

清远市粮食储备库旧厂房项目 “三旧”改造方案

清远市自然资源局清城分局

2024年10月



清远市粮食储备库旧厂房项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，我市拟实施清远市粮食储备库“三旧”改造项目，对位于清远市新城东22号(B23号区)的旧厂房进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

(一) 总体情况。项目位于清远市新城东二十三号小区市粮食局直属粮库，原地号为B2300522地块，地块东面临康乐路，南面临恒福曦园、空地，西面临201地质队机械厂、广清大道，北面临街巷、商住小区。拟改造的清远市粮食储备库“三旧”改造项目基础设施完善，项目临广清大道等城市主干道，规划地块内道路能与城市道路形成较好的衔接，区位交通运输条件成熟。

项目权属人为清远市农业投资集团有限公司，地块使用权性质为划拨国有建设用地，土地用途为仓储用地，证载土地总面积为21016.36平方米，由于地块东面被康乐路占用2383.58平方米，西面被广清大道占用678.92平方米，剩余土地面积共计17953.86平方米（合约26.93亩）；根据土地利用现状（2022年度土地变更调查）地块现状类型为仓储用地和商业服务业设施用地，现行控规用地性质为商务金融用地，在《清远市国土空间总体规划（2021-2035）》用地用海分类为商业服务业用地和城镇道路用地，项目地块都在城镇开发边界范围内。

项目改造主体为清远市农业投资集团有限公司，通过“三旧”改造的方式进行微改造。项目地上房屋总建筑面积约为10057.76平方米（包括七栋仓库、一栋大米加工厂、一栋宿舍（综合楼）和油

管等附属设施），项目保留原有土地及房屋拟改造成“特产展销、艺术展览、研学教育、文娱活动、特色商业、创业孵化、酒店民宿”于一体的多元化的商服平台。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块面积为2.1014公顷，无纳入改造范围整体利用的边角地、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”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块现状为建设用地面积为2.1014公顷。按权属划分改造范围内为清远市农业投资集团有限公司实际使用的国有建设用地2.1014公顷（建设用地2.1014公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷）。其中，改造项目地块涉及使用权为清远市农业投资集团有限公司的国有建设用地在2009年12月31日前已建设使用，并已按规定标图建库，项目宗地按相关手续办理土地使用权证书（粤（2024）清远市不动产权第0162836号、粤（2024）清远市不动产权第0163435号、粤（2024）清远市不动产权第0163448号、粤（2024）清远市不动产权第0163396号、证号为粤（2024）清远市不动产权第0163401号、证号为粤（2024）清远市不动产权第0163399号、证号为粤（2024）清远市不动产权第0163382号、证号为粤（2024）清远市不动产权第0163414号）。

改造项目主体地块现证载用途为仓储用地，清远市粮食储备库自2006年开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续，现有建筑面积10057.76平方米。



本粮食储备库在2004年7月经清远市政府赋予粮食行政管理职能并入市发展改革局，主要执行落实粮食应急工作、负责军供粮供应及结算、负责仓储设施的建设和更新改造及维护，不进行储备粮业务以外的经营性运作，该地块目前无开展相关的拆除作业。

（三）标图入库情况。该改造项目主体地块2.1014公顷土地已标图入库，图斑号为44180203147。无纳入改造范围整体利用的“三地”、无原“三旧”用地进行置换的存量建设用地、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。改造项目地块2.1014公顷土地符合国土空间总体规划管制的“三区三线”内容，符合《清远市中心城区“三旧”改造专项规划（2021-2025）》的“三旧”改造潜力图斑分布，地块改造用途与《清远市中心城区中部片区启明单元控制性详细规划》不匹配，需将地块用地质由原商务金融用地调整为商业用地（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。

项目改造主体为清远市农业投资集团有限公司，拟通过“三旧”改造的方式实施“工改商”，项目不涉及农村集体土地补偿安置情况，不涉及征收土地无开展社会稳定风险评估情况。

三、改造主体及拟改造情况

项目总投资估算约10400万元（含土地出让金），建筑修缮和改造面积为10057.76平方米，完善公共配套设施加建筑面积约为5623.76平方米。

该改造项目属于微改造类型，拟采取单一主体归宗改造模式，涉及1~6号仓、8号仓、宿舍及综合楼、大米加工厂、1~8号油罐以及公共区域的更新改造，改造后容积率0.8、建筑密度40%。

现拟结合现状建筑尺寸、空间关系、外观特色，合理设置分区，整体将地块分为六个功能板块，包含展销展览区、文娱活动区、创意办公区、商业休闲区、酒店民宿区、三创中心等。

通过改造，本项目可供出租经营建筑面积约15681.52平方米，按当前市场行情估算，改造后预计年产值将达到2280万元。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目地块拟改造面积共2.1014公顷，使用权全部属于清远市农业投资集团有限公司，地块改造用途与《清远市中心城区中部片区启明单元控制性详细规划》不匹配，需将地块规划用途由原商务金融用地调整为商业用地（最终以清远市人民政府批复为准）。

根据广东省“三旧”改造相关政策文件，清远市人民政府办公室于2024年9月4日颁布《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）第八章第二十二条的相关规定，改造用地通过协议出让程序完善手续后整体开发；根据第八章第二十三条的相关规定，清远市农业投资集团有限公司可移交公益性用地面积3152.12平方米（约15%）为控规市政道路涉及占用地块用地。

五、资金筹措

项目改造成本约10400万元，包括投入改造资金为6400万元和土地出让金4000万（最终以实际评估报告为准），筹措资金方式为自有资金。

六、开发时序

项目开发周期为2年，拟一次性开发，开发面积1.7862公顷。开发时间为2025年3月至2026年8月，完成整体修缮、改变功能和公共配套设施等土建工程，2026年9月至2027年2月完成项目建筑主体的室内装修、设备购置和项目场地的景观改造，向政府无偿移交公益性项目建设用地3152.13平方米，占总用地15%。

七、实施监管

清远市农业投资集团有限公司作为改造主体实施“工改商”对1-6号仓、8号仓、宿舍及综合楼、大米加工厂、1-8号油罐以及公共区域的更新改造，总用地面积为2.1014公顷，现状建筑面积为10057.76平方米。在“三旧”改造项目改造方案获批之日起的三个月内，清远市农业投资集团有限公司按相关规定与清城区人民政府签订监管协议。监管协议重点对改造项目按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造，并无偿移交15%的公益性用地，实现改造项目的综合效益等方面进行监管。