

附件 1:

# 韶关市武江区冷水坑原食品机械厂“三旧” 项目改造方案 (征求意见稿)

为实施国土空间规划，我区拟实施武江区冷水坑原食品机械厂“三旧”改造项目，对位于武江区工业中路冷水坑 38、45 号地块内原市食品机械厂的旧厂房旧村庄进行混合改造（全面改造和微改造）。项目改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

### (一) 总体情况

项目位于新建成的市政道路丹霞大道与教育西路交汇处，总规划用地为 2.6170 公顷。为进一步盘活我区的存量闲置低效用地，改善周边人居环境，提升市政道路丹霞大道和教育路沿线环境，完善城市配套设施，提高社会综合效益，为基础配套设施增加投资效益回报，符合“三旧”改造、城市更新的需要。

### (二) 土地现状情况

项目范围内土地涉及各权属人情况如下：

序号	土地使用权人	用途	类型	土地证号	项目占用土地证面积 (m <sup>2</sup> )
	韶关市富凯房地产开发有限公司	工业用地	出让	粤(2018)韶关市不动产权第 0054985 号；	4958

地块一	韶关市富凯房地 产开发有限公司	工业用地	出让	韶府国用 (2013)第 030100038号	6406
	韶关市食品机械 厂	住宅	划拨	韶府国用 (1996)字第 03010051号	3578
	武江区地产开发 公司	道路用地	划拨		244
	政府储备用地				1423
	城市空地				747
小计:					17356
地块二	韶关市富凯房地 产开发有限公司	工业用地	出让	韶府国用 (2013)第 030100038号	4114
	韶关市教育局	教育	划拨		242
	政府储备地				362
小计:					4718
地块三	刘少华		划拨	韶府国用 (1995)第 030100216号	102
	梁修北		划拨	韶府国用 (1994)第 030100195号	74
	刘定秀		出让	韶府国用 (1998)第 030100056号	104
	康建华		划拨	韶府国用 (2015)第 030110089号	80
	刘多科		划拨	韶府国用 (1994)第 030100275号	63
	李林		划拨	韶府国用 (1994)第	73

			030100664号	
肖锦群		出让	韶府国用 (2010)第 030100024号	60
龚凤先		出让	韶府国用 (1995)第 030100282号	124
刘伟权		出让	韶府国用 (2000)第 030100019号	210
陈新辉		划拨	韶府国用 (1995)第 030100221号	60
林汉琼		批准征 用	201101120	115
刘厚友		划拨	韶府国用 (2010)第 030110062号	74
曾惠茹		出让	粤(2017)韶 关市不动产权 第0013146号	67
黄森洪		划拨	韶府国用 (1992)第 030100171号	60
朱继洪		出让	韶府国用 (2007)第 030100078号	100
钟秋华		出让	韶府国用字 (1994)第 030100071号	197
苏福祥		征用	韶府国用字 (1995)第 030100289号	72
林伟文		征用	韶府国用字 (1997)第 030100081号	78
黄春晓		征用	韶府国用字 (1995)第 030100021号	74
韶关市武江区西 河镇前进经济联		集体	韶府集有 (2012)第 030131055号	231

	合社农民集体				
	韶关市武江区西 河镇前进经济联 合社农民集体		集体	韶府集有 (2012)第 030130474号	2056
	城市空地		国有		22
	小计				4096
	合计 (A+B+C) :				26170

以上地块改造地块现状均为合法建设用地。

该项目地块一、二全面改造范围内建筑物面积为8438.04平方米，其中有产权非住宅工业厂房建筑面积为5092.65平方米、无产权用房建筑面积2788.46平方米、住宅建筑面积556.93平方米（其中，房改房建筑面积382.8平方米；平房174.13平方米）。

上述改造范围内建筑物均为七、八十年代、淘汰类产业及不符合安全生产和环保要求的厂房，布局散乱、条件落后，居住环境差、无配套设施，且空置多年，存在较大安全隐患。

地块三范围内集体土地2287平方米，国有持证土地1809平方米，建筑物布局散乱，公共基础设施不完善，与周边环境格格不入，需要进行微改造提升完善公共基础设施。

### （三）标图入库情况。

改造范围内的土地已纳入标图入库，图斑号为44020300518，符合“三旧”改造政策，且土地权属清晰，无争议。

#### （四）规划情况。

该改造项目土地全部符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市（镇）总体规划），该改造地块已由市自然资源局出具规划条件：《韶关市 SZ0205A-09、SZ0207A-15 号地块规划条件（三旧改造项目），业务编号：韶规设字第[2021]042-1 号。具体如下：

SZ0205A-09 地块：1、规划用地性质：二类居住用地 R2（兼容商业服务业设施用地）；2、规划建设用地面积：17356 m<sup>2</sup>；3、容积率 $\leq 3.0$ ；4、建筑密度 $\leq 35\%$ ；5、绿地率 $\geq 30\%$ ；6、建筑高度 $\leq 100\text{m}$ 。

SZ0207A-15 地块：1、规划用地性质：二类居住用地 R2（兼容商业服务业设施用地）；2、规划建设用地面积：4718 m<sup>2</sup>；3、容积率 $\leq 2.8$ ；4、建筑密度 $\leq 35\%$ ；5、绿地率 $\geq 30\%$ ；6、建筑高度 $\leq 100\text{m}$ 。

SZ0205A-09、SZ0207A-15 号地块内商业（含配套公共服务设施中的商业设施）计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例为 $\geq 5\%$ 且 $\leq 8\%$ ，住宅（含配套公共服务设施中的非商业设施）计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例 $\leq 92\%$ 。该规划条件中的商业服务业设施用地不得用于建设加油加气站。各地块之间的规划指标不得相互调剂使用。

公共服务设施配建及规划设计控制要求详见韶关市 SZ0205A-09、SZ0207A-15 号地块规划条件附图（三旧改造项目）（编号：韶规设字第[2021]042-1 号）。

#### 二、改造意愿及补偿安置情况

**（一）改造意愿情况。**该项目采取混合改造模式，地块一、地块二采取单一主体归宗申请全面改造模式，市土地储备中心已制定补偿安置方案，明确通过货币补偿等方式对原权利人进行补偿安置，并就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求原权利人的意见，并经全部原权利人 100%同意。地块三采取微改造模式，不涉及土地房屋征收和拆迁，仅作公共基础设施完善，已征求西河镇政府、惠民街道办、区住建局意见并取得同意。

**（二）补偿安置情况。**为加快完成安置，区政府按遵循公平、合理、维护征拆工作秩序的原则编制安置补偿指导性方案，供项目申报主体参照执行。区政府编制的安置补偿指导性方案仅作为指导，不影响项目主体与被安置对象之间的法律关系。项目用地范围内全部住户的产权收购、搬迁安置清场费用由项目主体自行承担；根据《韶关市人民政府办公室关于加强浈江区、武江区国有土地上房屋征收与补偿管理工作的意见》（韶府办[2019]3号）等文件测算的费用，纳入出让价款核算成本范围。

改造地块涉及拆迁物业总规模约为 8438.04 m<sup>2</sup>，搬迁安置家庭 64 户；拆迁安置工作从 2020 年 4 月份开始，已于 2020 年 6 月份完成。改造地块涉及国有土地 22386 平方米，国有土地上房屋 64 户建筑面积 8438.04 平方米。其中，非居住类房屋 12 户建筑面积 5092.65 平方米、无产权住户 43 户建筑面积 2788.46 平方米（其中：棚改 23 户，建筑面积约 906.64 平方米）、房改房 8 户建筑面积 382.8 平方米、平房 1 户建筑面积

174.13 平方米。

### 三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，地块一、地块二属于全面改造类型，拟采取政府收储模式，拟通过网上挂牌公开方式确定改造主体。其中，拆除重建用地 2.2074 公顷，拆除建筑面积 8438.04 平方米，新建计容建筑面积 65278 平方米，用于商业、住宅用途，容积率为：SZ0205A-09 地块：1、规划建设用地面积：17356 m<sup>2</sup>；2、容积率≤3.0；3、建筑密度≤35%；4、绿地率≥30%；5、建筑高度≤100m。SZ0207A-15 地块：1、规划用地性质：二类居住用地 R2（兼容商业服务业设施用地）；2、规划建设用地面积：4718 m<sup>2</sup>；3、容积率≤2.8；4、建筑密度≤35%；5、绿地率≥30%；6、建筑高度≤100m。

地块三属于微改造类型，拟采取配建模式，由地块一、地块二竞得人负责按微改造规划设计方案进行配建，不改变原权属，完善公共服务基础设施。

### 四、需办理的规划及用地手续

该改造项目规划总用地面积 2.2074 公顷，其中城市 1.14624 公顷，未利用地 0.97415 公顷，耕地 0.08705 公顷，耕地和未利用地已全部报批，批文号为韶关建用字[2021]23 号、粤府土审(01)(2019)145 号、粤国土资(建)字[2011]123 号，符合国土空间总体规划，已标图入库，图斑号为 44020300518。

根据省“三旧”改造政策规定，涉及三旧改造的供地，属于政府收购储备后再次供地的，必须以招拍挂方式出让。因此，

建议市政府同意该项目按规划同时捆绑地上建筑物拆迁公开出让。具体的出让价款以市土地收储和出让价格评估（含三旧改造）协调工作领导小组会议最终审定为准。

## 五、资金筹措

项目改造成本已由市土地储备中心开展供地前评估，具体以改造实施方案批复后在供地阶段的市土地收储和出让价格评估（含三旧改造）协调工作领导小组会议最终审定为准。实施主体公司拟投入约 44500 万元资金进行改造，拟筹措资金方式为企业自有资金。

## 六、开发时序

项目开发周期为 3 年。开发时间自 2022 年 8 月至 2025 年 8 月，规划开发面积 2.2074 公顷，主要实施总建筑面积约 73000 m<sup>2</sup>的商住楼，总计容建筑面积 65278，其中：地下室停车场建筑面积约 7726 m<sup>2</sup>（不计算容积率），商业计容建筑面积约 5222 m<sup>2</sup>，住宅计容建筑面积约 60056 m<sup>2</sup>。以及实施微改造面积，通过巷道硬化、竖立防护栏、增加照明设施、完善排水排污等手段，改善人居环境和景观。

## 七、实施监管

（一）改造主体竞得该项目用地的开发权限后，要根据《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）、《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）等政策规定以及相关规划要求，与该项目用地的属地管理政府签订《“三旧”改造项目实施监管协议》，接受属地管



理政府的监管。属地管理政府根据已签订的《“三旧”改造项目实施监管协议》对项目竞得人进行项目全流程监管。

(二) 对于拟改造为二类居住用地 R2 (兼容商业服务业设施用地) 的地块, 改造主体应根据市自然资源局出具规划条件: 《韶关市 SZ0205A-09、SZ0207A-15 号地块规划条件 (三旧改造项目) 要求配建的公共设施用地进行配建。

## 八、其他事项

### (一) 项目托底保障措施

为确保该改造项目合法有序顺利推进, 我区与项目申报主体对接落实托底保障措施, 项目申报主体公司向我区提交了《承诺函》。

(二) 改造主体应按现行环保政策开展项目开发建设。如在开发利用过程中发现疑似土地污染问题, 应及时采取措施做好管控并通知市生态环境局, 保障人居环境安全。工业用地改造项目须按照《中华人民共和国土壤污染防治法》《韶关市发展和改革委员会 韶关市自然资源局 韶关市生态环境局 韶关市住房和城乡建设管理局关于加强韶关市区国有建设用地上壤环境管理工作的通知》等法律法规及政策要求做好土壤污染防治工作。

(三) 根据《韶关市人民政府关于印发韶关市市区“三旧”改造实施细则 (试行) 的通知》(韶府〔2018〕28 号) 和《韶关市住房和城乡建设管理局 韶关市财政局 韶关市国土资源局 韶关市城乡规划局等四部门印发关于调整完善韶关市区保障性住房配建形式的通知》(韶市建联字〔2018〕

31 号) 的要求, 需按商品住宅总建筑面积配建 10% 的保障性住房, 配建可采取“新开发项目内实物配建”或“以资代建”方式。结合项目改造实际, 建议改造主体采取“以资代建”方式按商品住宅总建筑面积配建 10% 的保障性住房。

韶关市武江区“三旧”办  
2022 年 6 月 14 日

