

佛山市三水区人民政府

主动公开

三府复〔2023〕69号

佛山市三水区人民政府关于佛山市三水区 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白坭镇罗国超旧厂房改造项目“三旧”改造方案的请示》（佛自然资三〔2023〕801号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意上报的《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》（详见附件）。同意该项目采取权利人自改模式，由罗国超作为改造主体，通过全面改造方式，对位于佛山市三水区白坭镇聚金路3号的1.5380公顷土地实施改造。

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。请你局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。

此复。

附件：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



附件

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，项目总面积为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为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，建筑基底面积为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，新建建筑面积为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，新建建筑面积为 8262.38 平方米，主要实施车间 C 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。

八、项目范围示意图（最新年度影像为底图，标注项目红线范围）



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，
白坭镇政府。