

# 佛山市三水区人民政府

主动公开

三府复〔2023〕31号

## 佛山市三水区人民政府关于佛山市三水区新明珠建陶工业有限公司旧厂房“三旧”改造项目（一期）改造方案的批复

区自然资源分局：

来文《佛山市自然资源局三水分局关于审批佛山市三水区新明珠建陶工业有限公司旧厂房“三旧”改造项目（一期）改造方案的请示》（佛自然资三〔2023〕322号）收悉。经研究，批复如下：

一、同意上报的《佛山市三水区新明珠建陶工业有限公司旧厂房“三旧”改造项目（一期）改造方案》（详见附件）。同意该项目采取权利人自行改造模式，由佛山市三水新明珠建陶工业有限公司作为改造主体通过全面改造方式，对位于三水区白坭镇周村村委会邓坑村“大塍”（土名）总面积为10.2426公顷的土地实施改造。

二、请你局组织以上改造主体及时按照经批准的改造方案办理相关手续，并会同区相关部门和白坭镇政府依规依约进行监管，确保项目有序实施改造。

三、本批复作出之日起 30 日内按规定进行系统备案。

附件：佛山市三水区新明珠建陶工业有限公司旧厂房“三旧”  
改造项目（一期）改造方案

佛山市三水区人民政府

2023年6月14日



附件

## 佛山市三水区新明珠建陶工业有限公司旧厂房 “三旧”改造项目（一期）改造方案

为实施土地利用总体规划、城乡规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，白坭镇拟实施新明珠建陶工业有限公司旧厂房“三旧”改造项目（一期），对位于白坭镇周村村委会邓坑村“大塍”（土名）的用地进行改造，特制定《佛山市三水区新明珠建陶工业有限公司旧厂房“三旧”改造项目（一期）改造方案》，本改造方案报经三水区人民政府批准后由佛山市三水新明珠建陶工业有限公司（以下简称“新明珠公司”）组织实施。改造方案如下：

### 一、改造地块基本情况

#### （一）总体情况

新明珠建陶工业有限公司旧厂房“三旧”改造项目（一期）位于三水区白坭镇周村村委会邓坑村“大塍”（土名），北至佛山市三水新明珠建陶工业有限公司，东至佛山市三水新明珠建陶工业有限公司，南至新明珠公司，西至樵北涌，项目总面积10.2426公顷，折合153.64亩。根据所在片区的上位规划及相关规划，结合实际发展需要，新明珠公司拟采用自有资金对该地块进行升级改造。

## （二）土地现状情况

按权属划分，涉及佛山市三水新明珠建陶工业有限公司的国有土地 10.2426 公顷。项目范围内有合法用地手续面积 10.2426 公顷。

改造项目现状土地用途为工业用地，为新明珠公司于 2005 年 4 月开始使用，已取得合法用地手续。原有建筑面积约 91247 平方米，建筑基底面积 91247 平方米，容积率为 0.89，涉及建筑物已取得不动产权证。新明珠公司改造前年产值为 20000 万元。原有建筑物已于 2020 年 8 月拆除完毕。

## （三）标图入库情况

该改造项目 10.2426 公顷土地已纳入标图入库，图斑编号为 44060703327。

## （四）规划情况

改造项目地块 10.2426 公顷土地符合土地利用总体规划（用途为城镇建设用地）；符合城市（镇）总体规划（位于适建区）；符合详细规划（“三旧”改造单元规划、控制性详细规划或村庄规划），规划为工业用地 9.8040 公顷、道路 0.2418 公顷、公园绿地 0.1968 公顷。

## （五）土壤污染防治情况

项目地块改造前为工业用地，主要为建筑陶瓷制品加工制造生产车间，是完整生产线，不涉及材料堆放。项目范围内厂房建筑已于 2021 年上半年全部拆除，将按照《关于切实做好企业搬

迁过程中环境污染防治工作的通知》（环办〔2004〕47号）、《关于加强土壤污染防治工作的意见》（环发〔2008〕48号）、《国务院关于加强环境保护重点工作的意见》（国发〔2011〕35号）、《关于保障工业企业场地再开发利用环境安全的通知》（环发〔2012〕140号）等文件要求，在拆除、重建过程将配套建设相应的土壤污染防治设施，并在后续建筑、电力、交通、管网等建设工程中，结合项目开发经济平衡等因素，积极考虑采用新技术、新材料进行开发建设，防止区域土壤产生二次污染。

## **二、补偿安置情况**

该项目不涉及补偿安置情况。

## **三、改造主体及拟改造情况**

该改造项目属于全面改造类型，改造模式为企业自改模式，属于市场实施，由新明珠公司作为改造主体。新建后用于工业用途 9.8040 公顷，新建建筑面积 104302 平方米，规划容积率 2.4。（以规划条件为准）

## **四、需办理的用地手续**

改造项目范围不涉及办理用地手续，不涉及供地。

## **五、资金筹措**

项目拟投入改造资金为 43000 万元，拟筹措资金方为自有资金。

## **六、开发时序**

项目开发周期为 2 年，不分期实施，开发面积 10.2426 公顷，主要实施智能制造车间一期的建设。

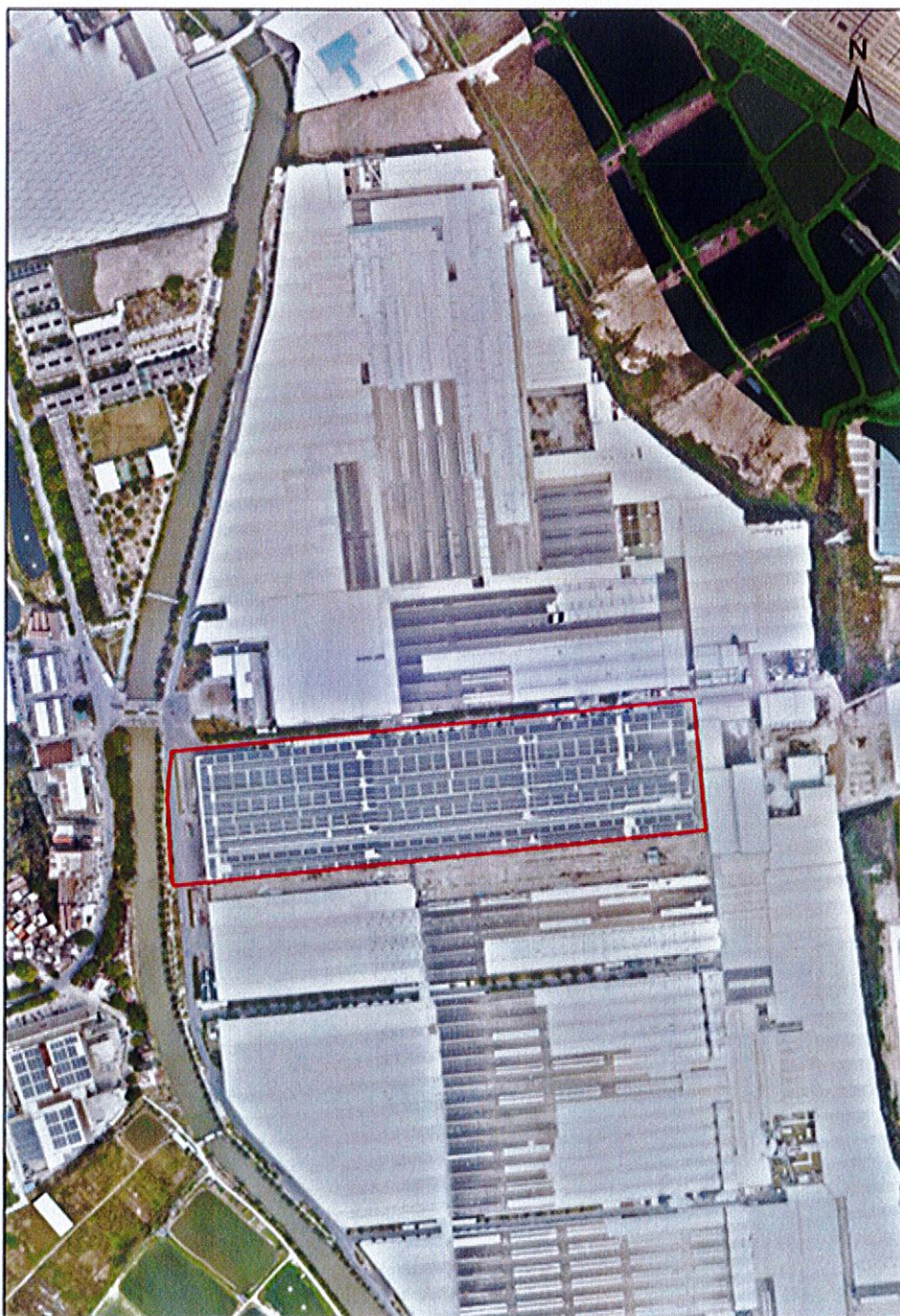
## 七、实施监督

由白坭镇政府与项目实施主体签订监管协议,明确实质性改造、补偿安置义务、公益性义务、监管主体、监管措施等内容。

附件：项目范围示意图（最新年度影像为底图，标注项目红线范围）

附件

## 项目范围示意图



抄送：区发展改革局，区财政局，区住建水利局，区生态环境分局，  
白坭镇政府。