

附件

清远海贝生物技术有限公司旧厂房 “三旧”改造方案

清远市自然资源局清新分局

2021年11月



100

100

100

100

目 录

第一章 项目背景与编制依据.....	2
一、项目背景.....	2
二、编制依据.....	3
第二章 项目地块基本情况.....	8
一、改造范围划定.....	8
二、项目位置.....	8
第三章 规划情况.....	10
一、“三旧”改造专项规划情况.....	10
二、土地利用总体规划情况.....	10
三、城乡规划情况.....	11
四、规划技术条件核定情况.....	12
第四章 现状情况.....	13
一、用地权属情况.....	13
二、土地利用现状情况.....	12
三、地块“三旧”入库情况.....	14
第五章 征地补偿情况.....	15
第六章 土地拟改造情况.....	16
一、项目建设计划方案.....	16
二、改造效益分析.....	20
三、其他说明.....	22
第七章 其它情况说明.....	23

第一章 项目背景与编制依据

一、项目背景

(一) 落实省、市“三旧”改造政策

为进一步优化“三旧”改造政策，加快盘活利用各类低效城镇建设用地，广东省国土资源厅先后出台了《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号）、《广东省国土资源厅关于印发〈广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）（以下简称“粤国土资三旧发〔2018〕13号”）、《广东省国土资源厅关于印发〈广东省“三旧”用地报批标准化审查手册〉的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）（以下简称“粤国土资三旧发〔2018〕19号”）、《广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕26号）（以下简称“粤国土资三旧发〔2018〕26号”）及《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）（以下简称“粤国土资规字〔2018〕3号”），从“三旧”改造工作具体实施、审批职权、报批要点、材料清单及范本等方面进行规范并提供系统指导，旨在推动全省“三旧”改造项目的顺利实施。为做好清远市市辖区“三旧”改造

工作，完善城市功能，优化人居环境和产业结构，提高土地利用效率，清远市人民政府出台了《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〔2019〕111号），清远市根据粤国土资三旧发〔2018〕13号、粤国土资三旧发〔2018〕19号、粤国土资三旧发〔2018〕26号、粤国土资规字〔2018〕3号等相关“三旧”改造法律法规政策文件，指导清远市“三旧”项目实施，助力清远市城市更新发展。

（二）清远清新区清远海贝生物技术有限公司发展需求

自2006年起，清远海贝生物技术有限公司由于历史原因，清远海贝生物技术有限公司的用地手续一直未完善。近年来，清远海贝生物技术有限公司扩大生产规模以及技术提升改造的需要，根据“三旧”改造相关政策，清远海贝生物技术有限公司纳入清新区“三旧”改造实施项目，加快完善历史用地手续。

二、编制依据

（一）相关法律法规及政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 2、《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕47

号)；

3、《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；

4、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（省政府令第279号）；

5、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）；

6、《广东省国土资源厅关于印发<广东省建设用地报批标准化审查手册>的通知》（粤国土资利用发〔2018〕12号）；

7、《广东省国土资源厅关于印发<广东省人民政府委托“三旧”改造涉及土地征收审批职权实施方案>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕13号）；

8、《广东省国土资源厅关于印发<广东省“三旧”用地报批标准化审查手册>的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕19号）；

9、《广东省国土资源厅关于印发“三旧”用地报批材料清单及范本的通知》（粤国土资三旧发〔2018〕26号）；

10、《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）；

11、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节

约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）；

12、《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）；

13、《关于“三旧”改造实施工作有关事项的通知》（粤国土资试点发〔2011〕199号）；

14、《广东省国土资源厅关于“三旧”改造地块标图建库动态调整和梳理标注的通知》（粤国土资三旧函〔2017〕3028号）；

15、《广东省国土资源厅关于印发〈省政府审批建设用地报批材料范本（2018年修订版）〉的通知》（粤国土资利用发〔2018〕25号）；

16、《印发清远市区“三旧”改造实施办法和配套政策的补充意见（试行）的通知》（清府办〔2011〕97号）；

17、《关于清远市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施意见》（清府办〔2010〕40号）；

18、《清远市区实施“三旧”改造促进节约集约用地若干配套政策》（清府办〔2010〕41号）；

19、《关于印发〈清远市国土资源局“三旧”改造土地征收报批会审办法〉的通知》（清国土资利用发〔2018〕41号）；

20、《关于印发〈清远市实施省级“省级”改造涉及土地征收审批职权工作流程〉的通知》（清国土资利用发〔2018〕42号）；

21、《清远市国土资源局关于印发〈清远市承接省级“三旧”改造涉及土地征收审批职权工作方案〉的通知》（清国土资利用发〔2018〕43号）；

22、《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〔2019〕111号）；

23、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）

（二）相关规划

1、《清远市清新区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》；

2、《清远市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要（2016-2020年）》；

3、《清远市城市总体规划（2016-2035年）》；

4、《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2016-2020）》；

- 5、《清远市战略性新兴产业“十三五”发展规划》；
- 6、《清远市太平镇总体规划（2015-2030）》

第二章 项目地块基本情况

一、改造范围划定

清远海贝生物技术有限公司改造地块（以下简称“改造地块”）位于清远市清新区太平镇天良林场旁。东至 280 乡道，南至天井坑，西至汕湛高速，北至谷城矿业。经过勘测定界最终确定改造用地范围为 6.0914 公顷（91.370 亩）。

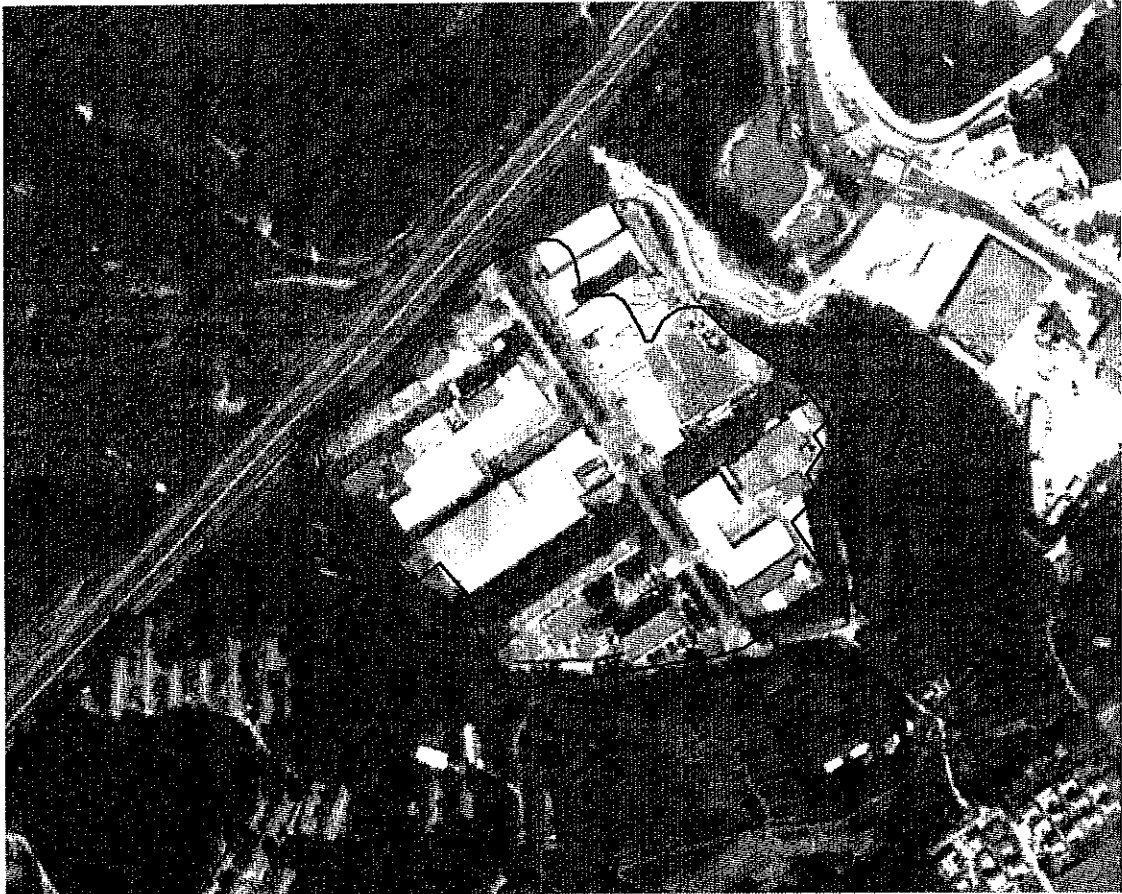


图 2-1 改造范围示意图（2018 年遥感）

二、项目位置

改造地块位于清远市清新区太平镇内，太平镇是广东省清

远市清新区的一个窗口镇和中心镇，太平镇工业区地理位置优越，交通便利，距清远市区 26 公里，距广州市区 92 公里。

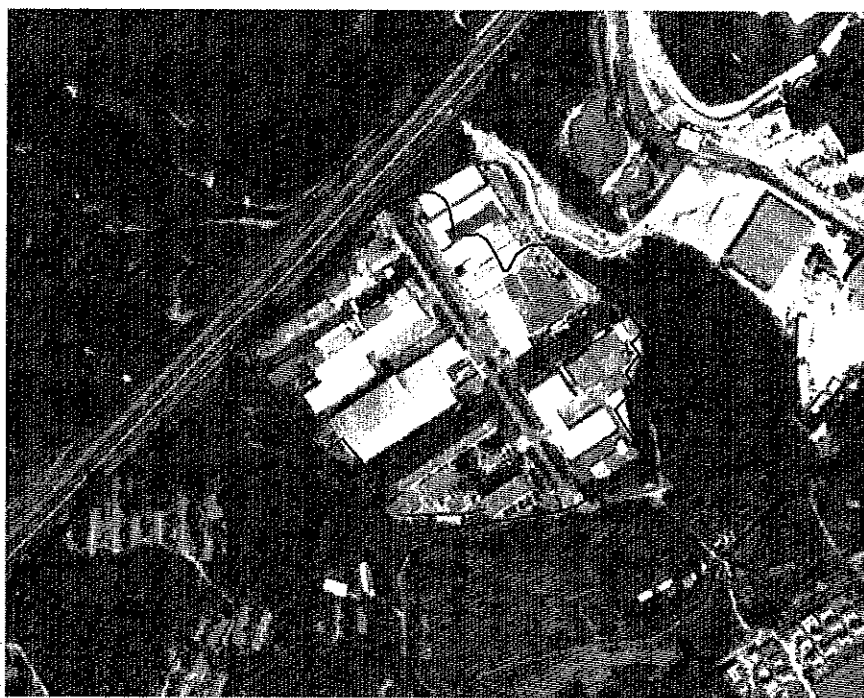


图 2-2 项目位置示意图

第三章 规划情况

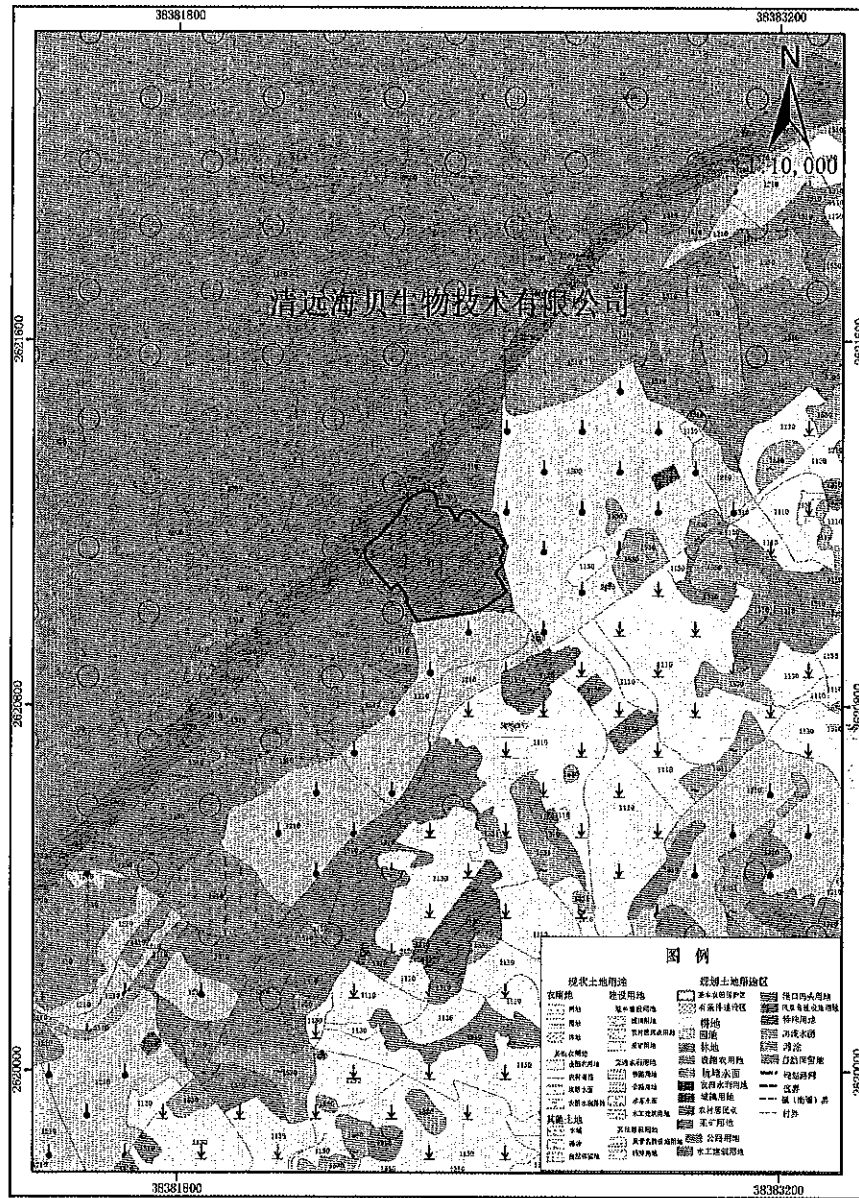
一、“三旧”改造专项规划情况

改造地块已纳入清远市中心城区“三旧”改造专项规划及清远市清新区 2020 年度（涉及图斑编号为 44182700032）“三旧”改造实施计划。根据《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2016-2020）》，拟改造土地用途为工业用地。

二、土地利用总体规划情况

改造地块符合土地利用总体规划要求，在《清远市清新区土地利用总体规划（2010-2020 年）》中，规划地类为城镇建设用地，用地面积为 6.0914 公顷。

清新区土地利用总体规划（2010-2020年）局部图



2000国家大地坐标系
1985国家高程基准
本图界线不作为权属争议依据

清新区人民政府 编制
清远市自然资源局清新区分局

图 3-1 土地利用总体规划图（局部）

三、城乡规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入《清

远市“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《清新区太平镇工业园控制性详细规划》，项目性质均为二类工业用地（M2）。

四、规划技术条件核定情况

改造地块符合清远中心城区用地规划要求，根据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：C202100049、案卷编号：用地许可C2021-0089）符合《清远市总体规划》（2004-2025）的要求。本次清远海贝生物技术有限公司涉及的6.0914公顷的改造地块，用地性质工业用地。

第四章 现状情况

一、用地权属情况

改造地块位于清远市清新区太平镇天良村，土地权属为清新县太平镇天良村天一经济合作社农民集体共同共有和清新县太平镇天良村天一、天二经济合作社农民集体共同共有，改造地块涉及土地权属清晰。集体土地证号分别为441827006011JA00023、441827006011JA00016，详见表 4-1。

表 4-1 建设拟征（占）用土地权属情况汇总表
 项目名称：清远海贝生物技术有限公司（清新区“三旧”改造）用地

单位：公顷

序号	权属性质 (1)	土地权利人 (2)	土地证号 (3)	宗地号 (4)	宗地土地总面积 (5)	拟征（占）土地面积 (6)	备注（7）
1	集体	未发证	登记造册	441827006011J W00900	/	6.0339	已征地
2	集体	清新区太平镇天良村天一、天二经济合作社农民集体共有	清新集有 (2015) 第 00602455 号	441827006011J A00016	/	0.0574	已征地
3	集体	清新区太平镇天良村天一经济合作社农民集体	清新集有 (2012) 第 00607960 号	441827006011J A00023	/	0.0001	已征地
合计						6.0914	

二、土地利用现状情况

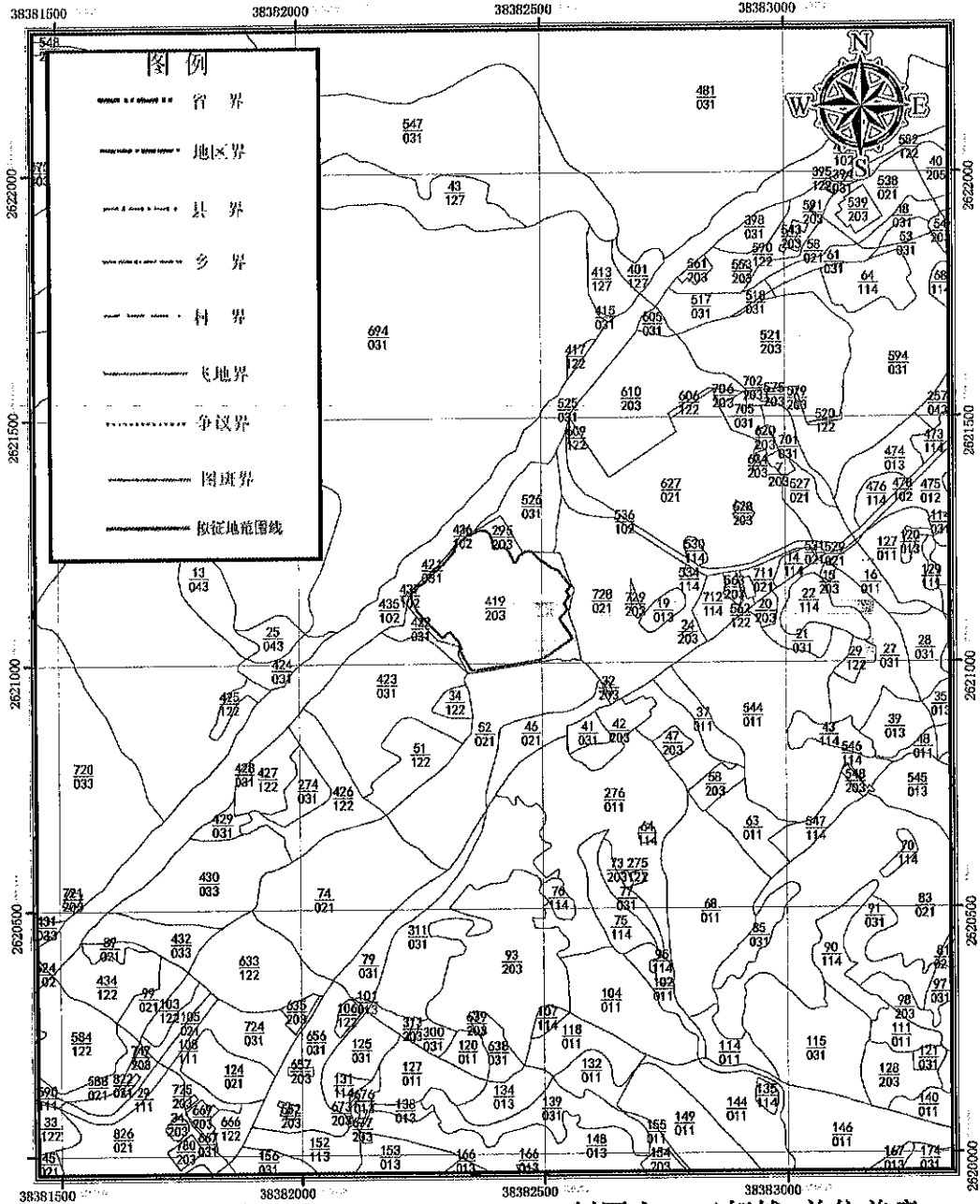
该地块现用途为工业用地，为清新区清远海贝生物技术有限公司自 2006 年 11 月开始使用，现有建筑面积 51100 平方米，占地面积 6.0914 公顷，容积率为 1.0。根据第二次全国土地调查、2018 年土地利用变更调查数据及土地勘测定界报告，改造地块土地利用现状为建制镇，详见表 4-2 和图 4-1。

表 4-2 改造地块现状土地用途情况表

单位：公顷

数据来源	建设用地			农用地	未利用地
	小计	其中			
		城市	村庄		
第二次全国土地调查	6.0914	0.00	6.0914	0.00	0.00
2018 年土地利用变更调查	6.0914	0.00	6.0914	0.00	0.00
勘测定界	6.0914	0.00	6.0914	0.00	0.00

广东省清远市清新区清远海贝生物技术有限公司 2018年度土地利用现状图（局部）1:10000



CGCS2000坐标系
1985国家高程

制图人：王超然 单位盖章：
制图时间：2021年11月2日

图 4-1 “三旧”改造地块 2018 年度土地利用现状图（局部）

三、地块“三旧”入库情况

清新区清远海贝生物技术有限公司完善用地手续项目6.0914公顷符合“三旧”改造标图建库相关要求，已纳入省“三旧”改造数据库，纳入《清远市清新区“三旧”改造实施计划》，改造类型为旧厂房完善用地手续。三旧入库图斑编号为44182700032。

第五章 征地补偿情况

改造地块需要完善征收手续的土地，太平镇政府于 2005 年 8 月 30 日至 11 月 28 日分别与太平镇天良村委会天一村民小组、天二村民小组、良一村民小组、良二村民小组以及良山二村民小组分别签订了征地补偿协议书，并于 2005 年支付了补偿款共 838137.45 元。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无不同意见。

清新县国土资源部门已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理，于 2008 年 11 月 19 日发出《行政处罚决定书》，以每平方米 20 元处罚，面积 0.64 公顷，合计人民币 12.8 万元的罚款，该款项已于 2008 年 12 月 21 日缴交到位；根据“三旧”改造政策，于 2012 年 6 月 25 日发出《行政处罚决定书》，以每平方米 2 元处罚，面积 6.1342 公顷，合计人民币 12.2683 万元的罚款，该款项已于 2012 年 6 月 28 日缴交到位。此宗地由清远海贝生物技术有限公司使用。

第六章 土地拟改造情况

本项目改造模式为由企业自行实施的旧厂房改造。现阶段改造地块主要是完善用地手续，待完善用地面积为 6.0914 公顷，清新区人民政府拟采用协议出让方式供地，由清新区清远海贝生物技术有限公司采用局部拆建的方式进行改造，拟后评估投入改造资金。改造后，该宗土地将用于建设厂房、职工生活设施以及更新生产设备等，建筑面积约为 51100 平方米，容积率 1.0，本项目改造后预计年产值将达到 65000 万元，计划在二年内完成改造工作。拟改造具体情况阐述如下：

一、项目建设计划方案

（一）提高土地集约利用水平

改造地块将根据清新区城市总体规划的要求进行旧厂房升级改造，改造内容包括：生产一车间仓库、员工活动室、综合楼、主车间原料仓、主车间成品仓等，计划投入 765 万元，改造后厂房的建设密度 31.8%、绿化率 28%、容积率 1.0。项目将采取先进的规划理念，根据生产需要及生活区进行合理布局，厂房建筑项目以超高宽敞实用为主。地块改造后能切实提高厂区的土地节约集约利用水平，充分提高地块的土地实用率。具体如下：

表 6-1 车间升级改造具体情况明细表

单位：公顷、万元

序号	项目	改造内容	改造面积	费用投入	改造说明	改造时段
1	生产一车间仓库	新建	0.1000	200	新增成品库存量 800 吨	2023 年 9-12 月
2	员工活动室	拆除重建	0.0230	10	集员工健身、党建活动、工会活动于一体	2024 年 6-7 月
3	综合楼	楼顶	0.0500	20	新增隔热及防水	2024 年 7-8 月
4	主车间原料及成品仓库	拆除重建	0.4000	450	华中区中转发货仓库，按重点消防单位要求建设	2024 年 7-9 月
5	储存仓库	车间三楼平台建水剂半成品储存仓库	0.0400	35	/	2024 年 6 月立项，7-9 月施工
6	原料仓库	原料卸货棚技改重做加高加大面积	0.1300	50	提升卸货效率，降低安全隐患	2024 年 6 月立项，7-9 月施工
总计	/	/	0.7430	765	/	/

(二) 设备更新改造

清远海贝生物技术有限公司计划引进、更新各项设备满足生产需求。改造内容包括：201 产线、粉肥产线、自来水供应、101 手动配装线等，计划投资 2700 多万，待本项目完善用地手续之后，借机“中国制造 2025”，秉承创新精神，清远海贝生物技术有限公司将加快推进转型升级，使公司通过管理手

段降低生产成本，同时使工厂全面智能化、绿色化，从而拉动行业智能制造水平提升。具体如下：

表 6-2 设备升级改造具体情况明细表

单位：万元

序号	项目	技改内容	费用投入	效益说明	时间
1	/	设备及相关厂房	2348.74	/	/
2	201 产线	新增 1 条配料自动灌装产线	80	产能增加 9000 吨	2023 年 11-12 月
3	粉肥产线	新增 1 条半自动混合包装产线	30	满足新产品生产供应	2023 年 10 月
4	自来水改造	自来水线路管道改造	30	满足生产用水需求	2023 年 11 月
5	101 手动配料线	手动称量包装技改上一台卷模自动包装机	15	减少 2 名工人，效率提升 60%	2024 年 6 月立项，7-8 月施工
6	新增粉肥单机产线	上一条 500KG 高效混合机产线，人工投配料包装，简易控温控湿	20	年产 2500 吨，代华中区需求	2024 年 6 月立项，7-8 月施工
7	T1 大宗投料口	更换下料挡板，脉冲除尘器	2	腐蚀生锈变形	2024 年 6 月立项，7-9 月施工
8	二配 C3 打包称	更换一台绞龙下料称量称（耐腐蚀耐磨，5-20KG 称量）	15	下料螺杆及斗磨损严重，计量不准	2024 年 6 月立项，7-9 月施工
9	浊水清产线	更换一台振动筛（做防振），更换一台称量称及卷模机（防腐材质）	20	腐蚀生锈严重，漏料	2024 年 6 月立项，7-9 月施工
10	三配	粉碎后加除杂设备（四楼加装打板筛）	6	解决产品杂质质量问题	2024 年 6 月立项，7-9 月施工

11	二配超微粉碎机	更换一台 170 型超微粉碎机，效率 5-6 吨/小时	80	提升产能	2024 年 6 月立项，7-9 月施工
12	201 产线	上一台二次灌装设备，一套液体原料存罐进料系统（做围堰，存罐加盘管通蒸汽加热）	60	产品配方升级，产线工艺技改	2024 年 6 月立项，7-9 月施工
总计	/	/	2706.74	/	/

（三）技术升级改造

清远海贝生物技术有限公司锐意进取，2011 年被广东省科技厅、广东省财厅评为“高新技术企业”，2015 年被评为“广东省农业龙头企业”，连续 12 年市场监督管理局评为“广东省守合同重信用企业”。2020 年被广东省科技厅、广东省财厅评为“高新技术企业”，在产品创新研发中取得了丰硕科技成果，其中包括“预防海鲈营养性眼球晶状体混浊的预混剂”专利号 ZL 201510658095.0，“南美白对虾抗运输应激的中草药微生态制剂及其制备方法和应用”专利号 ZL 201510210377.4 等 28 项发明专利，在行业中起到了示范带头作用。

（四）优化用地功能布局

用地手续完善之后，公司将会投入资金对土地进行改造，根据城市总体规划的要求，完善用地功能布局，优化厂区服务配套，发挥土地利用效率最大化。具体用地布局优化如下：

1、以生产厂房为主体，根据生产和生活需要进行修改扩建职工宿舍、生活设施以及更新设备，布置相应的道路网配套设施，包括微生物固体车间、微固发酵干燥车间、综合仓库、预混车间加层钢结构、一部预混车间仓库、五金仓、成品仓等；

2、优化绿地结构，重点针对护坡及厂区周边绿化，增加地块内工业用地的生态防护绿地面积，提高厂区绿地率，绿地面积相对增加。

通过此次改造，完善清远海贝生物技术有限公司征收用地手续的同时，将有效优化厂区各功能区的布局，实现用地结构的优化，改善厂区环境，提升企业形象，为企业未来的发展奠定基础。

二、改造效益分析

1、有利于建设和谐、友好型企业

在国家坚持最严格的节约用地制度、实行建设用地总量和强度双控、广清一体化等背景下，完善清新区清远海贝生物技术有限公司历史用地征收手续工作，为企业土地节约利用、产业升级改造、扩产增收等创造基本的条件。通过“三旧”改造项目实施优化本项目区用地布局，并带动周边区域土地利用的合理规划，从而提高土地利用效率，改善土地的利用现状和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。同时，转型为资源节约型和环境友好型企业，成为行业示范单位，给周边企业的改造升级提供范例，为清远市产业及城市更新发展做出贡献。

2、有利于改善生态环境，保护生态安全格局

清远海贝生物技术有限公司实施“三旧”改造后将继续秉承“热爱社会，造福于民”的理念，我司于2007年至今一直是当地纳税先进企业，积极响应国家倡导的节能减排号召，坚持绿色管理原则，成为绿色管理的“变革者”，不断完善环保设施及工艺，对周边生态环境起到保护作用，助力清远市环境建设事业。

3、有利于为清远市、清新区及带来综合效益

清远海贝生物技术有限公司秉承“敬业、诚信、创新、共赢”的价值观及“科技兴农、改变中国农村现状”的使命，在广大海贝人的共同努力下，实现年纳税超6000万的先进企业，被评为清远市A级纳税信用企业。完善用地征收手续后，企业强大的品牌优势、规范化经营优势、资金优势、产品优势、服务优势发挥至极。一方面实现企业资产增值，带动周边经济发展，为当地居民提供更多就业机会，另一方面全力发展科研技术及打造尖端的人才培养发展平台，加大研发投入并坚持自主

创新，培养、吸引高端技术型人才，为太平镇助力清远市城市建设与发展。

4、有利于企业未来发展

清远海贝生物技术有限公司“三旧”改造项目通过局部拆建等方式科学优化用地布局，利用本次改造节省的空间扩大生产规模，实现经济和社会效益最大化。完善土地征收手续后，优化现有生产线及工作车间，进一步提升企业生产能力及核心竞争力。

三、其他说明

本“三旧”改造项目为“旧厂房”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建设、其他配套设施建设、单元控规调整、项目改造基础成本核算等，无相关方案。

第七章 其它情况说明

清远海贝生物技术有限公司（以下简称“清远海贝”）2006年选址落户清远市清新区太平镇天良林场旁，隶属于广东海大集团股份有限公司，是一家专业从事添加剂预混合饲料、配合饲料、微生态制剂、养殖环境改良剂、动保产品的研发、生产和销售为一体的高新技术企业。2021年，清远海贝生物技术有限公司年产值约7.8亿，纳税总额达4982万元，不属于低效工业用地。