

附件

金达益（清新）机械制造有限公司 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

2023年4月



金达益（清新）机械制造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2023年度三旧改造实施计划，清新区拟实施清远市清新区金达益（清新）机械制造有限公司旧厂房改造项目，对位于清远市清新区太平镇马岳村委会的金达益（清新）机械制造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。金达益（清新）机械制造有限公司旧厂房改造地块位于清远市清新区太平镇马岳工业园范围内，改造项目总面积3.5113公顷，属于清远市清新太平镇马岳工业开发区的范围内，毗邻省道354。太平镇是广东省清远市清新区的副中心，东与山塘镇接壤，南与佛山市三水区接壤，西与三坑镇接壤，北与四会接壤。马岳工业区地理位置优越，交通便利，位于清四公路两旁，省道354贯穿东西。距清远市区不到20公里，距广州市区71公里。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。

改造项目主体地块3.5113公顷，不涉及边角地、夹心地、插花地。改造主体现状为建设用地3.5061公顷，草地0.0052公

顷，不涉及未利用地。按权属划分，涉及清远市清新区太平镇马岳村利坊经济合作社（农民集体）的集体土地 3.5113 公顷（建设用地 3.5061 公顷、草地 0.0052 公顷、未利用地 0 公顷），不涉及国有土地。其中，清新区太平镇马岳村利坊经济合作社属下的集体土地已依法取得《中华人民共和国不动产权证书》（粤（2023）清远市不动产权第 0046945 号），实地已有建设物并已投入使用，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，为金达益（清新）机械制造有限公司自 2004 年 9 月开始使用，无合法用地手续或施工报建手续，按照原用地发生时的土地管理法律法规落实处罚（处罚文号：清新国土执罚字〔2008〕第 044 号），用地单位已履行处罚内容。现有建筑面积约 14670 平方米，容积率为 0.42。主要经营装配数控加工机床，改造前现约投资 5668 万元，现年产值约为 7500 万元，年税收 220 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 3.5113 公顷土地已标图入库，图斑号为 44182700064。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 3.5113 公顷土地符合《清新县土地利用总体规划（2010-2020 年）》，符合《清新区“三旧”改造专项规划（2016-2020 年）》，符合《清远市清新区太平镇马岳片区局部地块控制性详细规划》，在详细规划中安排为

二类工业用地（M2）。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。

该项目由金达益（清新）机械制造有限公司作为改造主体，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“工改工”自行改造类型，不涉及村民改造意愿的表决情况。

（二）补偿安置情况。

清新县太平镇经济发展总公司于2004年8月27日与金达益（清新）机械制造有限公司签订土地转让合同，该宗用地在转让范围内。清新县太平镇经济发展总公司于2004年2月20日与所有权人原清新县太平镇马岳村利坊村民小组签订了《征地补偿协议》，因项目征地时间为2004年2月20日，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，无需办理社保和听证程序，且改造主体已提供相关放弃听证的证明材料。清新县太平镇经济发展总公司支付了征地补偿款1315110元，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。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地3.5113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，主要存在政策合法性、征地补偿风险、社会矛盾风险等几类低风险等级的风险。其中，政策合法性、征地补偿风险、社会矛盾风险的防范或化解措施为一是当地政府及其相关职能部门积极构建合理、通畅的风险管理联动机制；二是制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析；三是加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化土地征收期的管理；四是妥善处理地区因征地等问题印发的矛盾。清远市清新区太平镇人民政府为责任主体，协助单位为广东省清远市清新区相关职能部门。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，拟采取企业自改模式，由金达益（清新）机械制造有限公司作为建筑物改造主体。

金达益（清新）机械制造有限公司的旧厂房作为建筑物改造主体实施混合改造，预计改造后的总面积为 47200 平方米。其中原有面积为 14670 平方米、新增厂房面积 22930 平方米（光机装配、整机装配和仓库）、新增办公楼面积 9600 平方米（包括：办公室、会议室、展厅和研发中心），改造后容积率为 1.34。

金达益（清新）机械制造有限公司已被正代（广东）机械科技有限公司全资收购，改造后新建的厂房办公室将用于正代（广东）机械科技有限公司的生产经营活动，包括改善办公环境，增加数控加工中心机床的研发、加工和装配能力，预计年产值达到 3 亿元，年税收为 1500 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。已纳入《清新区“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《清远市清新区太平镇马岳片局部地块控制性详细规划》，项目性质为二类工业用地（M2），容积率为 $0.7 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，具体以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：C202100046，案卷编号：用地许可C2021-0085）为准。

改造项目范围内3.5113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7500万元（含补缴土地出让金），拟投入改造资金为7500万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷。投资分两期完成，其中第一期拟投入改造资金3000万元；第二期拟投入改造资金4500万元。（详见表5.1旧厂房项目改造成本估算分析表）

表 5.1 旧厂房项目改造成本估算分析表

项目名称：金达益（清新）机械制造有限公司旧厂房“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	54	
(二)	拆除清运费用	按照标准预估	14	
(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	5969	
(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	263	
(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	843	
(七)	不可预见费	按照标准预估	357	一般按总投资的5%预估
(八)	合 计		7500	

六、开发时序

项目计划开发周期为二年，分两期完成开发。

第一期开发时间为 2024 年 12 月至 2025 年 5 月，开发面积 0.96 公顷主要实施新建生产办公楼设施的建设（包括：办公室、会议室、展厅和研发中心）；

第二期开发时间为 2025 年 10 月至 2026 年 3 月，开发面积 2.293 公顷。主要实施新建生产车间设施的建设（包括：光机装配、整机装配和仓库）。

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。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。在上述三旧改造项目获得清远市人民政府的批复后，广东省清远市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，与金达益（清新）机械制造有限公司签订相关的监管协议。