

# 佛山市三水区云东海街道大成花厂“三旧”

## 改造项目二改造方案

为实施土地利用总体规划、城乡规划、“三旧”改造专项规划，云东海街道拟实施佛山市三水区云东海街道大成花厂“三旧”改造项目二，对位于佛山市三水区云东海街道宝月村委会原大成花厂的用地进行改造，特制定《佛山市三水区云东海街道大成花厂“三旧”改造项目二改造方案》，本改造方案报经三水区人民政府批准后由佛山市公安局三水分局云东海派出所组织实施。改造方案如下：

### 一、改造地块基本情况

#### （一）总体情况

佛山市三水区云东海街道大成花厂“三旧”改造项目二位于佛山市三水区云东海街道宝月村委会，南至宝云路，北至芦西路，东至佛山市金银河智能装备股份有限公司用地，西至南丰大道，项目总面积 2.2576 公顷，折合 33.86 亩。

项目范围内现状为一栋七层框架结构建筑及多栋一层建筑，已使用多年，外立面较破旧，场室已空置，对城市形象影响较大。

根据《广东省人民政府办公厅印发关于进一步加强全省政府专职消防队伍建设意见的通知》（粤府办〔2014〕46号）文件精神，要求城市建成区每 7 平方公里需建立 1 个消防站。

云东海街道自成立以来，辖区内消防救援服务是由三水区消防大队提供的，目前随着云东海街道城市建设、产业、人口的高速发展，辖区火灾警情呈上升趋势，云东海街道急需建设一个消防站，提供及时高效的火灾救援服务。

为合理利用现有建筑资源，更好地提升公共服务水平，云东海街道派出所组织云东海街道办事处下属国资企业佛山市三水云东海新城开发投资有限公司对该地块现有建筑外立面及相关场室进行改造升级，改造后作为云东海消防用地，改造资金来源为云东海街道财政资金。

## （二）土地现状情况

按权属划分，改造项目地块历史上属佛山市三水区大成工艺有限公司所有，2015年4月28日，该土地权属人与佛山市三水区新城建设管理委员会签订征收补偿合同，政府完成对该土地的使用权收回工作。该地块现涉及云东海街道办事处下属国有建设土地2.2576公顷。

原土地用途为工业用地，建筑面积约8036平方米，现状毛容积率约为0.4，年产值为200万元。

## （三）标图入库情况

该改造项目2.2576公顷土地已纳入标图入库，图斑编号为44060707042。

## （四）规划情况

改造项目地块2.2576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),地块远期规划为商业用地,为满足辖区群众的公共服务需求,佛山市三水区云东海街道办事处通过微改造的方式,将地块现有建筑改造成云东海消防用地。

#### (五) 历史建筑和古树名木情况

改造项目范围内不涉及古树名木及古树后备资源、历史建筑等历史文化资源保护要素。

### 二、补偿安置情况

该项目不涉及征地,不涉及安置情况。

### 三、改造主体及拟改造情况

为盘活利用国有资产,对改造项目实施微改造,暂时用作消防用地,改造模式为政府综合整治模式,属于政府实施,委托云东海派出所改造,对现状建筑进行外立面改造及室内装修,用于存放消防设施用品及消防警务指挥训练中心,提升用地范围绿化景观,并建设停车场,满足消防、工作人员等车位需求。

### 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

项目改造拟投入改造资金约为2000万元,拟筹措资金来源为云东海街道财政资金。

## 六、开发时序

项目开发周期为 2 年，拟作 1 期改造提升。开发时间为 2019 年 4 月至 2021 年 4 月，改造范围用地面积 2.2576 公顷。

### 附件：

1. 项目范围示意图（最新年度影像为底图，标注项目红线范围）

佛山市三水区云东海街道办事处

2023 年 6 月 19 日







项目范围：33.86亩

西乐路

南羊大道

宝云路

芦西路



