

## 附件 2

# 忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司 “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，高新区拟实施忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司旧厂房改造项目，对位于清远市清城区龙塘镇新庄长冲毅力工业城内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。忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司旧厂房改造地块位于位于广东省清远市清城区 S253 公路旁（清远市高新区毅力工业园），改造项目总面积 6.7941 公顷。厂内设施及建筑物较为陈旧，设备及生产工艺已经不适应现代化的环保建设要求，目前厂内企业已经是停产和半停产状态，无法创造企业效益和社会效益，长期闲置珍贵的土地资源，与区位价值不匹配。

项目周边现状交通便利、区位条件优越。通过此次升级改造整合用地，能更好节约、集约利用土地资源，实现淘汰行业企业转型，改善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，发挥效益最大化。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 6.7941 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 6.7941 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及清远

市清城区龙塘镇新庄村三加三经济合作社属下的集体土地 6.7941 公顷（建设用地 6.7941 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷），不涉及国有土地。已依法取得集体土地所有权《不动产权证》（粤（2022）清远市不动产权第 0077463 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，为忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司自 2003 年开始使用，无合法用地手续或施工报建手续，现有建筑面积约 41936 平方米，包括：7 个普通生产车间，3 个简易仓库；其他为发电房及停车棚等简易建筑；容积率为 0.8，建筑密度为 61%。生产类型为生产加工销售电子、塑胶五金制品，目前厂房已空置，不再生产经营，年产值为零元。该地块目前已拆除建筑面积约 0 平方米。

**（三）标图入库情况。**该改造项目主体地块 6.7941 公顷土地已标图入库，图斑号为 44180201153。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 6.7941 公顷土地符合《清城区土地利用总体规划（2010-2020 年）》，符合《清远市城市总体规划（2016-2035 年）》，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。

（二）补偿安置情况。龙塘镇人民政府于2002年6月28日与忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司（原香港忠毅有限公司）签订《转让国有土地合同》，该宗用地在转让范围内。龙塘镇人民政府于2003年4月10日与该地块所有权人龙塘镇新庄村民委员会三加三村民小组签订了《征地协议》，并支付了征地补偿款，被征地村已出具《关于征地补偿情况的说明》，该项目未因征地补偿安置产生纠纷，已落实补偿安置。

### （三）开展社会稳定风险评估情况。

改造地块涉及征收土地6.7941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，主要存在政征收前期程序不符合文件精神、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、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、可能引发的上访事件、可能引发的负面网络舆论、治安问题等风险。其风险防范措施为：一是做好征收前期程序，包括征地预公告及公示工作；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；三是当地政府及其相关职能部

门成立维稳小组部门能力合作，做好应急预案，集中解决征地过程中的问题；四是加强工程建设项目管理，严格执行地质灾害危险性评估制度和配套防治工程“三同时”制度，开展地面沉降监测工作；五是做好维稳和信访等社会稳定问题，把问题及早解决在萌芽状；六是做好应急预案，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，各个部门单位根据分工通力合作，积极做好预防措施及应急预案的建立和实施。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型（采取局部拆除及加建扩建），拟采取企业自改模式，由忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司作为改造主体实施混合改造，其中，实施拆除重建用地 6.7941 公顷，拟拆除约 15000 平方米旧建筑物（厂房），新建建筑面积约 58000 平方米，其中新建生产车间 2 栋约 40000 平方米，新建储存仓库约 12000 平方米，新建员工宿舍楼和行政办公楼 5600 平方米，新建配电房、停车场及相关生活配套建筑（饭堂、公共卫生间、员工活动室等）约 400 平方米。

改造后产业类型为电气机械及器材制造业，不用于建设标准厂房，不属于新产业新业态。项目总投资不低于 33000 万元，其

中改造成本 11846 万元（含土地出让金），固定资产投资强度不低于 4500 万元/公顷，投资两年后产值（营业收入）不低于 7500 万元/公顷，年税收收入不低于 375 万元/公顷。

#### 四、需办理的规划及用地手续

改造地块符合当地国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划）和详细规划。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），容积率为  $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.5$ ， $35\% \leq \text{建筑密度} \leq 65\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑限高  $\leq 40$  米（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 6.7941 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 1.1846 亿元（含补缴土地出让金），拟投入改造资金为 1.1846 亿元，拟筹措资金方式为自有资金。其中，第一期拟投入改造资金 5000 万元，第二期拟投入改造资金 6846 万元，分两期完成最终旧厂房升级改造。

表 5.1 旧厂房项目改造成本估算分析表

项目名称：忠毅（清远）电子塑胶五金有限公司旧厂房改造项目 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	100	
(二)	拆除清运费用	按照标准预估	32	
(三)	局部新建厂房、办公楼以及修葺旧厂房等费用	按照标准预估	9000	
(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	500	
(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	1650	
(七)	不可预见费	按照标准预估	564	一般按总投资的5%预估
(八)	合 计		11846	

## 六、开发时序

项目开发周期为两年，拟分二期开发：

首期开发时间为2022年12月1日至2023年12月31日(具体以取得用地批复时间为准)，开发面积1.5公顷，主要完成约15000平方米旧建筑物(厂房)的拆除清理及土地平整工作，完善改造项目地块范围内的规划设计等报建手续。

第二期时间为2024年1月1日至2024年12月31日，开发面积5.2941公顷，按照规划设计新建生产车间、办公楼等，并开展土地开发建设验收工作，改造项目完成。

## 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。