

佛山市三水区人民政府

主动公开

三府复〔2023〕64号

佛山市三水区人民政府关于三水区西南街道 五顶岗村上桂村级工业园城市更新 （“三旧”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三水区西南街道五顶岗村上桂村级工业园城市更新（“三旧”改造）方案的请示》（佛自然资三〔2023〕695号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意上报的《三水区西南街道五顶岗村上桂村级工业园城市更新（“三旧”改造）方案》（详见附件）。同意该项目采取农民集体自行改造模式，由上桂股份经济合作社作为改造主体，以集体建设用地入市方式公开招租确定的竞得人作为后期开发建设主体，对上桂股份经济合作社位于三水区西南街道五顶岗村委会上桂村级工业园的3.7659公顷土地实施全面改造。

二、请你局会同同级相关部门和西南街道办事处依规依约进行监管，确保该项目有序实施改造。

三、改造方案实施情况须按规定及时报备。

四、本批复自印发之日起生效，有效期三年。

附件：三水区西南街道五顶岗村上桂村级工业园城市更新
（“三旧”改造）方案



附件

三水区西南街道五顶岗村上桂村级工业园城市更新（“三旧”改造）方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，根据《佛山市三水区人民政府关于三水区西南街道五顶岗村上桂村级工业园城市更新单元计划的批复》（三府复〔2022〕21号），佛山市三水区西南街道五顶岗村上桂股份经济合作社拟对位于三水区西南街道塘九路西侧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

1. 改造范围

项目位于三水区西南街道塘九路西侧，西临上桂村、南临村头村、北临大岭岗、东临塘九路，西侧靠近西江干流，项目总面积 3.7659 公顷（2000 国家大地坐标系）。

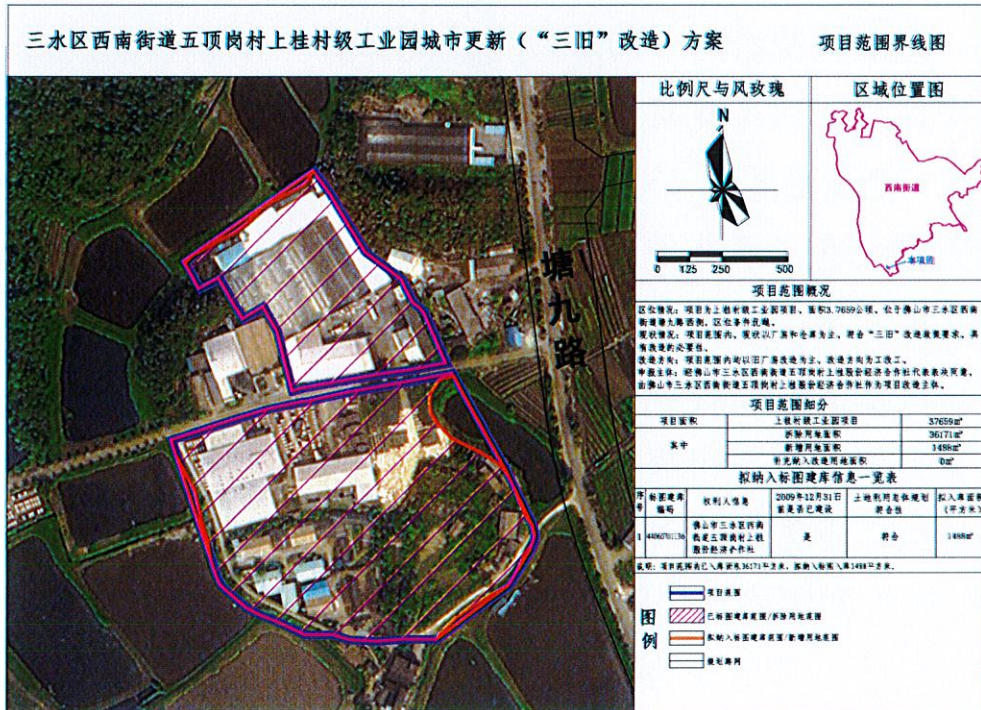


图 1-1 项目范围界线图

2. 区位条件

项目位于西南街道西南部，紧邻梅西大道、港口大道等主干路，可通过桂丹路、禅西大道、广昆高速、广州绕城高速、紫云大道等，快速到达佛山市中心、广州市、肇庆市；项目周边城市主路与支路网密集，交通通达度高，临近西江干流水道，地理位置和交通区位十分优越。

3. 人居环境

项目周边主要为农田、林地与村居，西侧临近西江干流水道，生态基底良好；项目范围内已建建筑均为工业建筑，无员工宿舍，建筑于 2006 年 7 月开始建设使用，年代久远，存在安全隐患，城乡面貌破旧，人居环境有待提高。

4. 节约集约用地与产业发展情况

项目范围内进驻的企业为冠福木业与满富五金厂，主要经营木材、五金及塑料制品的加工与产销业务，属低端低产值产业。

项目范围内总建筑面积约 33143 平方米，总基底面积约 16356 平方米，建筑密度约 43.43%，容积率约 0.88，土地利用效率低下，土地资源浪费，亟待通过“三旧”改造提高土地利用效率，统筹解决农民发展、产业空间、招商引资、产业结构性等问题。

5. 改造的必要性和合理性

项目位于西南街道重点谋划的五顶岗上桂产业片区，是西南街道村级工业园升级改造的重点片区，已纳入《三水区 2023 年“三旧”改造年度实施计划》。项目原产业类型低端、低产、低利用率，不符合现阶段节约集约利用土地资源的新常态新要求，改造后拟引入食品饮料类产业，加速水都南拓扩容载体的建设，提高土地

利用率，节约集约用地，优化城市功能，对三水区产业扩能增效、重点产业培育起到重要示范作用。项目的改造方向符合项目所涉的《佛山市三水区西南街道 SS-A-05-01 编制单元(水都小镇片区)控制性详细规划》(佛府办函〔2023〕110 号，下称“水都小镇片区控规”)要求，项目地块的权属人改造意愿强烈。因此，项目改造的实施具有必要性、合理性及可操作性。

(二) 与单元计划衔接情况

1. 项目面积的调整

该项目所涉单元计划已于 2022 年 6 月经佛山市三水区人民政府批复，批复文号为三府复〔2022〕21 号，其中批复的项目总面积为 3.7663 公顷。地址为三水区西南街道上桂村满富五金厂旧址，西临上桂村、南临村头村、北临大岭岗、东临塘九路，西侧靠近西江干流。

现本改造方案所涉项目的地址、四至与单元计划批复所涉的项目情况基本一致，但总面积与已批复的单元计划项目范围相差 0.0004 公顷。差额原因为差额部分标图建库时发现不符合入库条件被调出项目范围。

差额面积占单元计划批复项目总面积的 0.01%。按照《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)规定，项目范围调整比例不超过原项目范围 10%的，可直接于改造方案中说明调整理由后直接调整项目范围，不需重新修改已批复的单元计划。因此，本改造方案确定的项目总面积为 3.7659 公顷，地址、四至基本与已批复的单元计划情况一致，不涉及对已批复单元计划的调整。

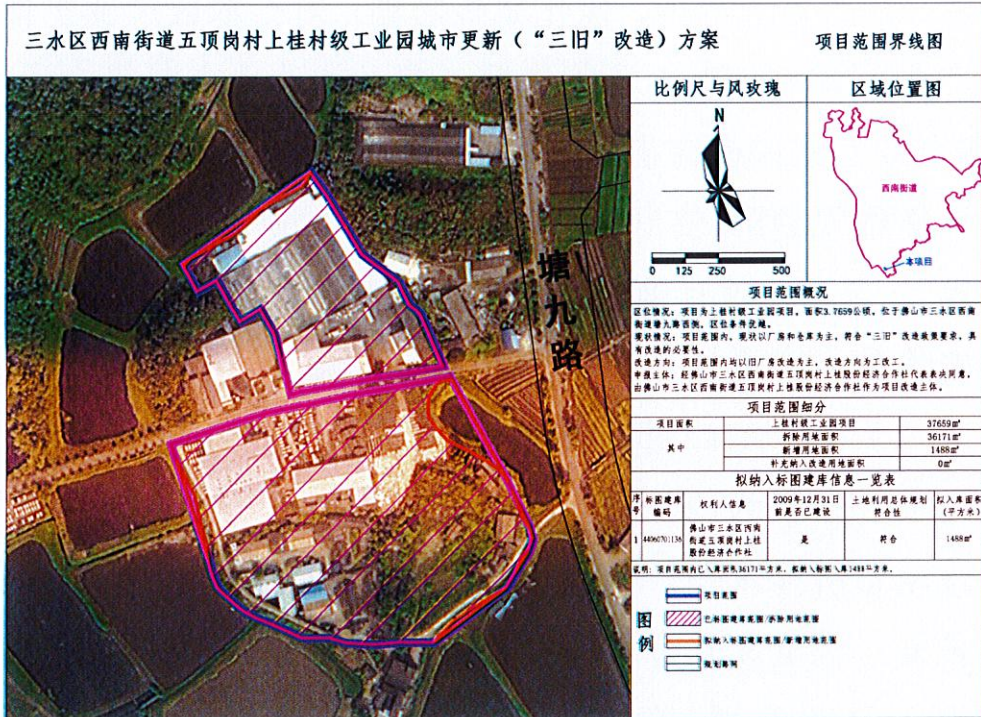


图 1-2 项目范围界线图

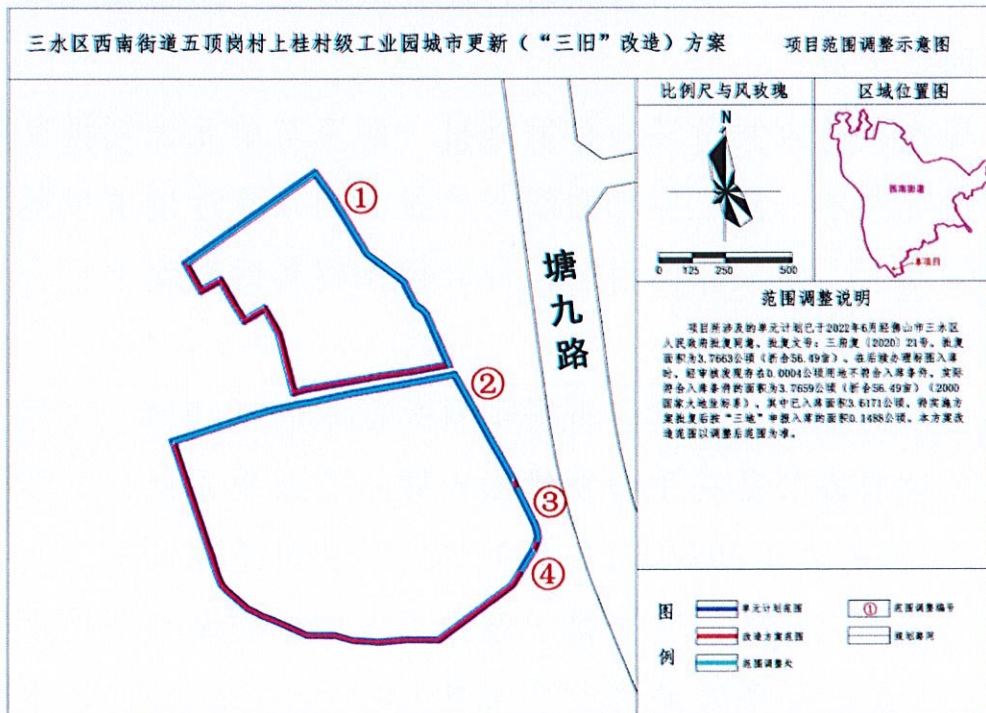


图 1-3 项目范围调整示意图

2. “三地” 面积的调整

该项目所涉单元计划已于 2022 年 6 月经佛山市三水区人民政府批复，批复文号为三府复〔2022〕21 号，其中批复的项目“三地”面积为 0.1480 公顷，位于项目北侧、东侧及西侧边界处。

现本改造方案所涉项目“三地”的位置与单元计划批复所涉的项目“三地”情况基本一致，但“三地”面积为 0.1488 公顷，与已批复的单元计划“三地”范围相差 0.0008 公顷。差额原因为差额部分标图建库时发现不符合主体地块入库条件，应纳入“三地”。

调整后的“三地”共 7 块，面积共 0.1488 公顷，占主体地块面积的 4.11%，均为主体地块所在宗地的边角地，图形为不规则多边形，属集体农用地，地块周边无道路，且位置零散、面积较小，不具备单独出具规划条件的条件。为了规整土地、便于本项目及周边地块后续开发利用而纳入本次改造范围，实现与主体地块的连片改造、整体利用。

综上所述，本改造方案确定的“三地”总面积为 0.1488 公顷，地址、基本情况与已批复的单元计划情况一致，不涉及对已批复单元计划的调整。

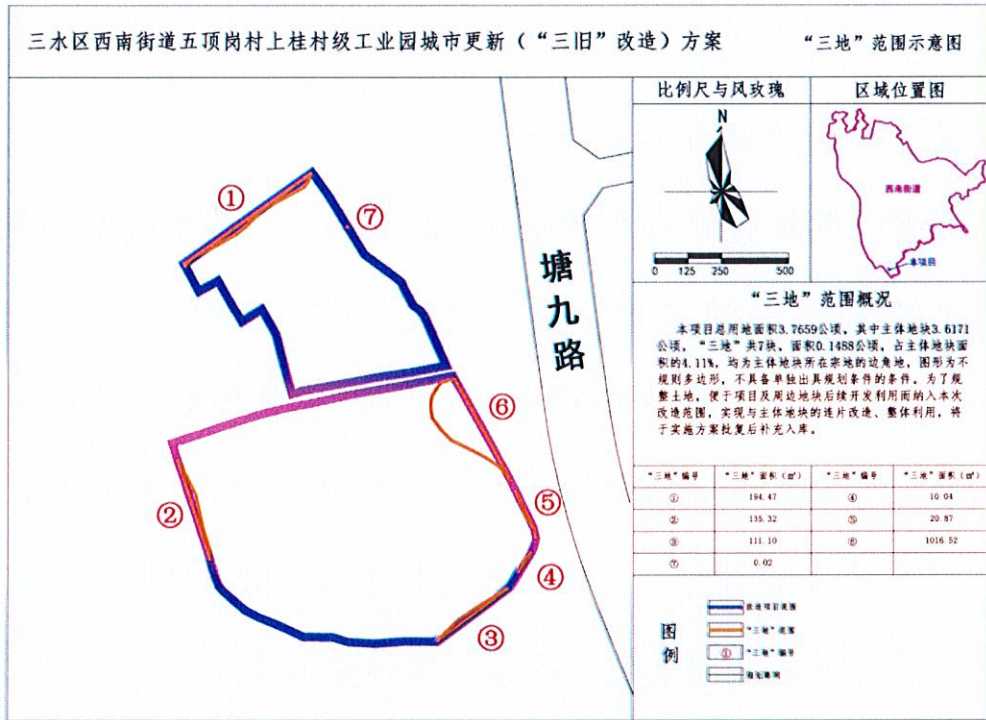


图 1-4 “三地”范围示意图

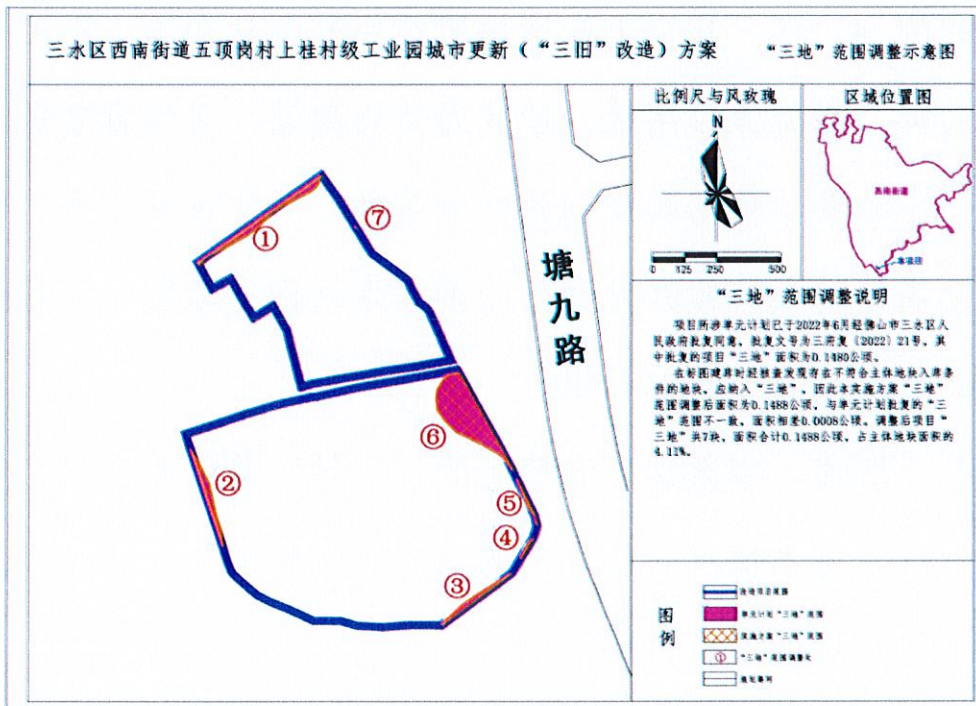


图 1-5 “三地”范围调整示意图

3. 关于已批复单元计划中提及的保留建筑

根据已批复的单元计划，项目原计划保留建筑1栋，现状用途为宅基地，基底面积44平方米，建筑面积46.25平方米，建筑年份为1996年，历史上已办理集体建设用地使用权证(证号：三集建(96)字第0621100100886号)。上述保留建筑的建筑质量一般，砖混结构，已长时间无人居住，周边长满杂草，现场环境较为恶劣。

现计划不再保留上述44平方米的建筑。调整理由如下：一是该建筑拆除后，项目范围内用地可实现整体拆除重建，有利于统筹规划改造，节约集约利用土地资源；二是经过与原使用人沟通协商，已就拆除问题达成共识，原使用人同意拆除该建筑。

(三) 土地现状情况

项目总用地面积3.7659公顷，其中主体地块3.6171公顷，纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地(下称“三地”)0.1488公顷。

按地类分析，在2009年度土地变更调查中，3.6171公顷认定为建设用地(均为村庄)，0.1488公顷认定为农用地(其他林地、坑塘水面)；在2021年度国土变更调查中，3.7434公顷认定为建设用地(均为村庄)，0.0225公顷认定为农用地(养殖坑塘、乔木林地)。

按权属划分，项目用地涉及佛山市三水区西南街道五顶岗村上桂股份经济合作社(下称“上桂经济社”)属下的集体土地

3.7659 公顷。其中，项目主体地块 3.6171 公顷使用现状均为建设用地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库，计划按建设用地进行报批完善用地手续；0.1488 公顷使用现状为坑塘水面、荒地，至今暂无建设行为，计划在本方案批复后标图入库，按“三地”办理农用地转建设用地手续。

项目主体地块改造前用途为工业用地，为冠福木业和满富五金厂自 2006 年 7 月开始使用，使用期间土地无合法用地手续，地上物无合法报建、施工、验收手续。原厂区共建有车间、仓库、办公楼等建筑物，总建筑面积 33143 平方米，总建筑面积 16356 平方米，容积率为 0.88，年产值约为 270 万元。

项目范围内不存在抵押（查封）情况。

项目范围内不涉及历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落、文物古迹、古树名木及古树后备资源、历史建筑等历史文化遗产。

（四）标图入库情况

项目主体地块 3.6171 公顷土地已标图入库，图斑号为 44060701136。纳入改造范围整体利用的“三地”0.1488 公顷，待改造方案批准后按规定标图入库。

（五）规划情况

项目 3.7659 公顷土地符合《三水区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善》（规划用途为城镇用地）；涉及《佛山市城市总体规划（2011—2020 年）》限建区面积 3.7625 公顷，

不涉及禁建区，后续将落实《水都小镇片区控规》的规划管理要求，在编制国土空间规划时按“一张图”要求做一致性处理；改造方向符合《佛山市三水区“三旧”改造专项规划（2019—2025年）》对项目所在区位的要求；符合《水都小镇片区控规》的管控要求：规划用途为工业用地，容积率为1.0—4.0，建筑密度为35%—65%。项目涉及三水区工业用地管理台账面积3.6922公顷，根据《佛山市自然资源局关于在“三旧”改造中切实加强工业用地“以增定改”的通知》（佛自然资通〔2022〕207号）（下称《“以增定改”通知》），应在“三旧”改造中严格按照工业用地“以增定改”的要求，有序推进工改其他用途项目，本项目属于“工改工”类“三旧”改造项目，不涉及工业用地减量，符合《“以增定改”通知》的要求。根据《佛山市工业用地红线划定》，项目3.7659公顷土地位于工业用地红线和万亩工业集聚区（三水水都工业集聚区）内。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

上桂经济社已按照法律法规及佛山市“三旧”改造政策规定，在2023年5月23日召开了三水区西南街道五顶岗村上桂村级工业园城市更新（“三旧”改造）方案表决会议，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上桂经济社和农民的意见，已获得上桂经济社的村民代表会议三分之二以上村民代表同意。

（二）补偿安置情况

项目采取农村集体自行改造模式，不涉及集体土地转为国有，不涉及对上桂经济社的补偿安置。项目另外涉及对合同未到期租户的补偿，依据《西南街道村级工业园区升级改造厂房搬迁补偿工作指引（试行）》执行，不再单独制定对合同未到期租户的补偿方案，具体如下：

1. 补偿方式：对合同未到期租户的补偿方式为货币补偿，补偿款由西南街道财政资金拨付。

2. 补偿内容：本项目所涉补偿对象属于无完善用地、房产手续的村级工业园升级改造厂房清退，根据《西南街道村级工业园区升级改造厂房搬迁补偿工作指引（试行）》，针对该类补偿对象给予三类补偿，分别是被搬迁厂房建（构）筑物价值补偿、土地租金差价损失补偿和其他补偿。

3. 补偿标准：按照《西南街道村级工业园区升级改造厂房搬迁补偿工作指引（试行）》执行。（1）对被搬迁厂房建（构）筑物价值的补偿：无完善用地、房产手续的建（构）筑物，可参照有证建（构）筑物的评估方法，扣除相关报建、办证税费的评估项后支付。有证建（构）筑物的评估方法为根据建筑的不同结构（框架、混合、砖木、钢结构、钢混、棚架等），按照实际测绘建筑面积，由有相应资质的评估机构按市场价值进行评估，并按评估值给予补偿。（2）土地租金差价损失补偿：按土地权属人与承租方签订的土地租赁协议（以下简称“原协议书”）剩余租赁期内市场

土地租金与“原协议书”剩余年限约定土地租金之间差额的累计折现值，由评估单位计算损失补偿。（3）其他补偿：如因无完善用地、房产手续的建（构）筑物拆除导致造成的生产设备设施搬迁、拆装补偿以及存货、原材料等搬迁补偿以及停产停业损失等补偿内容，以建（构）筑物拆除工程残值和免土地租金三个月（按照各补偿对象租金补偿基准日所在月的月租金×3 进行计算）的方式进行补偿。

4. 奖励：按照《西南街道村级工业园区升级改造厂房搬迁补偿工作指引（试行）》，对于按期搬迁的予以奖励。具体奖励方式为受偿人签订解除合同协议（或补偿协议书），并在协议约定的时间内搬迁完毕的，按一定档次标准给予奖励。（第一档次按照补偿总额的 30%给予奖励；第二档次按照补偿总额的 25%给予奖励；第三档次按照补偿总额的 20%给予奖励）。

经评估及与相关利益主体确定，本项目所涉补偿对象的补偿金额统计为：被搬迁厂房建（构）筑物价值补偿 486.6731 万元、土地租金差价损失补偿 83.0939 万元、其他补偿 68.9652 万元，共计 638.7322 万元。奖励金额为 191.6197 万元。补偿与奖励金额共计 830.3519 万元，由广东西南投资控股有限公司作为土地前期整理人予以支付，所投入资金由上桂经济社根据土地前期整理人合同约定进行返还。

截至 2022 年 8 月 11 日，广东西南投资控股有限公司和上桂经济社已与租户就补偿安置等事项签订协议，并支付补偿款

830.3519 万元。

（三）开展社会稳定风险评估情况

项目不涉及土地征收，按规定无需开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

（一）改造主体

项目属于全面改造，拟采取农村集体自行改造模式，经表决同意由上桂经济社作为改造主体实施全面改造。

（二）拟改造的基本情况

项目中涉及拆除重建用地 3.6171 公顷，“三地”0.1488 公顷，拆除建筑面积 33143 平方米，新建建筑面积 37659—150636 平方米，用于工业用途，容积率为 1.0—4.0，建筑密度为 35%—65%。

1. 道路交通组织协调方案

项目范围内现状道路主要包括穿越项目中部的 7 米村道和项目南侧的 3 米土路。常见货车标准包括 2.5 吨、3.5 吨、25 吨、28 吨和 35 吨货车，其车身宽度均不超过 2.4 米，现状 7 米和 3 米的道路可以满足工厂客货车的通行。

项目改造后将由改造主体在保留现状道路的基础上加以修缮，保留穿越项目中部的 7 米村道作为项目对外主要道路，保留南侧 3 米的现状土路并加以硬底化，形成环路，使得现状道路能够与塘九路顺畅衔接。为减少建设施工及建筑原料、残渣等重物运输对修缮后道路的损毁，修缮时间暂定为与项目二期同步建设。

该道路交通组织方案后续将落实在监管协议中，以保障项目

及周边地块路网通达，畅行无阻。

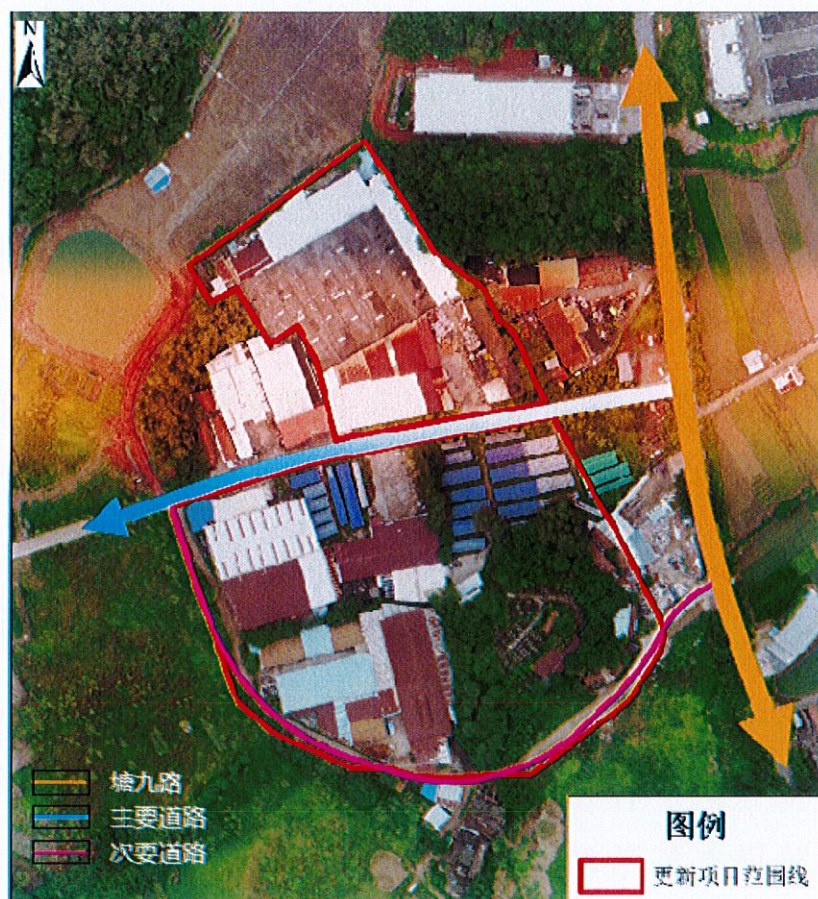


图 1-6 道路交通组织规划图

2. 污水处理及雨污分流方案

该项目位于《水都小镇片区控规》覆盖范围内，拟改造土地用途按该控规落实，排水方案亦按该控规落实，项目的改造不对原有给排水系统造成破坏，采用雨污分流的排水方式。雨水沿用项目北侧的现状雨水管，管径为 DN300，以重力流形式就近散排入东侧河涌；污水接入中国（三水）国际水都饮料食品基地的污水管网，不涉及新建管网设施，不涉及污水厂的配建。建设实施以经批复的法定控规为准。

3. 土壤污染防治

根据《佛山市生态环境保护委员会办公室关于加强村级工业园区升级改造土壤污染防治工作的通知》(以下简称《通知》),本项目不涉及土壤污染重点行业企业,属于豁免管控等级。《通知》实施分类管理,主要分为加强拆除活动土壤污染防治和加强土壤污染风险管控和修复两方面:

(1) 在加强拆除活动土壤污染防治方面,豁免管控等级的管控要求为:园区内企业拆除活动土壤污染防治不作强制要求,各区可结合实际情况按需开展。

(2) 在加强土壤污染风险管控和修复方面,按照村级工业园区规划用途实施分类管理,对于用途保留为工业、且不涉及土地使用权拟收回、转让的豁免管控等级项目,不强制要求开展土壤污染风险摸查等活动,各区可结合实际情况按需开展。

项目在组织拆除、建设、更新的全过程中,应结合实际情况按需开展土壤污染防治设施,防止区域土壤产生二次污染。

项目位于《水都小镇片区控规》覆盖范围内,控规在编制过程中已按要求编制环境影响评价文件并报有审批权的环境保护行政主管部门审批,项目实施时应落实《水都小镇片区控规》的规划管理要求,合理退让确保村庄不在工业企业的环境防护距离以内。

(三) 预计产值

项目位于三水水都工业集聚区,是华南地区世界级的食品饮料产业集聚区,也是佛山市 3000 亿食品饮料产业集群之一的主阵

地。项目改造后计划引入食品饮料加工行业企业，预计年产值将达到 3 亿元。

（四）公益性用地移交

依据《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14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。项目为“工改工”项目，按《水都小镇片区控规》落实，不涉及公益性用地移交与公共设施配建。

四、需办理的规划及用地手续

（一）需办理的规划手续

项目所涉规划成果均已法定，改造方向符合规划成果要求，不涉及办理规划调整（办理）手续。

（二）需办理的用地手续

项目范围内 3.7659 公顷用地已办理集体土地所有权证（证号：佛三集有（2012）第 010034 号）。其中，3.6171 公顷主体地块需办理集体土地完善转用手续，0.1488 公顷“三地”需办理农转用手续。上述用地完善手续后，拟采用公开租赁（出租）的方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 1028.0161 万元，拟投入改造资金为 2000 万元，拟筹措资金方式包括自有资金、银行借贷、市场融资等。

其中，一期地块拟投入改造资金约 1300 万元，二期地块拟投入改造资金约 700 万元。

改造成本一览表

成本内容	单项细分	单项金额（万元）	小计（万元）
补偿金额	被搬迁厂房建（构） 筑物价值补偿	486.6731	638.7322
	土地租金差价损 失补偿	83.0939	
	其他补偿	68.9652	
奖励金额	---	---	191.6197
技术服务费用	---	---	160.0000
违法处罚费用	---	---	37.6642
合计	---	---	1028.0161

六、开发时序

为避免原有企业流失，项目分两期实施、分开供地，开发周期为 5 年，供地方式均为公开租赁（出租）。项目一期范围内所涉建筑物、构筑物基底面积为 10592 平方米，目前已全部拆除，土地为已平整土地。待一期开发建设完成，将二期的生产设备、办公场地等腾挪至一期后，再拆除二期建筑。

一期开发时间为 2023 年 12 月至 2025 年 12 月，开发面积 2.8863 公顷，主要实施工业用地建设，不涉及复建安置、公益性设施建设；二期开发时间为 2025 年 12 月 2028 年 12 月，开发面

积 0.8796 公顷，主要实施工业用地建设，不涉及复建安置、公益性设施建设。

七、实施监管

（一）改造主体的义务及违约责任

项目为上桂经济社自行实施改造的“工改工”类“三旧”改造项目。上桂经济社在西南街道办事处指导下拆除地上建筑物后，作为改造主体进行开发建设，按经批准的改造方案负责实质性改造工作。

改造主体需按有关规定办理相关环保、用地、报建、验收等手续，并自行承担相关费用，确保开发建设合法合规。

（二）监管主体及监管措施

项目在实施方案获批之日起三个月内签订监管协议。监管协议由西南街道与上桂经济社签订，并实施监管。

抄送：区发展改革局，区财政局，区住建水利局，区农业农村局，区
文广旅体局，区城管执法局，区招商局，区生态环境分局，西
南街道办事处。