佛山市自然资源局三水分局

主动公开

关于《三水区西南街道石塘水厂地块“三旧”改造方案》的批前公示

为实施“三旧”改造，西南街道办事处组织编制了三水区西南街道石塘水厂地块“三旧”改造方案（草案），经云西南街道办事处初审同意，上报我局提出改造申请。现根据有关规定，对该方案（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：2026 年 5 月 15 日至 2026 年 5 月 29 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 405 室；邮编：528100

电子邮箱：zrcsgxglk@ss.gov.cn

联系电话：0757-87712682，何小姐

附件：三水区西南街道石塘水厂地块“三旧”改造方（草案）

佛山市自然资源局三水分局

2026年5月13日

三水区西南街道石塘水厂地块“三旧”项目改造方案（草案）

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划，我区拟实施三水区西南街道石塘水厂地块“三旧”改造项目，对位于我西南街道对外经济开发区西区七小区1号地的旧厂房用地进行改造。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

三水区西南街道石塘水厂地块“三旧”改造项目，位于三水区河口片区，具体位于广三南路北侧、建设大道南侧、工业大道东侧、鸿安丽苑小区西侧。改造范围总用地面积4.1040公顷（国家2000坐标，下同），与三府复〔2025〕11号批复的范围、面积一致。

图1 项目范围界线图（2009年影像图）

2、区位条件

改造项目紧邻三水区中心城区，地处河口片区，周边交通、滨水、公园等资源条件优越。临近广三南路，距三水火车站、客运站直线距离在三公里内，对外交通交通便捷；项目南北均临近滨水，生态条件良好；距三水森林公园约 2 公里。

3、人居环境、节约集约用地与产业发展情况

项目范围内主要为老旧建筑，以低层为主，亟待升级改造。范围内大部分建筑已处于闲置状态，不符合节约集约利

用土地的原则，周边南北均建有新的居住社区，居住品质良好。

4、改造必要性及合理性分析

一是区位发展的要求。项目位于三水区西南街道河口片区，片区的功能定位是以居住休闲、商贸服务、公共绿地为主导功能，建设三水中心城区西部的综合性配套片区、公共活动特色区、宜居生活配套区。项目位于片区的南侧、临近东平水道，对城市形象的提升有着重要影响。

二是控制性详细规划的要求。根据《佛山市三水区河口片区控制性详细规划（修编）》（佛府办函〔2023〕104号），片区主要为二类居住用地、商业用地及公共服务设施用地，发展目标为打造成含商贸办公、文化休闲、居住及居住配套服务功能的综合性城市片区。根据控制性详细规划要求，项目规划为二类居住用地、道路用地、公园绿地。

三是改造后环境和效益将显著提升。现状项目范围内主要以低层的老旧建筑为主，现状用地效率低下，不符合片区土地集约利用原则，项目将依据城乡规划要求改造为二类居住用地，促进城市发展。

（二）土地现状情况

改造项目包括主体地块3.6085公顷和周边不能单独开发的细碎土地0.4955公顷。

改造地块现状均为建设用地。按权属划分，涉及佛山水

业三水供水有限公司属下的国有土地3.6893公顷（土地证编号为粤（2021）佛三不动产权第0099898号及粤（2021）佛三不动产权第0099751号）和西南街道办事处属下的国有储备土地0.4147公顷(批准文号为佛府土地(三)字[2017]27号及佛府土地（三）字[2013]5号）。实地在2009年12月31日前已建设使用，并已按规定标图入库（涉及的图斑编号为44060701029），已有建设用地手续，不涉及完善建设用地手续。

改造项目主体地块现用途为工业用地（水厂），为佛山水业三水供水有限公司自2003年开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续,现有建筑面积4014.22平方米，容积率为0.05。该地块目前已完成全部建筑物的拆除工作。

（三）标图入库情况

该改造项目主体地块已标图入库，图斑号为44060701029。

（四）规划情况

改造项目范围4.1040公顷土地均符合《佛山市国土空间总体规划》（2021-2035年）（位于城镇开发边界范围内，全部为城镇建设用地）；符合“三旧”改造专项规划；符合《佛山市三水区河口片区控制性详细规划（修编）》（佛府办函〔2023〕104号），在详细规划中安排为二类居住用地3.4884公顷、道路用地0.1564公顷、公园绿地0.4592公顷。

不涉及永久基本农田和生态保护红线，不涉及三水区国土空间总体规划确定的蓝线、绿线、黄线和紫线等强制性内容；不涉及工业用地红线、现状工业台账、城市绿线及城市蓝线等专项规划控制线；不涉及轨道交通及其控制保护区范围。

（五）历史文化资源情况

项目范围内不涉及不可移动文物、地下文物埋藏区、革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、传统村落、历史地段、佛山市已活化验收古村落、历史建筑及预先保护对象、传统风貌建筑、古树名木、其他保护对象等。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

佛山市三水区西南街道办事处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原权利人的意见，并经全部原权利人同意。

本次项目属于政府挂账收储项目，涉及 2 个权利主体，即佛山水业三水供水有限公司和三水区土地储备中心，实施方案已征得原权利主体同意。

（二）补偿安置情况

佛山市三水区西南街道办事处已制定补偿安置方案，明

确由政府挂账收储后公开出让方式供地。按工改居挂账收储类型补偿给原土地权属人，旧厂房改造项目规划容积率2.5（含）以下部分，按公开市场成交价的50%补偿给原权利主体；规划容积率2.5以上部分，按公开市场成交价的5%补偿给原权利主体。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造项目土地性质为国有用地，涉及2个权利人，属于政府收回土地重新公开出让，不涉及征收土地，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

该改造项目属于全面改造类型，拟采取政府收储改造模式，由佛山市三水区西南街道办事处作为改造主体。

（二）拟改造情况

该项目用地拟由佛山市三水区西南街道办事处实施全面改造，其中，拆除重建用地4.1040公顷，拆除建筑面积4014.22平方米，新建建筑面积104652平方米，用于住宅用途，容积率上限为3.0（具体情况以项目最后经批复的规划设计条件为准）。项目无需实施生态修复、土地复垦。

（三）公益性用地

项目所处的控规编制单元人均公园绿地指标为14.46平方米/人，大于人均14平方米/人。且西南街道现状土地开

发强度低于全市土地开发强度。因此，本项目按政策需无偿落实的公益性用地比例为15%。具体如下：

项目按政策需无偿移交的公益性用地面积=（项目面积-拆除复垦面积）*15%=4.1040*15%=0.6156公顷。实际无偿移交公益性用地规模为0.6156公顷（其中佛山水业三水供水有限公司拟无偿移交面积0.5891公顷，占其权属面积比例的15.97%），满足政策要求。其用地规划功能具体分别为道路用地0.1564公顷及公园绿地0.4592公顷。

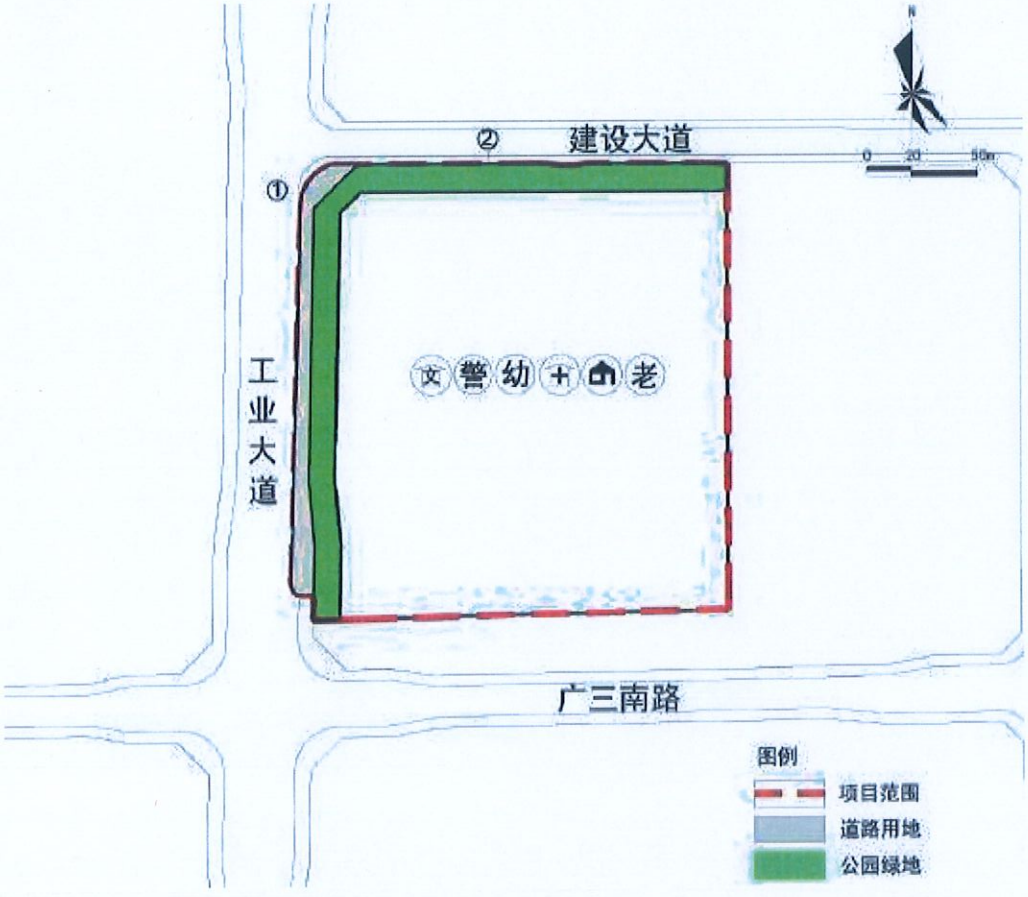

图2 项目范围内公益性用地分析图

四、需办理的规划及用地手续

（一）规划手续

改造项目完全落实控制性详细规划要求，不涉及控制性详细规划的编制和调整。

（二）用地手续

改造项目不涉及完善转用、征收手续等用地手续，不涉及生态修复、土地复垦。

五、资金筹措

项目总投入约 7.28 亿元，拟筹措资金方式为各阶段实施主体自有资金落实，各阶段不分期投资。

六、开发时序

项目开发周期为 3 年，拟一期开发。开发时间为 2026 年 12 月至 2029 年 12 月，开发面积 4.1040 公顷，建筑用途为住宅。其中项目涉及配建的道路用地 0.1564 公顷、公园绿地 0.4592 公顷，配套设施按经批准的规划设计条件为准。相关公益性用地和配套设施需由实施主体建成后移交政府管理部门使用。

七、实施监督

项目监管责任主体为三水区人民政府，市自然资源局三水分局负责按照省、市监督管理要求，协助区人民政府具体组织本辖区“三旧”改造实施监督管理工作，指导西南街道办事处开展项目监管工作。

（一）土地整理阶段实施监管

本项目由西南街道办事处与原土地权利人在改造方案

批复三个月内签订项目监管协议，加强供地前的监督管理，落实前期土地整理与收储，按要求提供公益性用地等。

（二）供地阶段的实施监管

监管主体应统筹有关部门按照批复的实施方案，在土地出让方案中落实供地后的“三旧”改造建设内容，并可结合项目实际按需与土地受让方签订项目开发建设相关协议，明确土地受让方的责任和义务，重点落实公益性设施建设与移交及其他相关建设监管内容。

（三）建设实施阶段的监管

项目供地后，由监管主体、西南街道办事处统筹有关部门依据土地出让合同、项目开发建设相关协议等，按照“谁提出、谁监管”的原则落实建设实施阶段的联合监管责任。监管内容为公益性设施规划验收、竣工验收备案、移交监管；复建安置物业规划验收、竣工验收备案、交付监管以及其他相关建设监管内容。