用权转让合同书》；但铨丰(清远)运动器材有限公司于 2020 年 3 月 6 日已将土地使用权转让给清远市展欣运动器材有限公司,该宗用地在转让范围内。山塘镇经济发展总公司于 2007 年 3 月分别与该地块所有权人山塘镇低地村委会鱼寮村民小组、回正村沙地村民小组、回正村委会良种场村民小组签订了《征地合同》，因项目征地时间为 2007 年 3 月，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，无需办理社保手续，且改造主体已提供相关放弃听证的证明材料；根据双方签订《征地协议书》约定：“甲方在项目用地以外，根据实施村镇总体规划要求，另行规划按征地面积 6%留成用地……”，清

新县山塘镇经济发展总公司已全额支付了征地补偿款，被征地村已出具《已收齐征地补偿款说明》，该项目未因征地补偿安置产生纠纷，已落实补偿安置。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。

（三）开展社会稳定风险评估情况。

改造地块涉及征收土地 5.7683 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的风险、群众担心征收补偿资金存在官员徇私舞弊，担心不能如期到位的风险、缺乏完善的社会稳定风险管理方案的风险、能否控制和预防地质灾害低易发区带来的影响的风险、可能引发的上访事件的风险、可能引发的负面网络舆论风险、治安问题的风险等几类低风险等级的风险。其中，征收前期程序不符合文件精神风险、群众担心征收补偿资金存在官员徇私舞弊，担心不能如期到位风险、缺乏完善的社会稳定风险管理方案风险的防范或化解措施为：一是应当联合司法部严格依照《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）及国土资源部《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》（国土资发[2004]238 号）文件规定条件和程序进行；二是政府部门需制定相关责任书，全部推行政务公开制定，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；三是由清远市清新区人民政府牵头成立社会稳定风险工作领导小组在

项目前期、项目实施阶段、项目运营阶段针对潜在的社会风险及风险发生的形式做充足的准备，由分管征地拆迁及综合维稳领导担任工作领导小组组长，成员单位由区征地拆迁办、信访及综治维稳办、司法所及项目管辖工作站组成。综合上文所提及风险及政策风险较突出的问题，维稳小组前期对被征收对象做政策宣传及心理疏导，及时跟进安置赔偿方案，对潜在风险户做记录，及时解决在征地过程中的产生的冲突，防患于未然排队居民上访的潜在风险。四是在建设项目开展前期，需对项目建设过程中可能引发的地质灾害成因、类型、规模、分布范围等要素进行分析研究，结合岩土工程勘察工作，查明场地地质环境条件，采集岩土体相关参数，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。五是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。对于已发生的上访问题，由维稳和信访部门指导各职能部门及各镇积极处理，共同协作，尽力解决群众实际问题，消除其对抗心理。同时，依法严肃处理违规事件。六是市公安局清新分局负责监督网络舆情，及早发现与本次征收项目有关的负面网络信息，及时采取相关科学处理措施。提前预判可能引发的人群聚集、游行、请愿、肢体冲突等违反治安管理处罚法的行为，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。清远

市清新区山塘镇人民政府为责任主体,协助单位为清远市清新区相关职能部门。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于微改造类型,拟采取企业自改模式,由于铨丰(清远)运动器材有限公司于2020年3月6日已将土地使用权转让给清远市展欣运动器材有限公司,因此改造主体由铨丰(清远)运动器材有限公司变更为清远市展欣运动器材有限公司,由清远市展欣运动器材有限公司作为改造主体实施微改造。

该改造项目拟实施微改造,该项目用地整饰修缮建筑面积约为3166平方米、完善公共配套设施建筑面积约为1000平方米,改造后拟定产业类型为文教、工美、体育和娱乐用品制造业等产业为主,改造主体拟追加设备投资500万元用于改良加工工艺,提高生产效率,预计带动约1000人就业,预计年产值达到43270万元,年税收约为1735万元。改造主体在生产经营活动中用于预防生产安全事故的设备、设施、装置、构(建)筑物和其他技术措施应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。

四、需办理的规划及用地手续

改造地块已纳入《清远市中心城区“三旧”改造专项规划》,符合《清远市国土空间总体规划(2021-2035年)》,并已编制控制性详细规划《清远市清新区花塘基低地片区控制性详细规划修编》,地块编码为HTJ02-1103,项目总用地面积为57683.42平方米,用地性质为二类工业用地(M2)(最终实际指标以正式

批出的规划条件为准)。

改造项目范围内 5.7683 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

项目拟投入改造资金为 2410 万元（含补缴土地出让金），并追加设备投资约 500 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。其中，第一期拟投入改造资金 2150 万元（含补缴土地出让金），第二期拟投入改造资金 260 万元，分两期完成最终的改造。

表 5.1 旧厂房项目改造成本估算分析表

项目名称：铨丰(清远)运动器材有限公司旧厂房“三旧”改造项目 单 位：万元

序号	费用名称	计算方式	估算金额	备注
(一)	前期费用(土地勘测、设计、方案编制等等)	按照标准预估	87	
(二)	拆除清运费用	按照标准预估	13	
(三)	局部新建厂房、宿舍以及修葺旧厂房等费用	按照标准预估	415	
(四)	其他费用(不良地质处理费、用场地环境调查等等)	按市面价综合考虑	50	
(五)	拆迁奖励	按照标准预估	0	
(六)	补缴出让金	按照“三旧”改造政策预估	1730	
(七)	不可预见费	按照标准预估	115	一般按总投资的 5%预估
(八)	购买设备	按照标准预估	500	
(九)	合 计		2910	

六、开发时序

项目开发周期为一年，拟分2期开发。

首期开发时间为2024年12月至2025年06月(具体以取得用地批复时间为准)，主要完成项目土地勘察、图纸设计、报建开发手续工作等。

第二期时间为2025年06月至2025年12月，开发面积4166平方米。主要按照设计方案优化布局，完成修缮和清理工作，整饰修缮建筑面积约为3166平方米、完善公共配套设施建筑面积约为1000平方米。

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，清新区人民政府将按照省、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。

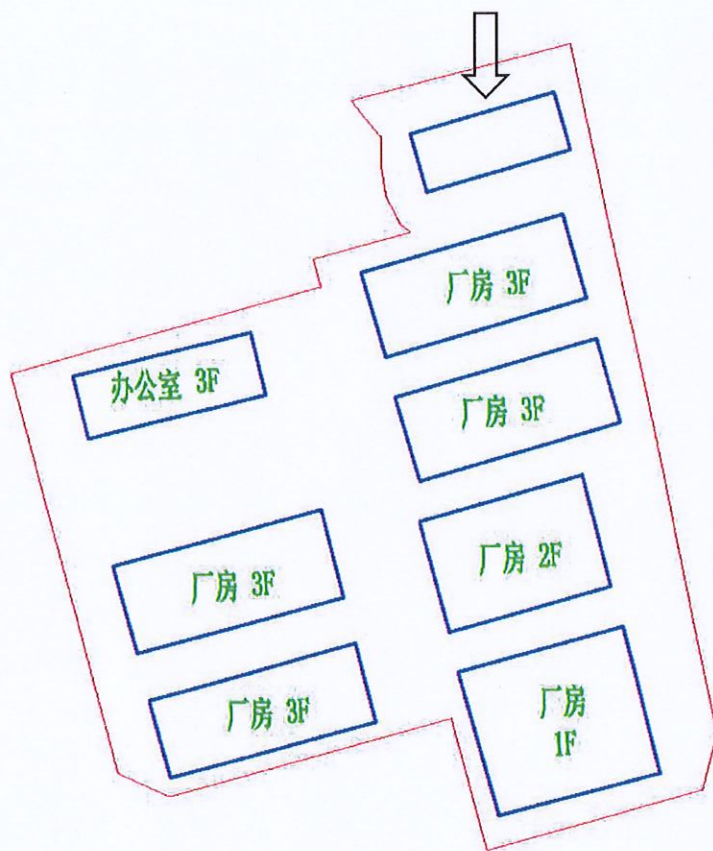
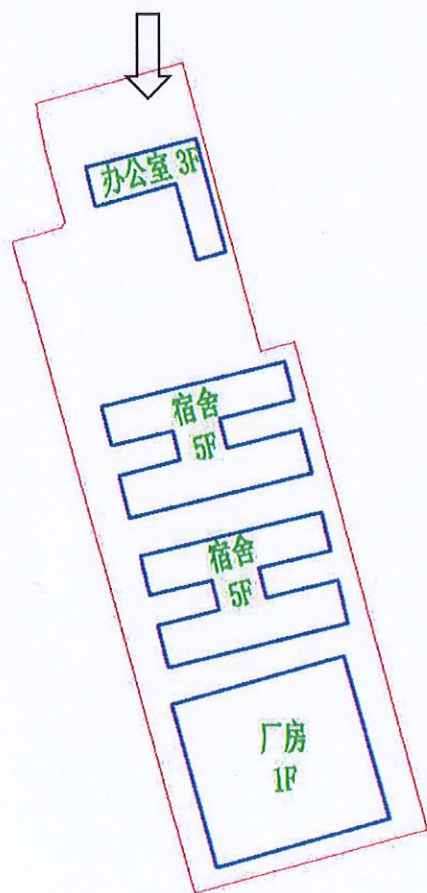
铨丰（清远）运动器材有限公司“三旧”改造项目 示意图（整饰修缮）

(2) 拟新建停车场

1 层, 1000 平方米

(1) 拟翻新办公室外立面

外墙 3 层, 3166 平方米



铨丰（清远）运动器材有限公司“三旧”改造项目 示意图（拆除）

(1) 拟拆除办公室外墙
外立面 3 层, 3166 平方米

