

主动公开

# 佛山市自然资源局三水分局文件

佛自然资三告〔2023〕62号

## 关于佛山市三水区大塘镇 SS-F-01-02-04 单元陆村晒板厂改造项目“三旧”实施方案 批前公示的通告

为实施城市更新（“三旧”改造），大塘镇编制了佛山市三水区大塘镇 SS-F-01-02-04 单元陆村晒板厂改造项目“三旧”实施方案（草案），上报我分局提出改造申请。现根据有关规定，对该实施方案（草案）进行批前公示，广泛听取有关意见和建议。

有关单位或个人如对本方案有异议，请在以下公示期内通过电话或信函等方式反馈意见，并提供反馈者的真实姓名、有效联系方式以及提供公示事项与其有利害关系的有关证明。

公示时间：2023年9月22日至2023年10月6日（15天）

受理单位：佛山市自然资源局三水分局

通讯地址：佛山市三水区西南街道环城路50号区自然资源

分局 4 楼 406 室；邮编：528100

电子邮箱：zrcsgxglk@ss.gov.cn

联系电话：0757-87739789，欧先生

附件：佛山市三水区大塘镇 SS-F-01-02-04 单元陆村晒板厂  
改造项目“三旧”改造方案（草案）



---

佛山市自然资源局三水分局办公室

2023年9月22日印发

---



# 佛山市三水区大塘镇SS-F-01-02-04单元陆村 晒板厂改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划和“三旧”改造专项规划,我区拟实施佛山市三水区大塘镇SS-F-01-02-04单元陆村晒板厂改造项目,对位于佛山市三水区大塘镇永平村陆村的旧厂房进行改造。改造方案如下:

## 一、改造地块的基本情况

### (一) 总体情况

#### 1. 改造范围

##### (1) 划定情况

本改造方案涉及改造项目共1个,为佛山市三水区大塘镇SS-F-01-02-04单元陆村晒板厂改造项目,位于X263县道以南、芦苞镇上塘村委会吴家庄村以北、东至现状道路(土名“大王公”),西至现状林地(土名“竹园”),总面积为4.1724公顷(2000国家大地坐标系,下同)。

##### (2) 与单元计划协调情况

该项目所涉单元计划已于2023年5月获三水区人民政府批复(批复文号:三府复〔2023〕13号),其中批复的项目总面积为4.1724公顷。地址位于X263县道以南、芦苞镇上塘村委会吴家庄村以北、东至现状道路(土名“大王公”),西至现状林地(土名“竹园”)。本方案改造范围与已获批的单元计划更新项目范围一致。(具体详见附图《项目范围



界线图》)

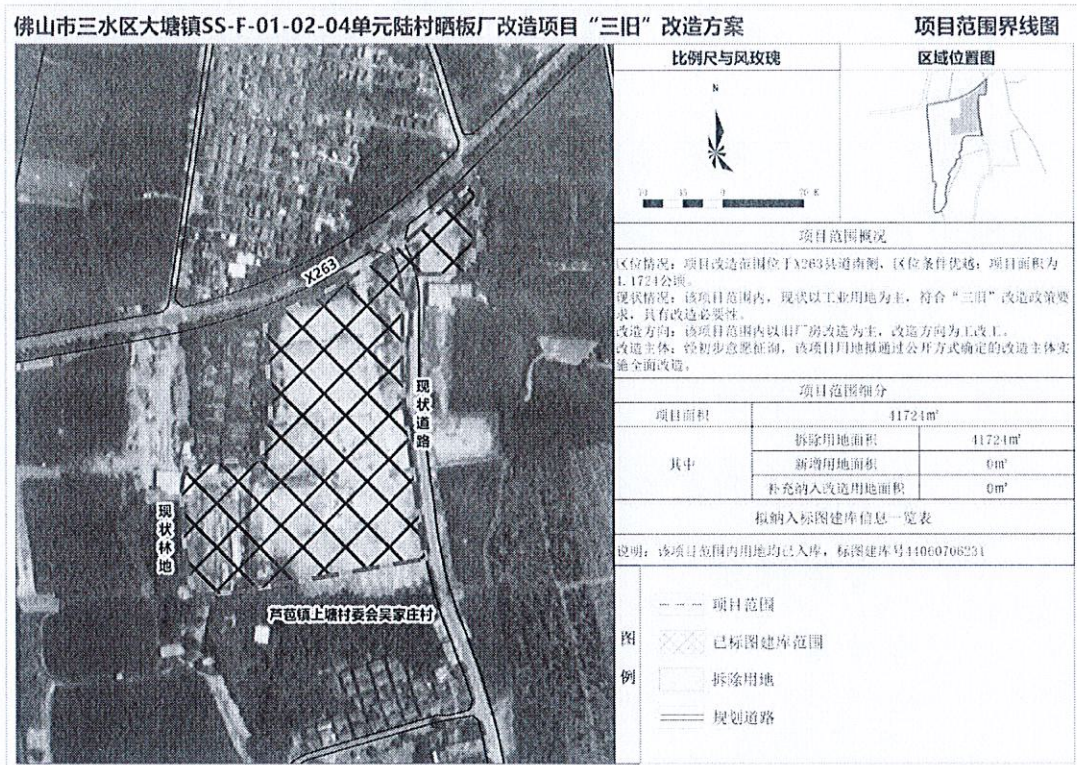


图1 项目范围界线图

## 2. 区位条件

改造项目北侧临近X263县道，周边自然村庄较多，农田鱼塘环绕；临近大南路，北至大塘工业园，南至芦苞工业区；项目周边城市主路与支路网较密集，交通通达度高，地理位置和交通区位较好。

## 3. 人居环境、节约集约用地与产业发展情况

本项目均在2009年12月31日前已出租土地建设厂房使用至今，现状土地为工业用地，生产加工陶瓷、树皮、板材、五金等产品，曾建有多多个厂房及其他上盖物，建筑质量较差，安全隐患较大，土地利用效率较低，现已不适应现代产业发展要求，改造需求迫切。



#### 4. 改造的必要性和合理性

根据《佛山市城市总体规划(2011-2020)》和《中共佛山市三水区委办公室佛山市三水区人民政府办公室关于印发三水区贯彻落实全市村级工业园区升级改造攻坚战三年行动计划(2021-2023年)的实施意见的通知》(三办字〔2021〕5号),本项目作为三水区首宗村级工业园挂账收储项目,改造后将注重引入噪音小及环境污染少的环保型企业,通过建设标准化厂房,提升土地产业承载能力,进一步带动陆村片区村级工业园区升级改造,进一步促进园区产业集聚效应,进一步撬动大塘镇经济内力。历年来,该项目地块出租用于加工树皮、板材、五金等低端产业,存在开发强度低、建设标准低、环境污染大、经济效益差、农村集体经济组织收益少等问题,属典型的“脏乱差”村级工业园区,亟待通过“村改”统筹解决。项目地处大塘镇与芦苞镇两大工业园5公里范围交集圈,区位优势较好,并具有一定的工业基础,通过改造和引进现代化优质产业等,促进片区产业转型升级,从而提升村集体经济收入,促进地方可持续发展。因此,本项目实施改造是必要且合理的。

#### (二) 土地现状情况

##### 1. 现状用地情况

改造项目总面积为 4.1724 公顷,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”)0 公顷、

其他用地 0 公顷、征地留用地 0 公顷、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地 0 公顷、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地 0 公顷。

改造地块 2009 年土地利用现状均为建设用地（村庄）4.1724 公顷，2021 年度国土变更调查现状均为建设用地，分别为村庄 4.1469 公顷和公路用地 0.0255 公顷。按权属划分，涉及佛山市三水区大塘镇永平村陆村股份经济合作社（以下简称“陆村股份经济合作社”）属下的集体土地 4.1724 公顷。改造地块已办理集体土地所有权证[佛三集有（2012）第 0100695 号]，未取得土地使用权证；已取得建设用地批文未供的土地 0 宗，未办理建设用地批文土地 4.1724 公顷，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，后续按建设用地进行报批。

项目范围内不存在抵押（查封）情况。

## 2. 现状建筑情况

改造项目主体地块现用途为工业，在 2009 年 12 月 31 日前已出租土地建设厂房使用，平均年产值为 170 万。出租期间无合法用地手续，地上物无合法报建、施工、验收手续。改造项目范围内厂房建筑已全部拆除，原有建筑面积 20752.91 平方米，建筑基底面积 20752.91 平方米，容积率为 0.3。



### 3. 历史建筑和古树名木的情况

改造项目不涉及历史建筑、古树名木保护、老树大树保护等历史文化资源保护要素。项目地块内建筑自 2009 年 12 月 31 日前已出租土地建设厂房使用,属破旧工业厂房,不属于有保护价值的建筑,且项目地块内无古树名木及古树后备资源。

### 4、建、构筑物拆除承诺

改造项目纳入拆除范围的旧厂房建筑物基底面积为 20752.91 平方米,建筑面积为 20752.91 平方米。目前项目内建筑物已全部完成拆除,土地为已平整土地。

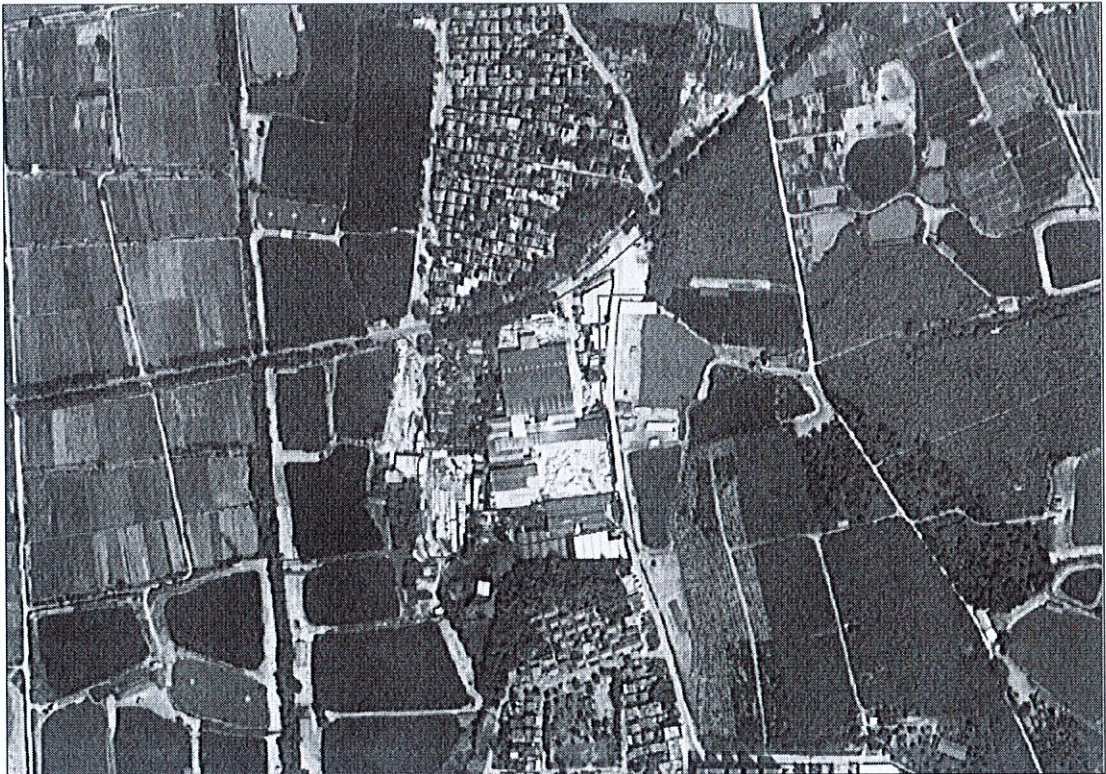


图 2 拆除前场地照片



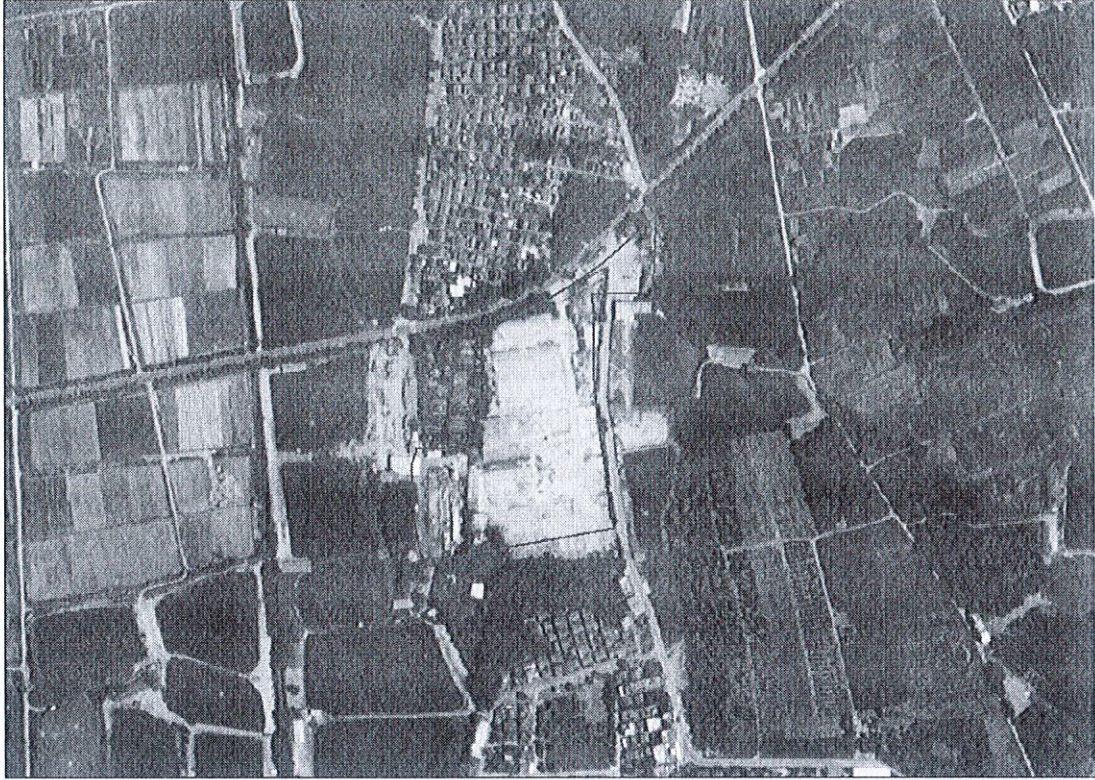


图3 拆除后场地照片

### （三）标图入库情况

该改造项目地块 4.1724 公顷土地已于 2023 年 月 日标图入库，图斑号为 44060706231，上盖物占比为 14.94%，图斑范围与项目范围一致。

### （四）规划情况

改造项目地块 4.1724 公顷土地全部符合《佛山市三水区土地利用总体规划(2010-2020 年)调整完善方案》（土地规划用途为城镇建设用地，建设用地管制分区为允许建设区）；符合《佛山市城市总体规划（2011-2020 年）》（位于限建区）；符合纳入《佛山市三水区“三旧”改造专项规划（2019-2025）》的相关要求；符合《三水区大塘镇 SS-F-01-02-04 街坊陆村晒板厂改造项目“三旧”改造单元



规划》（已法定，批复文号： ），在单元规划中安排为二类工业用地（4.1268公顷）、防护绿地（0.0070公顷）和城市道路用地（0.0386公顷），项目改造方向为“工改工”，符合各项规划成果要求。

## 二、改造意愿及补偿安置情况

### （一）改造意愿情况

陆村股份经济合作社已按照法律法规及佛山市“三旧”改造政策规定，就改造范围、土地现状、改造主体及拟改造情况、补偿安置方式及标准等事项充分征求陆村股份经济合作社和农民的意见，并经陆村股份经济合作社的村民代表会议三分之二以上村民代表同意。意愿征集符合《广东省农村集体经济组织管理规定》的要求，意见征集结果经镇农业农村办备案。

### （二）补偿安置情况

改造项目为政府主导实施的拆除重建类旧厂房改造项目，原土地用途为工业用地，不涉及旧城镇和旧村居，因此不涉及人口安置。具体补偿安置方案如下：

#### 1. 租户补偿

改造项目原由土地权属人陆村股份经济合作社与承包人吴保国等人签订了《土地租赁合同》和《土地承包合同》，由承包人租赁土地办厂。2022年6月10日陆村股份经济合作社与佛山市三水伟柏投资管理有限公司（以下简称“伟柏公



司” ) 签订了《大塘陆村晒板厂村级工业园升级改造项目引入土地前期整理人土地前期整理协议》，由伟柏公司与被拆迁人签订《解除合同协议书》，现伟柏公司已依法解决项目用地涉及租户补偿问题。

表 1 陆村村级工业园改造租户情况表

姓名	信息
吴保国	承包面积50亩
陆德华、陆福能	二人共同承包面积50亩
林丽娟	承包面积9亩
高福华	1. 企业名称：佛山市三水区大塘镇旺源水泥预制件加工场 2. 承包面积约16亩
陆绍东	合同租约约2亩，实际使用7亩左右(开荒)
陆福能	承包面积30.8亩
陆威然	板房(住人)、车队
陆国华	堆放砂石
张昌武	1. 企业名称：佛山市三水崧堡园艺有限公司 2. 承包面积约12亩
陈家汝	1. 企业名称：佛山绿顺透科技有限公司/佛山市三水区大塘镇陈家才陶瓷原料加工厂 2. 承包面积约25.5亩
曾兴友	1. 企业名称：佛山市友群再创五金制品有限公司 2. 承包面积约1000m <sup>2</sup>
贾红磊	1. 企业名称：佛山益泓达木业有限公司 2. 承包面积空地2000m <sup>2</sup> , 厂房5000m <sup>2</sup>
覃国平	剩余租约年限约4年
张信照	1. 企业名称：佛山市信照环保科技有限公司 2. 承包面积空地300 m <sup>2</sup>
李志锋	1. 从曾兴友处承租部分厂房

## 2. 土地权属人征地补偿

本项目由土地权属人陆村股份经济合作社及其公开选取的前期整理方伟柏公司合作改造，在完成地上建（构）筑



物拆除和土地平整后，拟通过“挂账收储，公开出让”的方式引入项目开发主体进行开发建设，按一般流程操作。土地公开出让后，三水区大塘镇人民政府按经农村集体经济组织依法表决通过，并与农村集体经济组织签订的《陆村晒板厂改造项目收储协议书》约定，拟采取货币补偿与物业补偿相结合的方式对农村集体经济组织及其成员进行补偿安置，在地块收储前不需政府进行实际补偿，不安排留用地和不办理社保审核。（具体详见《陆村晒板厂改造项目收储协议书》）

### （三）开展社会稳定风险评估情况

改造项目涉及集体建设用地转为国有建设用地4.1724公顷，已按规定开展社会稳定风险评估，评价结论为低风险，评价建议为准予实施。

## 三、改造主体及拟改造情况

### （一）改造类型、实施方式、模式与供地方式

该改造项目拟采用政府主导、拆除重建的改造模式，通过“挂账收储、公开出让”的方式引入项目开发主体进行开发建设，按一般流程操作。

### （二）拟实施开发用途

根据已批复的《三水区大塘镇SS-F-01-02-04街坊陆村晒板厂改造项目“三旧”改造单元规划》，拟实施用途按单元规划落实，主要为二类工业用地（4.1268公顷）、城市道路用地（0.0386公顷）和防护绿地（0.0070公顷）。（具体



情况详见《项目用地实施规划图》和项目用地实施情况一览表，最终落实以规划设计条件通知书为准)

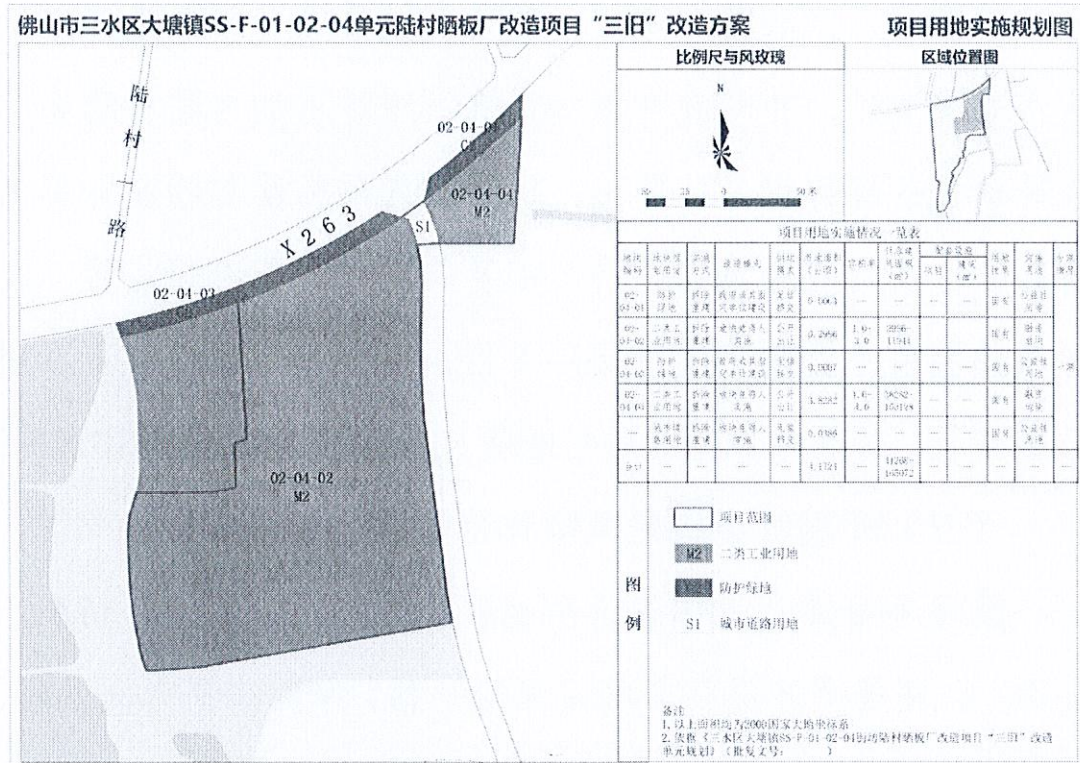


图 4 项目用地实施规划图

表 2 项目用地实施情况一览表

地块编码	地块规划用途	实施方式	改造模式	供地模式	用地面积 (公顷)	容积率	计容建筑面积 (m²)	配套设施		用地性质	实施用途	分期情况
								项目	建筑 (m²)			
02-04-01	防护绿地	拆除重建	政府或其指定单位建设	无偿移交	0.0063	—	—	—	—	国有	公益性用地	一期
02-04-02	二类工业用地	拆除重建	地块竞得人实施	公开出让	0.2986	1.0-4.0	2986-1944	—	—	国有	融资地块	
02-04-03	防护绿地	拆除重建	政府或其指定单位建设	无偿移交	0.0007	—	—	—	—	国有	公益性用地	
02-04-04	二类工业用地	拆除重建	地块竞得人实施	公开出让	3.8282	1.0-4.0	38282-153128	—	—	国有	融资地块	
—	城市道路	拆除重建	地块竞得人实施	无偿移交	0.0386	—	—	—	—	国有	公益性用地	



地块编码	地块规划用途	实施方式	改造模式	供地模式	用地面积(公顷)	容积率	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	配套设施		用地性质	实施用途	分期情况
								项目	建筑(m <sup>2</sup> )			
	用地										地	
合计	—	—	—	—	4.1724	—	41268-165072	—	—	—	—	—

### (三) 无偿移交的公益性用地及设施

改造项目属于“工改工”类。根据《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市更新单元计划管理规定的通知》

(佛府办〔2020〕17号)：“工改工”类城市更新项目应按照控规或城市更新单元规划落实公益性用地，不再对公益性用地贡献比例作强制要求。根据已批复的《三水区大塘镇SS-F-01-02-04街坊陆村晒板厂改造项目“三旧”改造单元规划》，本项目改造范围内公益性用地为城市道路用地(0.0386公顷)和防护绿地(0.0070公顷)，项目应无偿移交的公益性用地面积为0公顷，实际无偿移交公益性用地面积为0.0456公顷，占项目总用地面积的1.09%，其中城市道路用地由地块竞得人实施建设，防护绿地由政府或其指定单位建设。项目范围内不涉及公益性设施的配套建设。(具体情况详见《项目无偿移交的公益性用地及设施示意图》，最终落实以规划设计条件通知书为准)

#### 四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围单元规划已法定，不涉及需办理的规划手续。



改造项目范围内 4.1724 公顷用地已办理集体土地所有权证[佛三集有（2012）第 0100695 号]，需办理集体土地完善转用手续。项目范围内 4.1724 公顷申请办理集体土地完善转用手续和集体建设用地转为国有建设用地。项目用地办理集体土地完善转用手续和集体建设用地转为国有建设用地后，拟采用“挂账收储，公开出让”方式供地。（详见《项目建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图》）

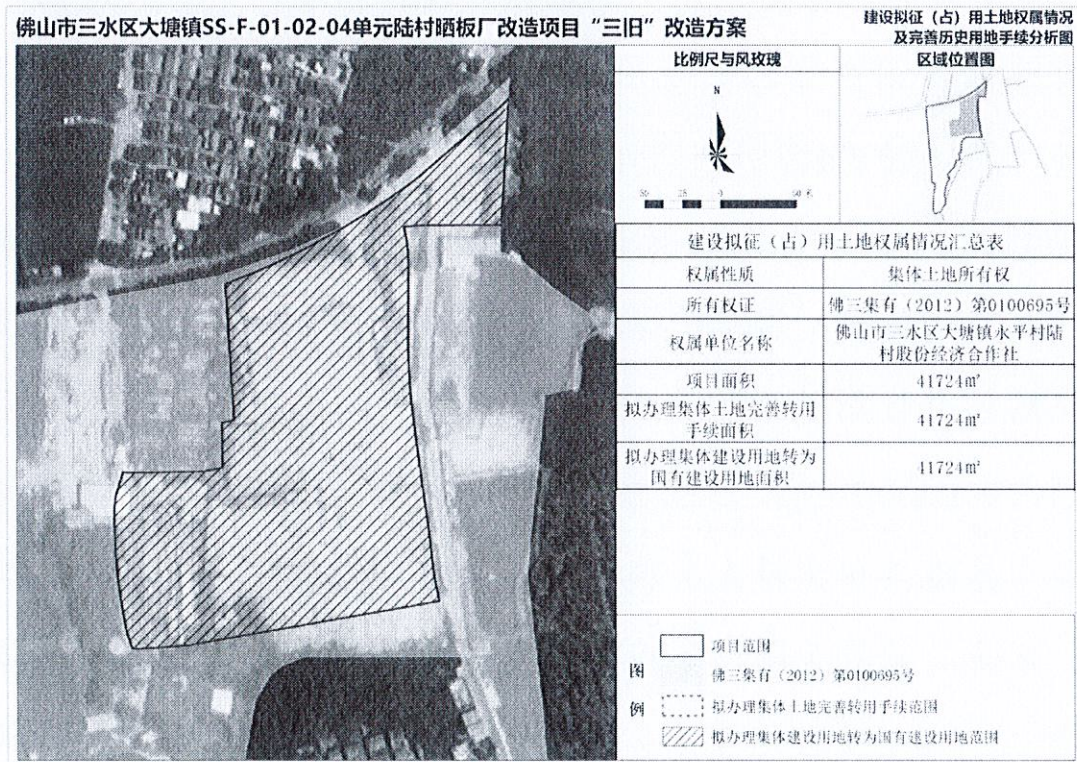


图5 建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图

## 五、资金筹措

项目改造成本约1055.11万元，拟投入改造资金约1055.11万元（以实际产生的改造成本为准），拟筹措资金方式为银行借贷。



## 六、开发时序

项目开发周期约为2年（以实际开发周期为准），本改造项目主要为二类工业用地以及公益性用地（防护绿地、城市道路用地）共两部分土地的开发建设，将采取统一开发，不作分期实施。其中，公益性用地（防护绿地、城市道路用地）不纳入出让地块范围，其中城市道路用地由地块竞得人优先配建，防护绿地由政府或其指定单位建设。项目的动工、竣工时间、建设标准以及公益性用地移交方式以出让合同为准。

## 七、实施监管

### （一）后期开发建设主体的义务及违约责任

#### 1. 义务

本项目为政府主导实施改造的“工改工”类城市更新项目，三水区大塘镇人民政府拆除地上建筑物后，通过“挂账收储、公开出让”方式确定的地块竞得人作为后期开发建设主体，实质性改造工作由地块竞得人负责。

地块竞得人需优先建设公益性用地，并办理完成工业用地的相关规划和用地手续，实施费用由地块竞得人自行承担。项目实施涉及规划、环保、建设、城管、消防等其他行政审批事项的，由地块竞得人按照有关规定办理。

#### 2. 违约责任



地块竞得人未按照城市更新项目申报内容中的实质性改造义务、履行公共配建义务等，实施本城市更新改造项目的，需承担相应的赔偿责任，由三水区大塘镇人民政府予以监管。

## （二）监管主体及监管措施

改造项目类型为政府主导，根据《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）文件精神，该改造项目无需签订监管协议。项目改造监管由三水区大塘镇人民政府、佛山市自然资源局三水分局按土地出让合同、报建验收等资料进行监管。

## 八、附图

附图1 项目范围界线图；

附图2 项目建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图；

附图3 项目用地实施规划图和项目用地实施情况一览表；

附图4 项目无偿移交的公益性用地及设施示意图。