

三水区 2024 年“三旧”改造年度实施计划

为科学有序推进我区 2024 年“三旧”改造工作，按照《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122 号）要求，根据我区“三旧”改造专项规划，结合地方实际，制定本实施计划，具体如下：

一、编制说明

本计划由佛山市自然资源局三水分局牵头各镇（街道）制定，以指导辖区内 2024 年度“三旧”改造工作科学有序开展、实现全区总体城市发展目标为目的，以区域优先、先易后难、连片改造、宽严结合等为原则，通过摸底调查、结合实际等方式编制。本计划涵盖改造目标、改造范围、改造规模、空间分布、年度实施计划表等内容，适用于计划中已确定的“三旧”改造项目覆盖的范围，成果由文本及图表两部分组成。

二、年度实施计划目标

2024 年，计划改造总体目标包括改造项目 61 个、面积 277.6348 公顷。其中，2024 年计划启动改造项目 20 个、面积共 69.735 公顷（含计划今年编制单元计划项目、计划今年编制改造方案项目）；2024 年计划完成改造项目 14 个、面积共 74.8331 公顷（含今年启动今年完成改造项目 8 个、面积 50.4457 公顷，往年启动今年完成改造项目 6 个、面积 24.3874 公顷）；继续改造项目 35 个、面积共 183.5124 公顷。在上述 61 个项目中，需完善历史用地手续的项目 30 个、面

积 114.8498 公顷；涉及工业用地增改平衡项目 19 个、面积 89.2015 公顷。

三、年度实施计划表

在本计划的 61 个项目中，“工改工”项目 29 个、面积 147.6664 公顷，“工改商”项目 4 个、面积 13.9959 公顷，“工改居”项目 15 个、面积 65.3514 公顷，“工改其他”项目 3 个、面积 19.5043 公顷；旧村庄改造项目 4 个、面积 18.8626 公顷（其中 3 个、1.18 公顷项目为村内配套设施改造项目，非整村改造项目），旧城镇改造项目 6 个、面积 12.2542 公顷。具体如下：

三水区 2024 年“三旧”改造年度实施计划表

序号	标图建库情况	项目名称	项目地址	用地面积 (单位:公顷)		改造类型	改造方式	土地用途		控规/单元 规划情况		进度安排		是否涉 及工业 用地增 改平衡	备注
				总计	其中: 需完善用地 手续			改造前	改造后	编制 情况	规划容积率	启动 时间	计划 完成 时间		
1	44060707195 44060707183	布心村改造项目	三水区西南街道布心村	17.6826	10.1873	旧村庄	自行改造	居住	居住商业	法定	FAR ≤ 3.5	2022年12月	2026年12月	是	继续改造
2	44060701029	石塘水厂改造项目	三水区西南街道对外经济开发区西区七小区1号地	4.1040	0.2033	旧厂房	政府主导	工业	居住	已过规委会	FAR ≤ 3.0	2021年7月	2026年12月	是	继续改造
3	44060701136 44060701139	上桂村级工业园改造项目	三水区西南街道五顶岗村上桂村	3.7664	3.7664	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	0.8 ≤ FAR ≤ 3.0	2022年6月	2024年12月	否	继续改造
4	44060701137	董营村邓村改造项目	三水区西南街道董营村邓村	1.8616	1.8616	旧厂房	政府主导	工业	文旅商业	已过规委会	FAR ≤ 3.0	2022年8月	2025年6月	是	继续改造
5	44060701138	董营村广三以南片区改造项目	三水区西南街道董营村	9.4427	9.4427	旧厂房	政府主导	工业	商业居住	已过规委会	FAR ≤ 4.0 (商业) FAR ≤ 2.6 (居住)	2023年2月	2025年12月	是	继续改造
6	44060707206	商业城改造项目	三水区西南街道广海大道中27号	1.2055	/	旧城镇	自行改造	商业	商业	法定	FAR ≤ 3.2	2022年6月	2025年6月	否	继续改造
7	44060707058	健力宝南路44号地块改造项目二	三水区西南街道健力宝南路44号	4.4766	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 4.6	2016年4月	2025年12月	否	拟完成改造
8	44060701029	招商樾园改造项目	三水区北江新区建设大道7号	2.8422	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	已过规委会	FAR ≤ 3.2	2014年6月	2025年12月	否	继续改造
9	44060707202	三达路2号(粮食储备库)征拆项目	三水区西南街道三达路2号	10.4771	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 3.0	2020年5月	2024年12月	否	继续改造
10	44060701029	颐安天朗名庭改造项目	三水区西南街道建设一路10号	2.5592	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	已过规委会	FAR ≤ 3.2	2018年6月	2024年12月	否	拟完成改造
11	44060701029	颐安雍悦华府改造项目	三水区西南街道口岸大道22号	4.1637	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	已过规委会	FAR ≤ 2.6	2019年11月	2024年12月	否	拟完成改造
12	44060707203	文峰西路北侧地块二(碧桂园印象北江)改造项目	三水区西南街道文峰西路	3.7705	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 3.5	2021年2月	2025年12月	是	继续改造

序号	标图建库情况	项目名称	项目地址	用地面积 (单位:公顷)		改造类型	改造方式	土地用途		控规/单元 规划情况		进度安排		是否涉 及工业 用地增 改平衡	备注
				总计	其中: 需完善用地 手续			改造前	改造后	编制 情况	规划容积率	启动 时间	计划 完成 时间		
13	未入, 拟编号 44060701051	金南水泥厂增减挂 项目	三水区西南街道五 顶岗村委会九水江 “水岗底”(土名)	11.8968	/	旧厂房	政府 主导	工业	复耕	法定	/	2013年7月	2024年3月	否	拟编制改 造方案
14	44060707124	南丰大道东侧旧厂 房(黎健)改造项目	三水区云东海街道 南丰大道以东,桃 园西路以南	4.1102	/	旧厂房	政府 主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.5	2022年5月	2027年5月	是	继续改造
15	44060707124	桃园西路南侧地块 一(金融街金悦郡) 改造项目	三水区云东海街道 南丰大道以东,桃 园西路以南	2.1156	/	旧厂房	政府 主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.8	2022年1月	2024年12月	否	拟编制改 造方案
16	44060701014 44060701012	虹岭西路南侧地块 一(新城医院)改造 项目	三水区云东海街道 塘西路以西,虹岭 西路以南	5.7459	/	旧厂房	政府 主导	工业	医疗卫生	法定	FAR ≤ 2.0	2022年1月	2026年12月	否	继续改造
17	44060702214	上九村委会片区旧 厂房改造项目	三水区云东海街道 旧芦西路以西,上 九村委会以北片区	3.8333	0.8989	旧厂房	政府 主导	工业	工业 行政办公	已过规 委会	FAR ≤ 4.0	2022年6月	2027年6月	是	继续改造
18	44060703213 44060703311	三星制锁实业有限 公司旧厂房城市更 新项目	三水区白坭镇工业 大道43-44号	1.7888	/	旧厂房	政府 主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.8	2021年9月	2026年12月	是	继续改造
19	44060703303	富景下灶片区村改 项目城市更新(“三 旧”改造)项目一	三水区白坭镇汇金 路北侧	4.8811	4.8811	旧厂房	自行改造	工业	工业用 地、商业 服务业设 施用地	已过规 委会	FAR ≤ 3.0(工业) FAR ≤ 2.4(商服)	2022年9月	2026年12月	是	继续改造
20	44060703304	富景下灶片区村改 项目城市更新(“三 旧”改造)项目二	三水区白坭镇汇金 路南侧	3.2694	3.2694	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规 委会	FAR ≤ 3.0	2022年9月	2026年12月	否	继续改造

序号	标图建库情况	项目名称	项目地址	用地面积 (单位:公顷)		改造类型	改造方式	土地用途		控规/单元 规划情况		进度安排		是否涉 及工业 用地增 改平衡	备注
				总计	其中: 需完善用地 手续			改造前	改造后	编制 情况	规划容积率	启动 时间	计划 完成 时间		
21	44060703314	惠万家地块“三旧”改造项目	三水区白坭周村村委会邓坑村“大塍”(土名)	8.2528	8.2528	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 3.0	2023年6月	2027年12月	否	继续改造
22	44060703324	岗头村委会石鳌村级工业园区城市更新项目	三水区白坭镇岗头村委会石鳌村	3.6163	3.6163	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 3.5	2022年6月	2026年12月	否	继续改造
23	44060703326	岗头村委会横村村村级工业园区城市更新项目	三水区白坭镇岗头村委会横村村“大基地”(土名)	0.7951	0.7951	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 4.0	2022年5月	2026年12月	否	继续改造
24	44060703308	岗头村委会岗头凤果片区村级工业园区城市更新项目一	三水区白坭镇岗头村委会岗头村“短眉岗”(土名)	0.8048	0.8048	旧厂房	自行改造	工业	工业	已法定	FAR ≤ 4.0	2022年10月	2025年12月	否	继续改造
25	44060703305	岗头村委会横村村村级工业园“湾边”(土名)“三旧”改造项目	三水区岗头村民委员会横村村“湾边”(土名)	1.3214	/	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 4.0	2023年2月	2026年12月	否	继续改造
26	44060703322	罗国超旧厂房改造项目	佛山市三水区白坭镇聚金路3号	1.5415	/	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 3.0	2022年10月	2024年6月	否	拟完成改造
27	未入, 拟编号44060703328	惠万家地块(二期)城市更新项目	三水区白坭周村村委会邓坑村“大塍”(土名)	2.4599	2.4599	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 3.0	2023年12月	2027年12月	否	继续改造
28	未入, 拟编号44060703313	佛山市阳光陶瓷有限公司旧厂房改造项目	三水区白坭镇白金大道旁	7.5326	7.5326	旧厂房	自行改造	工业	工业	在编	FAR ≤ 3.0	2023年9月	2027年12月	否	继续改造
29	未入, 拟编号44060703329	佛山市三水永华文具有限公司“三旧”改造项目	三水区白坭镇汇金路12号	4.1091	/	旧厂房	自行改造	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 3.0	2024年6月	2024年12月	否	拟编制改造方案
30	未入, 拟编号44060703317	佛山市川凌电器有限公司旧厂房“三旧”改造项目	三水区白坭镇金坑路10号	0.7715	/	旧厂房	政府主导	工业	工业	已过规委会	FAR ≤ 3.0	2024年6月	2026年6月	否	拟编制改造方案

序号	标图建库情况	项目名称	项目地址	用地面积 (单位:公顷)		改造类型	改造方式	土地用途		控规/单元 规划情况		进度安排		是否涉 及工业 用地增 改平衡	备注
				总计	其中: 需完善用地 手续			改造前	改造后	编制 情况	规划容积率	启动 时间	计划 完成 时间		
31	44060704003	盛凯尚城改造项目四	三水区乐平镇工业路5号	3.3333	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.5	2020年1月	2024年12月	是	拟编制改造方案
32	44060717157 44060717158	暨塘村村级工业园“三旧”改造项目	三水区乐平镇基业路1号	10.2068	10.2068	旧厂房	政府主导	工业	工业	法定	FAR ≤ 3.0	2022年6月	2024年12月	否	拟完成改造
33	44060704103	原新力加厂地块城市更新项目	三水区乐平镇华坵村原新力加纸厂	4.4371	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.4	2022年10月	2025年10月	是	继续改造
34	44060707241	大岗村大日头村级工业园城市更新项目	三水区乐平镇大岗村委会大日头村	1.1704	1.1704	旧厂房	自行改造	工业	工业	在编	FAR ≤ 3.0	2023年9月	2027年6月	否	继续改造
35	44060704067	小陆坑片区(东侧地块)村改项目	三水区乐平镇保安村委会小陆坑村	2.1301	2.1301	旧厂房	政府主导	工业	工业	在编	FAR ≤ 4.0	2023年9月	2027年3月	否	继续改造
36	44060704067	小陆坑片区(西侧地块)村改项目	三水区乐平镇保安村委会小陆坑村	21.4210	3.2669	旧厂房	政府主导	工业	工业	在编	FAR ≤ 4.0	2023年9月	2026年9月	否	继续改造
37	44060704048	金盛纸厂改造项目	三水区乐平镇南边工业大道109-115号	4.3071	/	旧厂房	政府主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.0	2023年9月	2027年9月	是	继续改造
38	44060707164	南边中学改造项目	三水区乐平镇南边工业大道97号	7.6900	/	旧厂房	政府主导	科教	居住	法定	FAR ≤ 2.0	2023年9月	2027年9月	是	继续改造
39	44060707164 44060704088	南边工业大道126号地块改造项目	三水区乐平镇南边工业大道126号	2.1960	2.1960	旧厂房	政府主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.0	2023年9月	2027年9月	是	继续改造
40	44060704023	乐平村委会汉塘村村改项目	三水区乐平镇乐平村委会汉塘村	1.1632	1.1632	旧厂房	自行改造	工业	商业	法定	FAR ≤ 2.7	2023年9月	2027年6月	是	继续改造
41	44060705044	润信五金有限公司	三水区芦苞镇和联路26号	3.07	/	旧厂房	自行改造	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.0	2024年1月	2024年12月	否	拟编制改造方案
42	未入, 拟编号 44060705045	欧边砖厂村改项目	三水区芦苞镇四联芦西路边	12.81	12.81	旧厂房	政府主导	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.0	2023年12月	2026年12月	否	继续改造

序号	标图建库情况	项目名称	项目地址	用地面积 (单位:公顷)		改造类型	改造方式	土地用途		控规/单元 规划情况		进度安排		是否涉 及工业 用地增 改平衡	备注
				总计	其中: 需完善用地 手续			改造前	改造后	编制 情况	规划容积率	启动 时间	计划 完成 时间		
43	44060705025	民营开发区村改项目	三水区芦苞镇四联芦西路边	6.07	6.07	旧厂房	自行改造	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.5	2022年4月	2026年12月	否	继续改造
44	未入, 拟编号 44060705046	芦苞渔村村改项目	三水区芦苞镇刘寨大南路边	2.74	2.74	旧厂房	政府主导	工业	商业	在编	FAR ≤ 2.5	2023年12月	2026年12月	是	继续改造
45	未入, 拟编号 44060705048	博德堆场项目	三水区芦苞镇工业园B区	5.74	5.74	旧厂房	政府主导	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.0	2023年12月	2026年12月	否	继续改造
46	未入, 拟编号 44060705049	威特堆场项目	三水区芦苞镇工业园C区	3.58	3.58	旧厂房	政府主导	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.0	2023年12月	2026年12月	否	继续改造
47	未入, 拟编号 44060705050	四联村委会商业项目	三水区芦苞镇四联村委会	0.39	/	旧村庄	政府主导	公共设施	商业	法定	FAR ≤ 2.3	2023年12月	2026年12月	否	继续改造
48	44060705051	东贤橡胶改造项目	三水区芦苞镇贤达路2号	2.98	0.339	旧厂房	自行改造	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.0	2024年12月	2026年12月	否	拟编制单元计划
49	44060705052	芦苞建筑公司改造项目	芦苞镇成公路128号	0.65	/	旧厂房	自行改造	工业	商业	在编	FAR ≤ 2.3	2024年12月	2026年12月	是	拟编制单元计划
50	44060705053	芦苞粮仓改造项目	芦苞镇镇东路	1.18	/	旧城镇	政府主导	公共设施	商业	在编	FAR ≤ 2.3	2024年12月	2026年12月	否	拟编制单元计划
51	44060705054	芦苞同方医院改造项目	芦苞镇芦卫街	0.79	/	旧城镇	政府主导	医卫慈善	医卫慈善	在编	FAR ≤ 2.3	2024年12月	2026年12月	否	拟编制单元计划
52	44060705055	燕芬嫂商业项目	四联南向村	0.54	0.54	旧村庄	政府主导	商业	商业	在编	FAR ≤ 2.3	2024年12月	2026年12月	否	拟编制单元计划
53	44060705056	石头岗岗顶商业项目	四联石头岗村	0.25	0.25	旧村庄	政府主导	工业	商业	法定	FAR ≤ 2.3	2024年12月	2026年12月	是	拟编制单元计划
54	44060705057	芦苞影剧院	芦苞镇体育路	0.89	0.5028	旧城镇	政府主导	商业	商业	在编	FAR ≤ 2.3	2024年12月	2026年12月	否	拟编制单元计划
55	44060706231	陆村晒板厂改造项目	三水区大塘镇永平村陆村	4.1724	4.1724	旧厂房	政府主导	工业	工业	法定	1.0 ≤ FAR ≤ 4.0	2022年5月	2026年6月	否	继续改造
56	44060706232	佛山市三水远大华辉实业有限公司改造项目	佛山市三水区中心科技工业区大塘园A区47号地块二	18.3106	/	旧厂房	自行改造	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.0	2024年1月	2024年6月	否	拟编制改造方案

序号	标图建库情况	项目名称	项目地址	用地面积 (单位:公顷)		改造类型	改造方式	土地用途		控规/单元 规划情况		进度安排		是否涉 及工业 用地增 改平衡	备注
				总计	其中: 需完善用地 手续			改造前	改造后	编制 情况	规划容积率	启动 时间	计划 完成 时间		
57	未入, 拟编号 44060706241	佛山正德生物工程 有限公司改造项目	佛山市三水区中心 科技工业区大塘园 A区51-5号	2.78	/	旧厂房	自行 改造	工业	工业	法定	1.2 ≤ FAR ≤ 4.0	2024年1月	2024年6月	否	拟编制改 造方案
58	44060706181	大鸿制釉二期地块 “三旧”改造项目	三水区大塘镇中心 城区“大岗”(土 名)	10.67	/	旧厂房	政府 主导	工业	居住	法定	FAR ≤ 2.5	2022年9月	2026年6月	是	继续改造
59	44060706221	大塘永平粮仓改造 项目	三水区大塘镇永平 街11号	0.4987	/	旧城镇	政府 主导	仓储	商业	法定	FAR ≤ 2.8	2022年10月	2026年6月	否	继续改造
60	44060707003	津园食品改造项目	佛山市三水区中心 科技工业区迳口园 A区4-2号之一	1.4396	/	旧厂房	政府 主导	工业	工业	法定	1.0 ≤ FAR ≤ 3.5	2021年8月	2024年3月	否	拟完成改 造
61	未入, 拟编号 44060707015	斯尼电梯改造项目	佛山市三水区中心 科技工业区迳口园 A区4-2号之二	4.8303	/	旧厂房	政府 主导	工业	工业	法定	1.0 ≤ FAR ≤ 3.5	2021年3月	2024年8月	否	拟编制改 造方案
合计				277.6348											

备注: 用地面积: 总计是项目整体地块的用地面积, 完善用地手续面积是指无合法用地手续、需报上级完善用地手续的面积