

# 清远市时达置业有限公司（时达豪庭） 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

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 .....	3
(四) 规划情况 .....	3
二、改造意愿及补偿安置情况 .....	4
三、改造主体与拟改造情况 .....	4
四、需办理的规划及用地手续 .....	6
五、资金筹措 .....	6
六、开发时序 .....	7
七、实施监督 .....	7

# **清远市时达置业有限公司（时达豪庭）旧厂房改造项目“三旧”改造方案**

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，落实省、市“三旧”改造政策，加快盘活利用各类城镇建设用地，推动连片改造，清城区拟实施清远市时达置业有限公司（时达豪庭）旧厂房改造项目，对位于清远市小市南埗路 49 号的旧厂房用地进行改造，并将项目周边相邻权利人的部分用地一起整合纳入改造范围。改造方案如下：

## **一、改造地块基本情况**

### **（一）总体情况**

清远市时达置业有限公司（时达豪庭）旧厂房改造项目位于清远市小市南埗路 49 号，北侧紧邻南埗路，东、南、西侧均为现状居民楼、紧邻粤海大厦，改造项目范围总面积为 0.4719 公顷（约 7.08 亩），交通便利，区位条件优越。

改造项目地块现状仅有部分临时建筑、围墙，暂作为临时停车场使用，此次改造旨在推动改造项目地块连片开发，充分集约节约使用土地资源。

### **（二）土地利用现状情况**

改造项目总面积为 0.4719 公顷（约 7.08 亩），其中纳入改造范围整体利用的其他存量建设用地 0.0383 公顷，不

涉及边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造项目地块现状为建设用地 0.4719 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及清远市时达置业有限公司属下的国有土地 0.4336 公顷（建设用地 0.4336 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），清城区人民政府属下的国有土地 0.0383 公顷（建设用地 0.0383 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷）。

改造项目地块现用途为城镇住宅用地，为清远市时达置业有限公司自 2005 年 12 月开始使用，并已按规定标图入库。其中，改造项目地块涉及清远市时达置业有限公司属下的国有土地 0.4336 公顷（建设用地 0.4336 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），已按相关手续办理土地使用权证书共 3 宗，涉及宗地证号有粤〔2017〕清远市不动产权第 0010509 号（证载用途为工业用地，面积 0.3131 公顷），清市府国用〔2010〕第 00171 号（证载用途为商住用地，面积 0.0536 公顷），清市府国用〔2011〕第 00296 号（证载用途为商务金融用地，面积 0.0669 公顷）；涉及清城区人民政府属下的国有土地 0.0383 公顷（建设用地 0.0383 公顷，农用地 0 公顷，未利用地 0 公顷），无合法用地手续或施工报建手续。

### **（三）标图入库情况**

该改造项目地块 0.4719 公顷土地已标图入库，图斑编号为 44180200641，图斑面积 0.9265 公顷，纳入改造范围整体利用的其他存量建设用地 0.0383 公顷已按规定标图入库。改造项目不涉及“三地”、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地、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**

根据《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，改造项目地块 0.4719 公顷在国土空间总体规划中规划为城镇住宅用地，均位于城镇开发边界内。

根据《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2021-2025 年）》，改造项目地块 0.4719 公顷在“三旧”改造专项规划中基本纳入规划中远期（2026-2035 年）“三旧”改造项目。

根据《清远市中心城区中部片区控制性详细规划整合》（振南单元）（以下简称“《详细规划》”），改造项目地块 0.4719 公顷在《详细规划》中规划为二类城镇住宅用地（070102），规划控制指标为容积率 $\leq 5.88$ ，建筑密度 $\leq 49\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑高度 $\leq 80$  米。因改造项目地块面临市场环境和经济可行性的问题，拟改造的建设需求与现行《详细规划》不一致，在未突破现行《详细规划》控制性指标要求下，目前根据《清远市控制性详细规划管理办法》等规定正

在进行控制性详细规划局部调整，拟将地块用地性质调整为商业用地（0901），规划控制指标调整为容积率 $\leq 1.65$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\leq 25\%$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米（最终以清远市人民政府批复为准）。

## **二、改造意愿及补偿安置情况**

（一）改造意愿情况。该改造项目地块由清远市时达置业有限公司于2005年12月使用至今，改造项目地块地上建（构）筑物属清远市时达置业有限公司所有。

（二）补偿安置情况。该改造项目已完成旧厂房拆除，由清远市时达置业有限公司自行改造，无需补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况。该改造项目不涉及土地征收，由清远市时达置业有限公司自行改造，无需开展社会稳定风险评估。

## **三、改造主体与拟改造情况**

本改造项目属于全面改造类型，拟采取企业自改模式，由清远市时达置业有限公司作为改造主体。

该项目用地拟由清远市时达置业有限公司实施全面改造，其中，需要拆除保安亭等临时建筑、围墙面积446平方米，新建建筑面积10600平方米，用于商业用途，容积率为 $\leq 1.65$ 。

改造后清远市时达置业有限公司（时达豪庭）地块拟打

造为新的商业综合体，有效盘活存量建设用地，提高土地集约节约利用水平，增添城市新形象并带动区域就业及服务业发展，具有良好的社会、经济效益。

同时，根据《清远市人民政府办公室关于印发清远市市辖区“三旧”改造实施细则的通知》（清府办函〔2024〕83号）第八章第二十三条关于公益用地移交的内容提及“在旧城镇、旧厂房改造中，将工业用地等用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的自行改造项目，均需移交公益性用地，向政府无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地（含红线退缩用地）的比例不低于15%，……。对于改造地块所在的国土空间详细规划（控制性详细规划）或单元规划未提出预留公益性用地要求，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按公益用地用途评估后，补缴与应移交用地等价的土地价款，或无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑面积。”因本改造项目地块面积较小，无法提供有效的公益性用地，故将需移交 0.0470 公顷的公益性用地转为缴交应移交公益性用地等价的土地价款方式，以此满足政策对移交公益性用地的要求。预计需缴交公益性用地价款约为 29 万元（最终以评估报告为准）。

#### **四、需办理的规划及用地手续**

改造项目地块 0.4719 公顷土地拟开发用途与现行控制性详细规划不一致，目前正按《清远市控制性详细规划管理办法》等规定编制控制性详细规划局部调整方案，并履行社会公示、征求相关职能部门意见、专家评审、自然资源局技术审查、市规划委员会等程序，拟与改造方案一并报清远市人民政府审批。

根据《广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）〉的通知》（粤自然资函〔2021〕935 号）及《清远市人民政府办公室关于印发清远市市辖区“三旧”改造实施细则的通知》（清府办函〔2024〕83 号），改造项目地块拟改造面积共 0.4719 公顷，其中清远市时达置业有限公司属下的国有土地 0.4336 公顷，清城区人民政府属下的国有土地 0.0383 公顷，涉及清城区人民政府属下的国有土地 0.0383 公顷需办理完善国有土地转用手续。上述用地完善用地手续后，拟采用协议出让方式供地，拟补缴土地出让金 775 万元（最终以评估报告为准）。

#### **五、资金筹措**

项目改造成本约为 6651 万元，其中土地出让金 775 万元，前期工程费用 33 万元，建安工程费用 5300 万元，工程建设其他费用 265 万元，预备费用 278 万元。项目拟投入资



金 6579 万元，拟筹措资金方式为自由资金，分年分阶段推进落实。

## **六、开发时序**

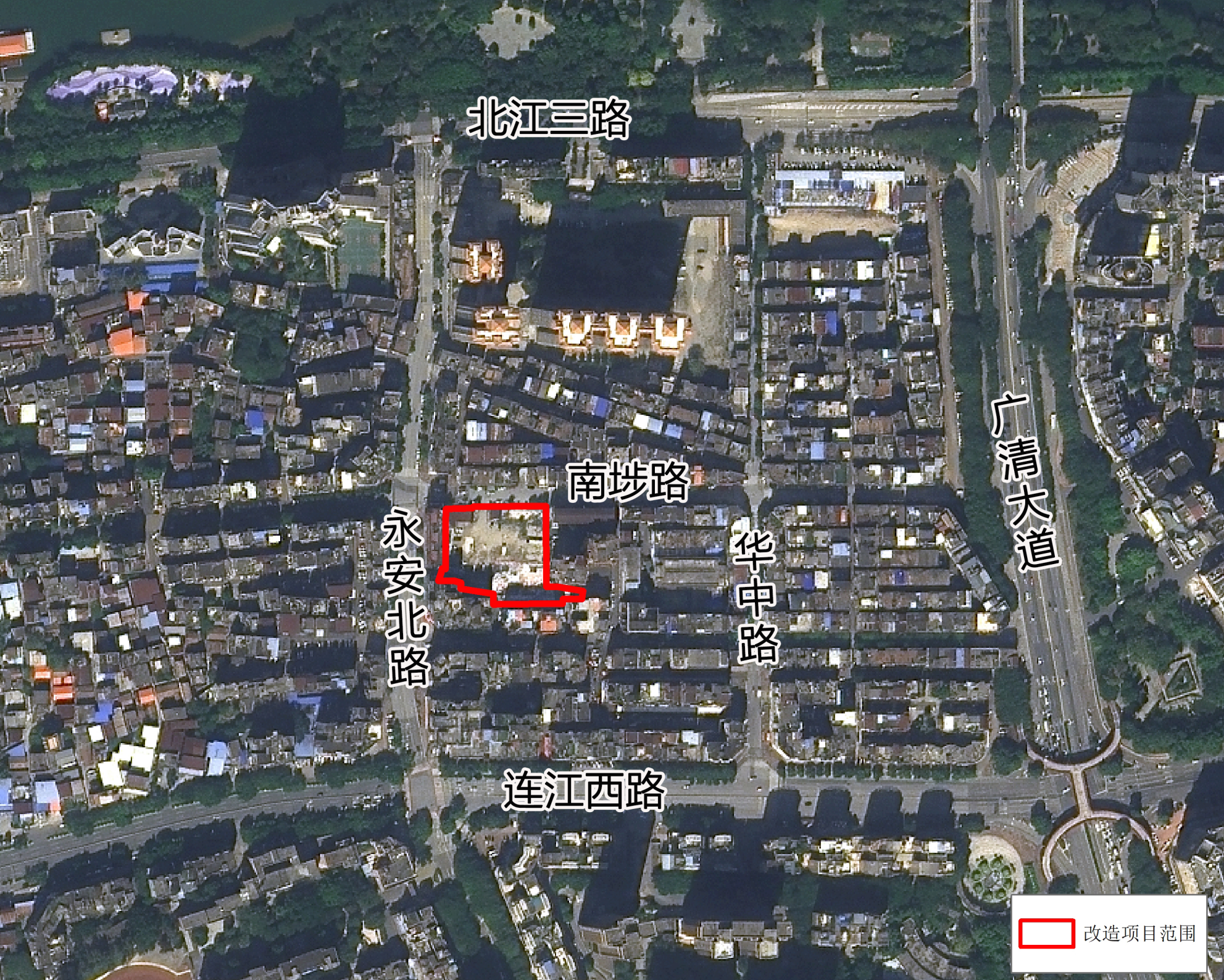
改造项目开发周期为 4 年，拟分二期开发。首期开发时间为 2026 年 1 月至 2027 年 1 月，主要是按规定办理控制性详细规划调整，土地出让和施工报建等相关手续。

第二期时间为 2027 年 2 月至 2030 年 2 月，主要是按照报建时的规划设计完成所有建筑新建工作，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建设商业综合体，由清远市时达置业有限公司组织实施。改造项目为旧厂房改造，由企业自行改造，不涉及土地征收、补偿安置等。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，与改造主体清远市时达置业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。





北江三路

南埗路

永安北路

华中路

连江西路

广清大道



改造项目范围