

清远南方建材卫浴有限公司旧厂房改造 项目“三旧”改造方案

清远市自然资源局清城分局

2026年2月

清远南方建材卫浴有限公司旧厂房改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造年度实施计划，清城区拟实施清远南方建材卫浴有限公司旧厂房改造项目，对位于源潭镇星科建材陶瓷工业城原陶瓷工业生产基地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

清远南方建材卫浴有限公司的旧厂房用地，早在本世纪初进行开发，厂内设施及建筑物较为陈旧，设备及生产工艺已经不适应现时的环保建设要求，存在能耗高、产出低等问题，目前工厂处于停产状态。

改造项目位于 S355 北侧，京广铁路东侧地段，地处广清空港现代物流产业新城的核心区，交通便利、区位条件优越。根据《广清空港现代物流产业新城总体规划（2019-2035 年）》，《清远市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，广清空港新城将打造成面向粤港澳大湾区的现代商贸和物流产业集聚区，打造全球一流的公路、铁路、空港多式联运现代化供应链枢纽，成为粤港澳大湾区城市生产生活分拨中心，广清空港现

代物流产业新城将成为我市的货运枢纽。

通过此次升级改造整合用地，淘汰落后产业实现企业转型，建设物流产业园，形成产业集群，拉大产业链条，带动当地就业，增加当地税收，对当地的经济社会发展起到很大的促进作用。因此，项目实施改造具有必要性和合理性。

为实现连片开发，更好节约集约利用土地资源，改造项目将相邻的两个地块一起整体规划设计、开发建设，其中地块一为本次申请改造地块（以下简称改造地块），涉及面积 54.1728 公顷，现土地用途为工业用地，拟通过“三旧”改造，将“工业用地”改为“物流仓储用地”；地块二位于地块一的北侧，土地权利人为清远南方建材卫浴有限公司，涉及面积 10.3503 公顷，土地用途为物流仓储用地。

（二）土地现状情况

改造地块土地利用现状为建设用地 54.1728 公顷、农用地 0 公顷、未利用地 0 公顷。按权属划分，涉及国有土地 54.1728 公顷，不涉及集体土地。已依法取得国有建设用地使用权（不动产权）证，权利人为清远南方建材卫浴有限公司，证号为：粤（2017）清远市不动产权第 0058506 号、清市府国用（2003）第 00600 号。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，无需完善历史用地手续。

改造地块现用途为工业用地，为清远南方建材卫浴有限公司自 2003 年开始使用，有合法用地手续；现有车间、仓库等建筑面

积约 346513.57 平方米，容积率为 0.64；水池、水塔烟囱等构筑物面积 4726.15 平方米。改造前年产值为 800 万元。该地块目前已拆除建筑面积 0 平方米。

（三）标图入库情况

改造范围内的 54.1728 公顷土地已标图入库，图斑号为 441802003146。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

改造项目用地符合《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线等管控要求，符合《清城区源东单元 YD01 街坊控制性详细规划局部调整》（以下简称“详细规划”），在详细规划中安排为二类物流仓储用地、道路用地、防护绿地、公园绿地、陆地水域。

根据《清远市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《清远市历史文化街区、历史建筑划定及重点地段城市设计》，改造项目用地不涉及文物保护单位、历史文化街区、历史建筑，符合相关规划要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

该项目由清远南方建材卫浴有限公司成立的四个全资项目公司（清远鼎储物流服务有限公司、清远鸿储物流服务有限公司、清远久储物流服务有限公司、清远伟圣物流服务有限公司）实施改造，改造项目范围的土地均为国有土地，不涉及集体土地，不需要做改造意愿调查。

（二）补偿安置情况

改造项目范围的土地属于国有土地，土地和房屋权属单位均为清远南方建材卫浴有限公司，不涉及补偿安置。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造项目范围的土地均为国有土地，不涉及集体土地，不需要开展土地征收社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

由于改造项目地块面积大，并且被南北向的秀溪南路（规划）和东西向的源通一街（规划）分割为 ABCD 四个园区，为了便于开发建设，引进多元投资，拓宽融资渠道，改造项目拟由清远南方建材卫浴有限公司成立的四个全资项目公司：清远鼎储物流服务有限公司、清远鸿储物流服务有限公司、清远久储物流服务有限公司、清远伟圣物流服务有限公司作为改造主体，分别对 ABCD 四个园区实施全面改造。改造后用于物流仓储。拟改造情况如下：

（一）A 园区（清远鼎储物流服务有限公司）

由清远鼎储物流服务有限公司实施全面改造，改造面积 18.7374 公顷。A 园区旨在打造一个集物流配送、现代仓储、多式

联运、物流金融、电商平台、结算中心为一体的智慧物流园区，专注于整合物流和电商两个板块的仓储基地。需拆除原有车间、仓库等建筑面积约 97757.08 平方米，水池等构筑物面积 21.91 平方米。拟新建标准仓库、设备用房、工作平台等 236160 平方米，详见表 1。根据详细规划，A 园区的控制指标为容积率 1.0-2.6，建筑密度 30-80%，建筑限高≤30 米。改造后，容积率 2.49，建筑密度 72.46%，建筑限高≤30 米，未突破详细规划控制性指标要求。预计在运营的前三年内，实现仓储业务收入逐年增长 20%，五年内将该地块打造成为区域内知名的大型仓储中心。投资总额 7.82 亿元，年产值 3 亿元。

表 1 A 园区拟建设内容

单体	基底面积 m ²	层数	雨篷投影面积 m ²	雨篷面积 m ²	建筑面积 m ²	计容面积 m ²
标准仓 A-1	14976	2	1404	702	30654	61308
标准仓 A-2	16848	2	1404	702	34398	68796
标准仓 A-3	16848	2	1404	702	34398	68796
标准仓 A-4	13824	2	1296	648	28296	56592
标准仓 A-5	16128	2	1512	756	33012	66024
标准仓 A-6	16128	2	1512	756	33012	66024
设备用房 1	1350	1			1350	1350
工作平台 1	10746	1			10746	21492
工作平台 2	9882	1			9882	19764
工作平台 3	9990	1			9990	19980
工作平台 4	10422	1			10422	20844
合计	137142		8532	4266	236160	470970

(二) B 园区 (清远鸿储物流服务有限公司)

由清远鸿储物流服务有限公司实施全面改造，改造面积14.0471公顷。B园区与大型物流、电商平台合作，共同开发和运营一个以电商仓储和城市配送为主的物流服务平台。需拆除原有车间、仓库等建筑面积约96681.97平方米，水池等构筑物面积440.15平方米。拟新建标准仓库、泵房及水池、工作平台等160192平方米，详见表2。根据详细规划，B园区的控制指标为容积率1.0-3.0，建筑密度30-85%，建筑限高≤30米。改造后，容积率2.74，建筑密度77.22%，建筑限高≤30米，未突破详细规划控制性指标要求。预计在运营后的两年内，吸引入驻电商企业达到100家以上，实现年配送订单量达到500万单以上，同时促进当地电商产业的发展 and 就业增长。通过整合上下游产业链资源，实现物流资源的优化配置，提高物流服务的附加值。预计在运营后的五年内，带动周边就业人数达到5000人以上，同时提升公司在区域物流市场的竞争力和品牌知名度。投资总额4.84亿元，年产值3.6亿元。

表2 B园区拟建设内容

单体	基底面积 m ²	层数	雨篷投影面积 m ²	雨篷面积 m ²	建筑面积 m ²	计容面积 m ²
标准仓 A-7	17136	2	1836	918	35190	70380
标准仓 A-8	18432	2	864	432	37296	74592
标准仓 A-9	15792	2	756	378	31962	63924
标准仓 A-10	16128	2	1512	756	33012	66024
泵房及水池	592	1			592	592
工作平台 5	11718	1			11718	23436
工作平台 6	10422	1			10422	20844
合计	90220		4968	2484	160192	319792

（三）C 园区（清远久储物流服务有限公司）

由清远久储物流服务有限公司实施全面改造，改造面积为 23.9969 公顷，其中涉及本次申请改造范围地块一面积 18.3086 公顷，相邻宗地地块二面积 5.6883 公顷。C 园区拟选择知名头部电商、物流企业作为合作伙伴。通过合作开发和运营，快速打开消费品仓储配送市场。需拆除原有车间、仓库等建筑面积约 143744.35 平方米，水池、水塔等构筑物面积 4120.83 平方米。拟新建标准仓库、工作平台等 303075 平方米，详见表 3。根据详细规划，C 园区的控制指标为容积率 1.0-2.8，建筑密度 30-80%，建筑限高≤30 米。改造后，容积率 2.67，建筑密度 75.76%，建筑限高≤30 米，未突破详细规划控制性指标要求。预计在合作后的三年内，实现年货物吞吐量达到 100 万吨以上。投资总额 9.38 亿元，年产值 6.6 亿元。

表 3 C 园区拟建设内容

单体	基底面积 m ²	层数	雨篷投影面积 m ²	雨篷面积 m ²	建筑面积 m ²	计容面积 m ²
标准仓 A-11	18432	2	1728	864	37728	75456
标准仓 A-12	18432	2	864	432	37296	74592
标准仓 A-13	16128	2	864	432	32688	65376
标准仓 A-14	18432	2	1728	864	37728	75456
标准仓 A-15	10368	2	972	486	21222	42444
标准仓 A-16	10368	2	486	243	20979	41958
标准仓 A-17	16128	2	864	432	32688	65376
标准仓 A-18	18432	2	1728	864	37728	75456
工作平台 9	12582	1			12582	25164

单体	基底面积 m ²	层数	雨篷投影面积 m ²	雨篷面积 m ²	建筑面积 m ²	计容面积 m ²
工作平台 10	12564	1			12564	25128
工作平台 11	7236	1			7236	14472
工作平台 12	12636	1			12636	25272
合计	171738		9234	4617	303075	606150

(四) D 园区 (清远伟圣物流服务有限公司)

由清远伟圣物流服务有限公司实施全面改造，改造面积为 7.7417 公顷，其中涉及本次申请改造范围地块一面积 3.0797 公顷，相邻宗地地块二面积 4.6620 公顷。D 园区规划建设一个大型的仓储物流中心和配套生活、办公区域。需拆除原有车间、仓库等建筑面积约 8330.17 平方米，水池等构筑物面积 143.26 平方米。拟新建冷链仓库、设备用房等 94852 平方米，详见表 4。根据详细规划，D 园区的控制指标为容积率 1.0-3.5，建筑密度 30-55%，建筑限高≤30 米。改造后，容积率 3.49，建筑密度 44.63%，建筑限高≤30 米，未突破详细规划控制性指标要求。投资总额 2.96 亿元，年产值 0.36 亿元。

表 4 D 园区拟建设内容

单体	基底面积 m ²	层数	雨篷投影面积 m ²	雨篷面积 m ²	建筑面积 m ²	计容面积 m ²
冷库 B-1	9300	4	613	306.5	37506.5	75013
冷库 B-2	9300	4	1145	572.5	37772.5	75545
冷库 B-3	4680	4	351	175.5	18720	37440
设备用房 2	853	1			853	853
合计	24133		2109	1054.5	94852	188851

项目用地初步规划安排及建设功能构成见下图。



图-1 项目建设效果图（鸟瞰图）



图-2 项目总体平面图

新建主要建筑物平面布局详见清远南方建材卫浴有限公司“三旧”改造方案总平面示意图。最终出让地块的面积、开发强度及配套按照自然资源部门核发的规划条件执行。

改造后预计园区年经营总收入 13.56 亿元。

四、需办理的规划及用地手续

本次申请改造地块 54.1728 公顷范围内的二类仓储物流用地，拟采用协议出让方式供地，分别出让给清远南方建材卫浴有限公司四个全资项目公司，其中 A 园区供地给清远鼎储物流服务有

限公司、B 园区供地给清远鸿储物流服务有限公司、C 园区供地给清远久储物流服务有限公司、D 园区供地给清远伟圣物流服务有限公司，由四个全资项目公司与政府签订国有土地出让合同并缴纳土地出让金。各类规划用地面积及规划条件最终以政府审批为准。

五、资金筹措

项目改造成本约为 25 亿元，改造主体拟投入改造资金为约 25 亿元，项目总投资估算详见表 5。拟筹措资金方式包括自筹资金、银行借贷，自筹资金占投资总额的 30%，约 7.5 亿元，由清远南方建材卫浴有限公司股东投入，另外银行贷款占投资总额的 70%，约 17.5 亿元，按项目进度分期贷款，具体以实际投入为准。

表 5 项目总投资预测表

序号	工程费用名称	总价（万元）
一	建设费用	220000.64
1	工程勘察费用	243.95
2	工程设计费用	813.17
3	施工图审查费用	162.63
4	施工临时水电费用	406.58
5	基础管桩工程	14637.03
6	桩基础检测费用	536.69
7	白蚁防治费用	81.32
8	工程监理费用	813.17
9	室内外消防通风工程	13417.27
10	外电高低压工程	4879.01
11	园区发电机组费用	573.41
12	室内外智能化工程	525.27

序号	工程费用名称	总价（万元）
13	光纤入户、无线通信工程	121.98
14	冷库土建工程	16006.54
15	冷库保温工程	8649.37
16	冷库水电安装工程	470.78
17	冷库制冷设备工程	12240.29
18	普通仓土建工程	89441.51
19	车道及设备房土建工程	22989.15
20	室内水电安装工程	12785.18
21	园区市政道路工程	12548.29
22	园区园林绿化工程	646.12
23	园区周边围墙工程	913.17
24	市政管网水电安装工程	6098.76
二	土地出让费用	6800
三	冷链、运营设备	4050
四	土地作价投资	17061.35
五	已建物业及土地投资	2088.01
六	合计	250000.00
各园区投资金额		
	A 园区项目总计	78200
	B 园区项目总计	48400
	C 园区项目总计	93800
	D 园区项目总计	29600
	合计	250000

六、开发时序

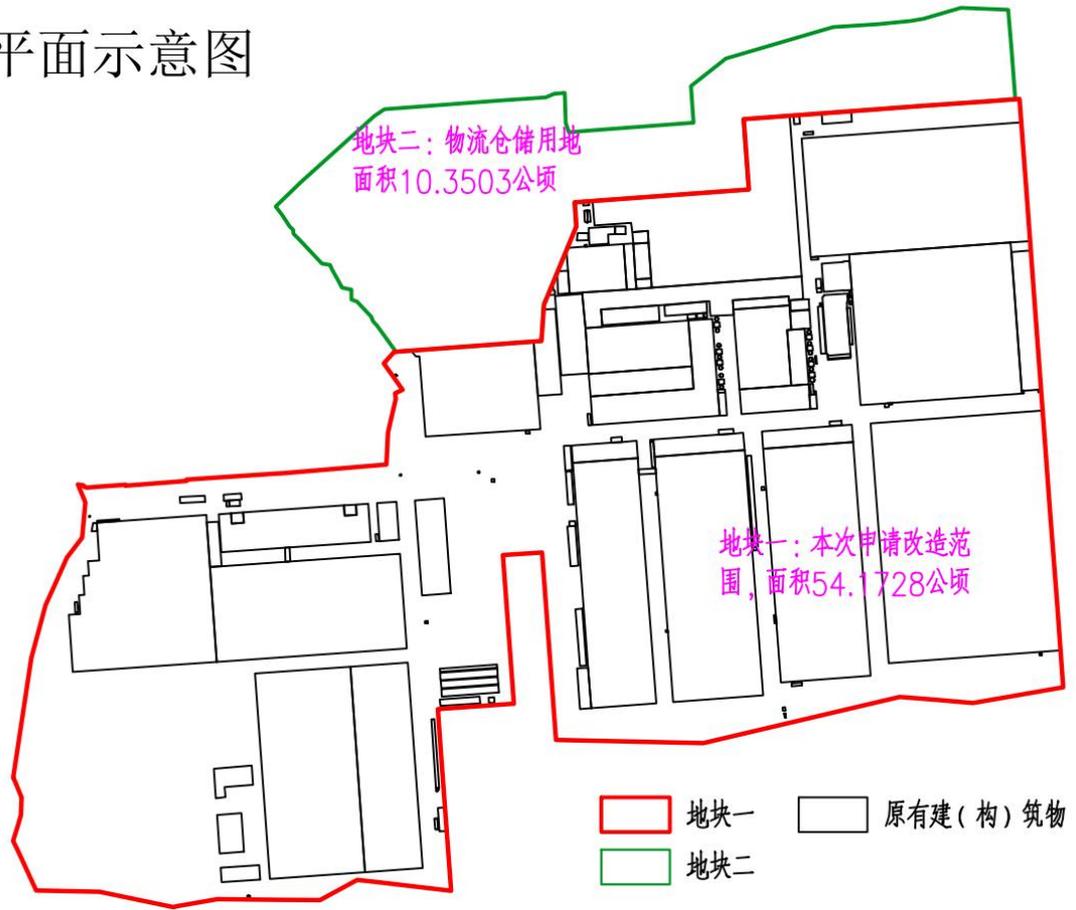
计划分四期进行开发，B 园区 2026 年开工建设，2027 年完成；C 园区 2027 年开工，2028 年分期完成；D 园区 2027 年开工建设，2028 年完成；A 园区 2028 年开工，2029 年分阶段完成。

七、实施监管

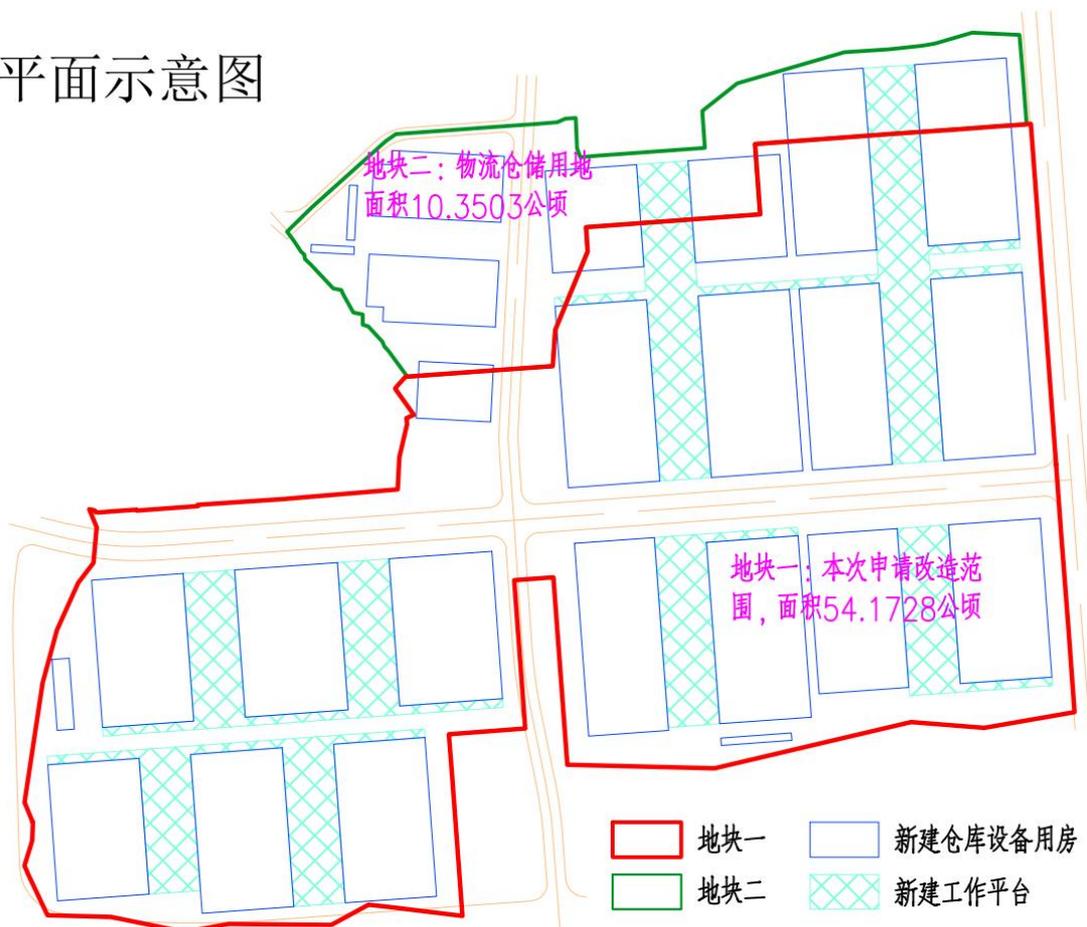
该改造项目为“旧厂房（工改仓储）”自行改造类型，不涉

及拆迁安置及物业复建、配建公共设施。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，与改造主体清远鼎储物流服务有限公司、清远鸿储物流服务有限公司、清远久储物流服务有限公司、清远伟圣物流服务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市“三旧”办备案。

改造前平面示意图



改造后平面示意图



清远南方建材卫浴有限公司“三旧”改造方案总平面示意图



地块二：物流仓储用地
 地面积10.3503公顷

地块一：本次申请改造
 范围，面积54.1728公顷



- 图例**
- 地块一
 - 地块二
 - 拟建建筑物
 - 拟建工作平台

比例尺1: 5000