

# 清远市威信混凝土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城分局

2025 年 12 月

# 目 录

目 录 .....	2
一、改造地块基本情况 .....	1
(一) 总体情况 .....	1
(二) 土地利用现状情况 .....	1
(三) 标图入库情况 .....	2
(四) 规划情况 .....	2
二、改造意愿及补偿安置情况 .....	2
三、改造主体与拟改造情况 .....	4
四、需办理的规划及用地手续 .....	5
五、资金筹措 .....	5
六、开发时序 .....	5
七、实施监督 .....	5

为实施《清远市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2021-2025年）》和清城区2025年度“三旧”改造实施计划，清城区拟实施清远市威信混凝土有限公司旧厂房改造项目，对位于清远市清城区源潭镇建材陶瓷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**

清远市威信混凝土有限公司旧厂房改造项目地块位于清远市清城区源潭镇建材陶瓷工业城二期六号地，改造项目总面积为5.0227公顷（约75.3405亩）。项目位于清佛公路南侧，距离乐广高速源潭出入口1.5公里，交通便利，区位条件优越，生态环境良好，地块不涉及文物保护单位、历史文化街区、历史建筑、古树名木等。

此次改造旨在完善清远市威信混凝土有限公司历史用地手续，满足扩大生产规模以及技术提升改造的需要，改善提升厂房的使用率，并充分集约节约使用土地资源。

### **（二）土地利用现状情况**

改造项目主体地块面积为5.0227公顷，不涉及边角地、夹心地、插花地等其他用地。

改造地块现状为建设用地5.0227公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷。按权属划分，涉及清远市清城区源潭镇青龙村大屈、新寮、青上、青中、青下经济合作社共有的集体土地5.0227公顷（建设用地

5.0227 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷)，不涉及国有土地。其中，改造地块涉及清远市清城区源潭镇青龙村大屈、新寮、青上、青中、青下经济合作社共有的 5.0227 公顷集体土地，已核发集体土地所有权证（清远市集有（2012）第 16847 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，为清远市威信混凝土有限公司自 2008 年开始使用，无合法用地手续，现有建筑面积 30184.51 平方米，建筑占地面积 1.8155 公顷，容积率为 0.86，年产值为 6700 万元，生产类型为水泥制品制造。

### **（三）标图入库情况**

该改造项目主体地块 5.0227 公顷土地均已标图入库，图斑号为 44180200618。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 5.0227 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 年）》，符合《清城区源潭镇清佛公路青龙村局部地段控制性详细规划》（以下简称“《详细规划》”），在《详细规划》中安排为工业用地（100100）和道路用地。

## **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，不涉及村民改造意愿的表决情况。

（二）补偿安置情况。源潭镇人民政府分别于2003年6月、10月与改造地块所有权人源潭镇青龙村新寮、大屈、青上、青中、青下村民小组签订了《征用土地协议书》，并支付了征地补偿款。用地行为发生时的法律政策没有要求办理社保审核，已提供有关历史用地协议（协议中未约定办理社保和留用地）。被征地村、源潭镇政府已出具《关于清远市威信混凝土有限公司旧厂房改造项目征地的情况说明》《关于同意实施清远市威信混凝土有限公司旧厂房改造项目的说明》，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，村集体同意不再安排听证、社保审核、留用地。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.....”，该项目于2003年6月至10月征地，因此，无需办理社保程序。

（三）开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地5.0227公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据《清远市威信混凝土有限公司旧厂房改造项目社会稳定风险评估报告》，改造地块主要风险为改造工程可能影响村民正常生产生活工作，可能对周边生

态环境造成负面影响，可能会由于施工不当造成安全事故等风险。风险防范措施为妥善安排施工作业时间，合理布置施工场地，最大程度降低对村民影响；严格落实环境保护相关标准，处理好污染物排放问题；建立文明施工领导小组，对施工进行全过程监督管理，责任主体为清城区源潭镇人民政府，协助单位为清远市清城区人民政府及其职能部门。

### **三、改造主体与拟改造情况**

该改造项目属于混合改造类型，拟采取企业自改模式，2008年，清远市威信混凝土有限公司与清远市清城区源潭镇人民政府签订《项目投资协议》，购买使用12.8000公顷（约192亩）土地建设工业厂房，其中包括本次改造项目地块的5.0227公顷土地，因此，由清远市威信混凝土有限公司作为改造主体。

该项目拟由清远市威信混凝土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0.2703公顷，实施微改造用地4.7524公顷；拟拆除建筑面积约900平方米，新建1栋1层厂房，新建建筑面积约2702.90平方米，整饰修缮建筑面积30184.51平方米，用于工业用途，容积率为1.08，未突破详细规划容积率 $1.0 \leq X \leq 2.5$ 的要求。

改造后预计年产值将达到7700万元，年纳税收不低于400万元。改造项目范围移交公益性用地0.5588公顷（交通运输用地0.5588公顷），约占总用地的11.13%。

## **四、需办理的规划及用地手续**

改造项目地块不涉及编制或调整详细规划。改造项目范围内 5.0227 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，土地出让金约 1100 万元（最终以政府核算为准）。

## **五、资金筹措**

项目改造成本约为 1800 万元(含协议出让时需缴的土地出让金)，拟投入改造资金为 1800 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约 1100 万元，第二期拟投入改造资金约 700 万元。

## **六、开发时序**

项目开发周期为 4 年，拟分两期开发，时间为 2025-2029 年。首期开发时间为 2025 年 10 月至 2026 年 10 月（具体以取得用地批复时间为准），主要是按规定办理用地报批、供地审批和施工报建等相关手续。第二期为开发建设期，时间为 2026 年 10 月至 2029 年 10 月，主要是按照规划设计完成所有建筑新建、修缮工作，并进行竣工验收，完成项目改造。

## **七、实施监督**

改造项目范围内规划工业用地及规划道路由清远市威信混凝土有限公司及相关职能部门统筹组织实施。改造项目为旧厂房改造，不

涉及拆迁安置及物业复建。改造方案正式获批之日起的三个月内，由清城区人民政府按照省、市“三旧”改造项目实施监管协议的政策文件要求，与改造主体清远市威信混凝土有限公司签订相关的监管协议，约定相关实施监管措施和责任，具体监管措施由清城区人民政府制定后报清远市自然资源局备案。

# 清城区2025年影像（局部）



## 图例

 清远市威信混凝土有限公司