

清远市晋泰塑料包装材料有限公司 旧厂房项目

三 旧 改 造 方 案



清远市自然资源局清新分局编制

2023年5月

清远市晋泰塑料包装材料有限公司旧厂房项目 “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，清新拟实施清远市晋泰塑料包装材料有限公司（以下简称晋泰公司）旧厂房改造项目，对位于清远市清新区太平镇马岳工业区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。晋泰公司旧厂房改造地块位于清远市清新区太平镇总体规划范围内，改造项目总面积1.2713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。

塑料材料广泛应用于国民经济各个行业，在我国工业、食品、药品、农业、国防、交通运输、建筑、包装、电子电气、信息网络和生物医药等多个领域发挥着不可替代的作用。经过多年的发展，我国成为全球塑料生产和消费的第一大国，拥有全球最大的市场。据国家统计局数据，2021年我国塑料制品产量达8004万吨，较2020年增加400.8万吨，同比增长5.27%。

从行业发展情况来看，2015 至 2017 年我国塑料制品生产企业营业收入在 22000 亿元上下浮动，2018-2020 年是行业的低谷期，2021 年市场需求回暖，我国塑料制品生产企业营业收入已回升至 21300.5 亿元，同比上升 12.76%。

近年来随着塑料材料研究的进一步突破，改性工程塑料的材料性能日趋优异，塑料零件的应用领域不断延展，并开始向航空航天、新能源、先进制造和新型加工技术等领域延伸，拥有极为广阔的市场发展空间。同时塑料制品行业在智能家居设备、物联网设备等新兴产业领域也逐步实现交叉融合。未来塑料制品行业的下游应用领域不断延展，将进一步推动上游企业持续研发新产品以适应市场发展，进而促使行业迎来更大的发展机遇。塑料材料广泛应用于国民经济各行业，在我国工业、食品、药品、农业、国防、交通运输、建筑、电子电气、信息网络和生物医药等多个领域发挥着不可替代的作用。经过多年的发展，我国已成为全球塑料生产和消费的第一大国，拥有全球最大的市场。据国家统计局数据，2022 年我国塑料制品产量达 8426 万吨，较 2021 年增加 400.8 万吨，同比增长 5.27%。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 1.2713 公顷，地块现状均为建设用地，不涉及边角地、夹心地、插花地。按权属划分，涉及清远市清新区太平镇马岳村利汾经济合作社（农民集体）的集体土地 1.2713 公顷（建设用地 1.2713 公顷、农用地 0 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汾

经济合作社属下的集体土地 1.2713 公顷已依法取得《中华人民共和国不动产权证书》（粤（2023）清远市不动产权第 0046953 号），实地在 2008 年 11 月已开始建设使用。

改造项目主体地块现用途为建设用地，为清远市晋泰塑料包装材料有限公司自 2010 年 11 月开始投入使用，无合法用地手续。已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：清新国土资罚〔2019〕第 80 号、清新国土资（罚）字〔2012〕第 14 号），用地单位已履行处罚内容。现有建筑面积 0.6913 公顷，容积率为 0.54。该公司主要经营塑料制品销售、租赁业、通用仓储，现年产值约为 1800 万元，年税收 30 万元，改造前投资成本约为 2250 万元。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块 1.2713 公顷土地已标图入库，图斑号为 44182700445。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 1.2713 公顷土地符合《清新县土地总体规划（2010-2020 年）》，符合《清远市城市总体规划（2016-2020）年》，符合《清远市中心城区“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。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。

（二）补偿安置情况。

清新县太平镇经济发展总公司于 2005 年 10 月 23 日与大川（清新）塑料制品有限公司签订《国有土地使用权转让合同》；但大川（清新）塑料制品有限公司于 2021 年 9 月 1 日已将土地使用权转让给清远市晋泰塑料包装材料有限公司，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汾村民小组签订了《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 1.2713 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人民政府及其相关职能部门。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型（局部拆除及加建扩建），拟采取企业自改模式，由晋泰公司对现有旧厂房实施混合改造。晋泰公司计划重新规划厂区布局，采用现代化、集约化的设计观念，通过科学划分为无尘生产车间、成品仓、原料仓库、研发区、办公室实现空间最优化。新建厂房采用了先进的建筑材料及工艺，如节能墙体、高效保温材料及自然采光设计，既降低了能源消耗，又为员工创造更舒适的工作环境。公司将原有的 6913 平方米车间改建，另新扩建面积为 8763 平方米，改造后容积率为 1.23。

晋泰公司深耕于塑料制品行业的创新前沿，将生产高质量、环保型塑料制品作为其核心战略与长远发展目标，通过持续的技术创新不断推出符合市场需求的塑料新产品。公司投入巨资从德国库尔特、日本住友及日精等引进先进的生产设备，为食品包装行业生产出更优质的 BOPP、CPP 食品包装薄膜。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，带动周边经济发展，吸引高端技

术型人才。改造项目预期年产值为预期年产值为 9534.75 万元，较此前增加 6534.75 万元，预期年纳税额为 381.39 万元，较改造前增加 331.39 万元，预计带动约 80 人就业。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）， $1 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ （最终实际指标以正式批出的规划条件为准）。

改造项目范围内 1.2713 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

项目厂房改造成本为 2000 万元，除厂房改造外，拟视市场情况在改造后以自身增大扩产或租赁招商形式追加设备投资 500 万元以上，拟筹措资金方式包括自有资金、合作单位投入、银行借贷、市场融资等。改造项目分两期进行改造，其中第一期拟投入改造资金 1000 万元，第二期拟投入改造资金 1000 万元。

六、开发时序

项目计划开发周期为 2 年，拟分两期开发。

首期开发时间为 2024 年 12 月至 2025 年 12 月，拆除重建用地 0.6913 公顷；

第二期为 2025 年 12 月至 2026 年 12 月，开发面积约 0.5800 公顷。

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，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，与清远市晋泰塑料包装材料有限公司签订相关的监管协议。