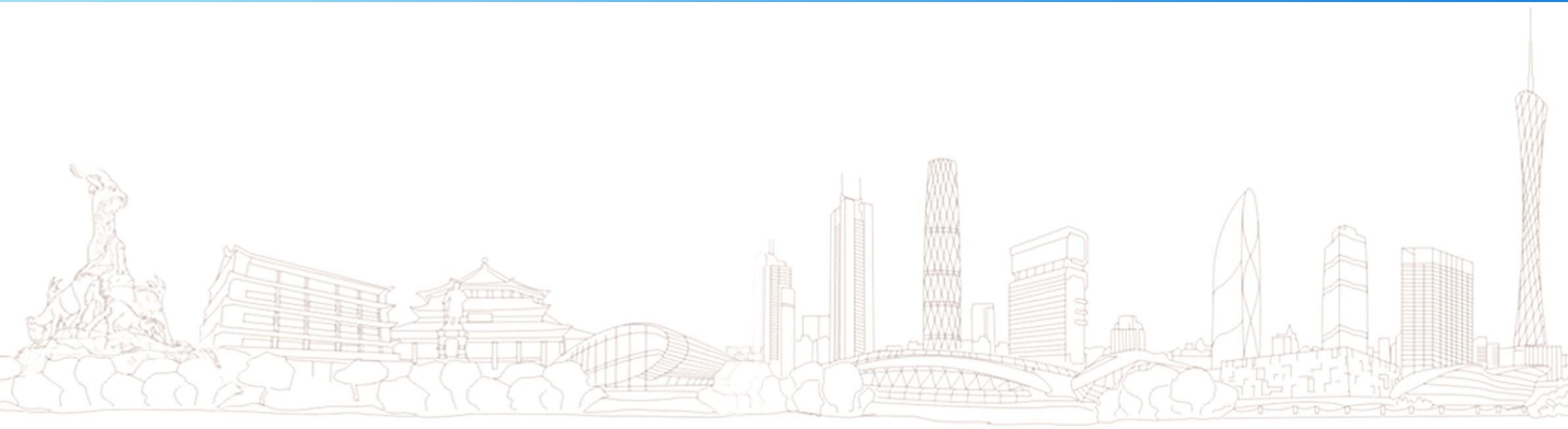


广东先朗照明有限公司旧厂房微改造实施方案



项目概况

1.1 项目区位

项目地块位于广州市白云区江高镇白云工业园内（省级工业园），许广高速以东，流溪河以北。与广州白云国际机场直线距离15公里。



区位分析图

1.2 项目背景

项目已纳入广州市城市更新项目储备库，已纳入白云区2023年重点区域、重点平台旧厂改造工作计划，已纳入广州市2023年城市更新项目年度计划(第一批)。

项目不涉及近期重点项目、市政道路项目、近5年城市更新成片连片改造计划或整村改造计划、土地储备计划等。

穗更新办〔2023〕2号

广州市城市更新工作领导小组办公室关于印发 广州市 2023 年城市更新项目 年度计划的通知

各有关单位：

经市城市更新工作领导小组同意，我办编制了《广州市 2023 年城市更新项目年度计划（第一批）》，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向我办反映。

12	前期工	白	先朗照明公司旧厂微改造	广州市白云区江高镇鹤云路11	旧厂房
1	作项目	云	项目	号	
		区			

《广州市2023年城市更新项目年度计划》(第一批)

1.3 改造范围

项目改造范围0.4606公顷，现状建筑面积约8146m²。地块位于广州市白云区江高镇白云工业园（省级工业园）鹤云路11号，东至凤翔北路，南至鹤云路，西至恒澜生物有限公司，北至三姿企业。



改造范围航拍图

1.4 改造的必要性

1. 通过旧厂房“工改工”类微改造，促进产业转型升级，提升存量工业用地效率

项目位于广州民营科技园“一核三园”范围内，通过改造，适应空间发展布局，促进产业转型升级，提升存量工业用地效率。

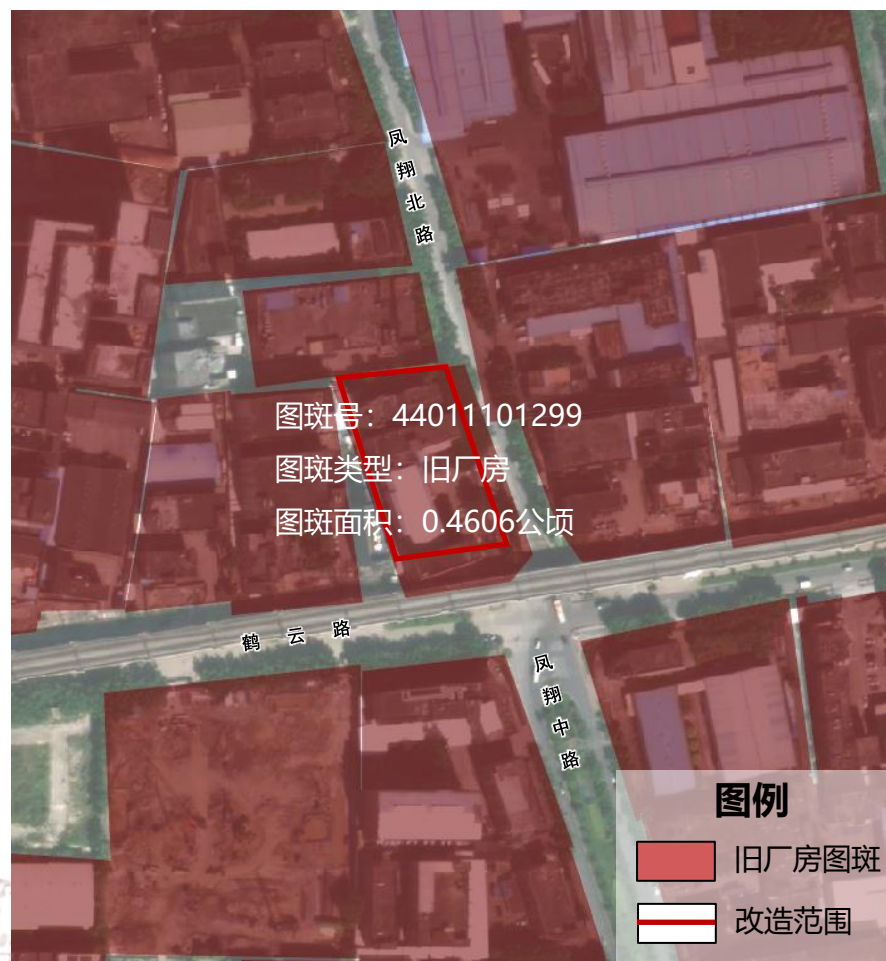
2. 通过旧厂房“工改工”类微改造，提升企业竞争力和影响力，增加地方税收。

通过旧厂房“工改工”类微改造办理集体土地完善征收手续。调动改造主体开展生产研发的积极性，引进新兴产业和提高效能，满足其升级转型和扩大生产规模的需求，引导园区工业经济聚集、高质量发展。



2.1 标图建库

经核查，项目改造范围内已全部纳入标图建库范围，图斑号为44011101299，图斑性质为旧厂房，改造范围纳入图斑面积0.4606公顷。



(注：标图建库面积最终以更新主管部门核定的指标为准)

标图建库示意图

3.1 更新目标

目标愿景：智能光健康光，照亮万户千家

打造广州市健康照明引领者
打造白云区智能制造典型标杆

研发设计端

创新材料应用场景

积极探索健康照明、智能化户外灯具、发光建材和建筑景观的融合应用

生产制造端

规模化智能生产

通过智能制造实现大批量生产，提升车间设备的自动化生产效率

品牌营销端

供应链大数据应用

通过先进的商品结构、高效率订单转化和仓配系统，促进企业运营流量和品牌增值

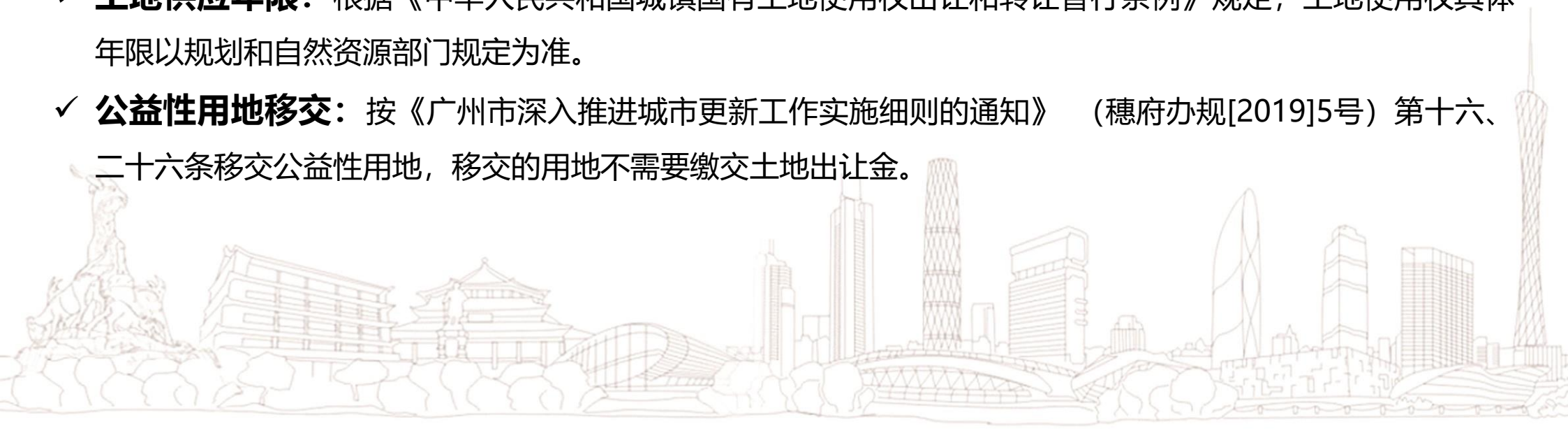
4.1 改造方式及主体

改造主体：土地实际使用单位（广东先朗照明有限公司）

改造方式：旧厂房“工改工”类微改造方式自行改造。

供地方式：拟采用协议出让的方式供地

- ✓ **承诺书：**改造主体已出具承诺书，土地出让金的具体计收标准和计收时点以市规划和自然资源局认定为准。
- ✓ **土地出让金：**改造范围内土地按《广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规[2019]5号）第二十六条规定办理。
- ✓ **土地供应年限：**根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，土地使用权具体年限以规划和自然资源部门规定为准。
- ✓ **公益性用地移交：**按《广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规[2019]5号）第十六、二十六条移交公益性用地，移交的用地不需要缴交土地出让金。



4.2 空间形态示意图



4.3 土地整备方案

项目总用地面积为0.4606公顷，改造后经营性用地面积0.3524公顷（一类工业用地），公益性用地（防护绿地）0.1082公顷。

- 经营性用地：一类工业用地面积0.3524公顷，拟由广东先朗照明有限公司通过旧厂房“工改工”类微改造方式实施。
- 公益性用地：土地使用人（广东先朗照明有限公司）按照控制性详细规划将涉及防护绿地的0.1082公顷，在现状建筑拆除后无偿移交政府。公益性用地无需缴纳土地出让金。

改造地块内各地块处置模式一览表

序号	用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占规划范围比例 (%)	处置模式
1	M1	一类工业用地	0.3524	77	自行改造
小计			0.3524		
2	G2	防护绿地	0.1082	23	拆除后无偿移交
小计			0.1082		
总计			0.4606	100	

(注：无偿移交的公益性用地面积，最终以规划主管部门核定为准)



5.1 效益分析

□ 经济效益

项目微改造后，企业预计达产年工业产值不少于 0.8亿元，年经济贡献总额不少于人民币480万元。

□ 社会效益

项目范围内按控制性详细规划要求，移交控规绿地，有助于提升区域内整体环境。

项目以打造一家集研发、生产、销售与技术支持为一体的专业制造型国家高新技术企业目标，更新改造将引进高新技术产品线，带动增加高技术、高知识人才岗位数量，提高园区产能。

□ 环境效益

改造后，通过雨污分流、雨水收集、污水处理等方式，对废水、废气、噪声、固体废物进行处理。充分利用现状保留的植皮、大树及古树后续资源，改善园区小环境，改善片区环境品质。