

# 佛山市三水区白坭镇罗国超旧厂房 改造项目“三旧”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，白坭镇拟实施罗国超旧厂房“三旧”改造项目，对位于白坭镇聚金路3号的用地进行改造，特制定《佛山市三水区白坭镇罗国超旧厂房改造项目“三旧”改造方案》，本改造方案报经三水区人民政府批准后由罗国超组织实施。改造方案如下：

## 一、改造地块基本情况

### （一）总体情况

罗国超旧厂房“三旧”改造项目（一期）位于三水区白坭镇白坭镇聚金路3号，北至银洲村，东至广东香兰食品有限公司，南至聚金路，西至佛山维纳斯卫浴有限公司，项目总面积1.5380公顷，折合23.07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，罗国超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，涉及罗国超的国有土地1.5380公顷。项目范围内有合法用地手续面积1.5380公顷。

改造项目现状土地用途为工业用地，原为佛山市三水区白坭镇利宝成洁具厂于2007年6月开始使用。罗国超于2016年11月通过司法拍卖方式取得地块使用权，地块已取得合法用地手续。原有建筑面积约11491.71平方米，建筑基底

面积 3856.49 平方米，容积率为 0.75，涉及建筑物已取得不动产权证。罗国超旧厂房改造前年产值为 500 万元。项目为局部加建类型，不涉及原有建筑物拆除。

### **(三) 标图入库情况**

该改造项目 1.5380 公顷土地已纳入标图入库，图斑编号为 44060703322。

### **(四) 规划情况**

改造项目地块 1.5380 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《佛山市三水区白坭镇莘村工业城片区控制性详细规划修编》，规划为工业用地。

## **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**

该改造项目属于微改造类型，改造模式为企业自改改造模式，属于市场实施，由罗国超作为改造主体。新建后用于工业用途 1.5380 公顷，保留原有 11491.71 平方米建筑物，新建建筑面积 8262.38 平方米，规划容积率为  $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ 。（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 300 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，新建建筑面积 8262.38 平方米，主要实施车间 C 的建设。

## 七、实施监督

由白坭镇人民政府与同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





