

佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房 改造项目“三旧”改造方案（草案）

[项目编号：狮山镇城市更新单元NH-F-37-03-11A-1]

为实施土地利用总体规划、城市总体规划、南海区“三旧”改造专项规划和南海区2022年度“三旧”改造项目实施计划，我区拟实施佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目，对位于佛山市南海区狮山镇松夏工业园的旧厂房用地进行改造。佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司作为项目的申报主体，根据已批准的《佛山市自然资源局南海分局关于批准佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目城市更新单元计划的批复》（批复文号：佛自然资南复〔2022〕00020号）和佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司股东黎泳棉、黎兆球及张立波的改造意愿征询结果编制本改造方案。改造方案编制如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

1. 改造范围区位及面积

佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目位于佛山市南海区狮山镇松夏工业园，东至纵一路（规划），南至横一路（规划），西至顺南陶瓷厂，北至科技路（规划），改造范围总用地面积为2.3450公顷（23449.61平方米，2000国家大地坐标系，下同），项目用地红线序列号：SJXM44060500603981。由佛

山市南海区振鹏玻璃制品有限公司作为改造主体，土地现状主要为工业用地，建筑用途主要为旧厂房及工业配套办公楼、宿舍、饭堂，项目主体地块已全部纳入标图建库（详见附图1：《佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目范围界线图》）。

2. 实施改造的必要性与合理性评价

本项目的推进有效改善区域交通条件、改善区域路网，提升区位优势，改造后引入围绕高端智能照明设备的上下游企业，打造智能光电产业园区，推进产业转型升级。

由于项目范围内的建筑建于1992年，2006年为玻璃制品厂生产使用，2007年后主要用作仓储及小型五金厂等使用，建筑物质量较差，容积率较低，土地利用效率低下，周边基础设施落后，不符合集约节约用地的要求，已经不能满足片区经济的发展要求，因此，亟需对改造项目按照控规进行提升改造。

（二）土地现状情况

改造地块面积为2.3450公顷，不涉及“三地”、其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造地块2009年土地利用现状为建设用地2.3450公顷（村庄2.3450公顷）、农用地0公顷、未利用地0公顷；2020年土地利用现状为建设用地2.3450公顷（建制镇2.3450公顷）、农用地0公顷、未利用地0公顷。

按权属划分，改造地块涉及佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司属下的国有土地2.3450公顷（2009年和2020年土地利用现状均为建设用地2.3450公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷），已领取国有土地使用证1宗，国有土地使用证证号：南府国用（2002）字第特100107号，涉及压占面积2.3450公顷（证载权利人为佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司）。改造地块范围内建筑物已领取不动产权证9宗，不动产权证号为：粤房地证字第C0934409号、粤房地证字第C0934410号、粤房地证字第C0934411号、粤房地证字第C0934412号、粤房地证字第C0934433号、粤房地证字第C0934435号、粤房地证字第C0934436号、粤房地证字第C0934437号、粤房地证字第C0934440号，证载房屋基地面积涉及压占项目面积约0.4722公顷，项目范围内未办理建设用地批文的土地0公顷。

改造地块实地在2009年12月31日前已建设使用，并已按规定标图入库，按建设用地进行报批（权属情况详见附图2-1：《佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目建设拟征（占）用地权属情况及完善历史用地手续分析图》、附表2-2：《佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目建设拟征（占）用地权属情况表》）。

改造项目地块现用途为工业用地，为佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司自2002年开始使用，已按规定办理用地报批和施工报建等手续。本项目地块原有总建（构）筑物基底面积约1.6255公顷，建筑面积约1.8481万平方米，容积率约0.79，建筑用途主

要为工业厂房及工业配套办公楼、宿舍、饭堂，原年产值约7000万元。截至2022年9月，该地块已拆除建（构）筑物基底面积0.0352公顷，建筑面积352平方米。该项目范围内未拆除的建（构）筑物在供地前拆除完毕。

项目范围内不存在抵押（查封）情况。

（三）标图入库情况

该改造项目主体地块2.3450公顷土地已标图入库，图斑号为44060528110（压占面积为0.0006公顷，入库时间为2012年12月）、图斑号为44060502351（压占面积为2.3444公顷，入库时间为2022年8月）。

（四）规划情况

该改造项目地块2.3450公顷土地符合《佛山市南海区土地利用总体规划（2010-2020年）（调整完善）》（土地规划用途为城乡建设用地）和《佛山市城市总体规划（2011-2020年）》（用地功能为适建区）；已纳入《南海区城市更新“三旧”改造专项规划（2019-2025）》和《佛山市南海区2022年度“三旧”改造计划》；项目范围所在《狮山镇松夏工业园片区NH-F-37-03管理单元控制性详细规划（10A、11A街坊（振鹏改造项目）技术修正》（规划已法定，批复文号：佛府办函〔2022〕119号）的用地功能为一类工业用地（2.0009公顷）、城市道路用地（0.3441公顷）（详见附图3-1：《佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目用

地实施规划图》、附表3-2：《佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目用地实施情况一览表》）。

（五）项目内历史文化遗产情况

经核查，项目范围内不涉及历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、文物保护单位、不可移动文物、历史建筑、历史地段、地下文物埋藏区、红色革命遗址，工业遗产、农业文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、地名文化遗产以及古树名木及古树后备资源等历史文化遗产。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

本项目涉及1个权利主体：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司（股东为黎泳棉、黎兆球及张立波）。

佛山市南海区狮山镇人民政府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佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司意见，并已根据《佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司章程》征得佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司股东黎泳棉、黎兆球及张立波同意。

（二）补偿安置情况

本项目为国有土地，原权利人为佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司，并由佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司自行实施全面改造，因此不涉及补偿安置。

(三) 开展社会稳定风险评估情况

本项目不涉及土地征收，因此不需要开展社会稳定风险评估。

三、改造主体及拟改造情况

(一) 该改造项目为工改工项目，属于全面改造类型，拟采取企业自改模式的改造模式，由原权利人佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司作为改造主体。项目完成地上建（构）筑物拆除和土地平整后，由政府采用协议出让的方式出让给佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司。

该项目用地拟由佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司实施全面改造，其中，拆除重建用地2.3450公顷，拆除建筑面积18481.49平方米。本项目2.0009公顷用于工业用地，容积率为2.0-4.5，新建建筑面积约90039.31平方米；0.3441公顷用于城市道路用地（以最终规划设计条件为准）。项目不涉及实施生态修复和土地复垦用地。

改造后预计年产值将达25000万元，固定资产投资强度不低于600万元/亩、税收强度不低于55万元/亩/年。改造主体按照已批控规落实城市道路用地（0.3441公顷）的建设。公益性用地需在协议出让前无偿移交政府，供地后，若涉及公共配套设施的，由受让方（佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司）负责建设，并在完成验收合格后无偿移交政府。

(二) 延长工业地块土地使用年限及产业用房分割销售的说明

1. 延长工业地块土地使用年限

根据已批准的《佛山市自然资源局南海分局关于批准佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目城市更新单元计划的批复》（批复文号：佛自然资南复〔2022〕00020号），改造主体在补缴地价款后延长工业地块土地使用年限至50年。

2. 产业用房分割销售

根据《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区产业用地提升指导意见（2021年修订）的通知》（南府办〔2021〕15号）、《佛山市自然资源局南海分局关于批准佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目城市更新单元计划的批复》（佛自然资南复〔2022〕00020号），本项目可建设不少于计容总建筑面积80%的产业用房并对产业用房进行产权分割销售（分割销售的单元面积不少于500平方米），产业用房主要用于研发、生产不带有居住性质的房屋。产业用房分为分拆销售和自留部分，其中可分拆销售的产业用房地地上建筑面积不超过全部产业用房地地上建筑面积的80%，销售对象为非自然人；本项目不建设配套用房，剩余计容总建筑面积自持。

四、无偿移交的公益性用地及设施

根据《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）的规定，“工改工”项目应当按照控制性详细规划或城市更新单元规划落实公益性用地，不再对无偿移交的公益性用地比例作强制要求。

本项目为工改工项目，按照已批法定控规《狮山镇松夏工业园片区NH-F-37-03管理单元控制性详细规划》10A、11A街坊（振鹏改造项目）技术修正》（已法定，批复文号：佛府办函〔2022〕119号），项目范围内公益性用地面积为0.3441公顷，占整个项目用地比例为14.67%，其用地规划功能为城市道路用地（0.3441公顷），属于国有建设用地。公益性用地需在协议出让前无偿移交政府，供地后，若涉及公共配套设施的，由受让方（佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司）负责建设，并在完成验收合格后无偿移交政府（详见附图4：《佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目无偿移交的公益性用地及设施示意图》）。

五、联动改造

本项目为国有土地，根据南府办〔2021〕24号文及《佛山市自然资源局南海分局关于批准佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目城市更新单元计划的批复》（批复文号：佛自然资南复〔2022〕00020号），本项目不需要承担联动改造任务。

六、需办理的规划及用地手续

本项目不涉及需要办理的规划及用地手续。

七、资金筹措

本项目改造成本约为18008万元，拟投入改造资金约22510万元，项目拟开发投资的资金来源为两部分：一是公司自有资金；二是向银行贷款融资。

八、开发时序

项目土地整理周期为1年，土地权属人从2022年10月（具体时间以实际实施时间为准）开始对权属范围内的地块开展厂区设备搬迁并组织拆除等相关工作，其地上建（构）筑物在供地前完成清拆。

项目开发周期为四年，拟分一期整体开发。开发时间为2023年6月至2027年6月（具体开发起始时间以实际供地时间为准，可作动态调整），开发用地面积2.3450公顷，主要实施工业厂房建设，其中公益性用地需在协议出让前无偿移交政府。供地后，若涉及公共配套设施的，由佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司负责建设，并在完成验收合格后无偿移交政府。

九、实施监管

本项目在改造方案批复三个月内签订项目监管协议，项目监管责任主体为佛山市南海区狮山镇人民政府。本项目改造主体承诺按照国土空间规划及“三旧”改造相关政策、经批准的改造方案及签订的监管协议的要求实施改造、履行相应的义务和责任，按期完成建筑物拆除，按要求提供公益性用地。改造主体承诺按照南府办〔2021〕15号文要求，在供地前与佛山市南海区狮山镇人民政府签订产业项目监管协议，并接受监管单位按节点、分阶段地对本项目进行动态监管。

十、附图与附表

附图1. 佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项

目范围界线图。

附图2-1：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图

附表2-2：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目建设拟征（占）用土地权属情况表。

附图3-1：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目用地实施规划图。

附表3-2：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目用地实施情况一览表。

附图4：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目的公益性用地及设施示意图。

附图5：用地红线图（地块编号：SJXM44060500603981，业务编号：202210310000077）。

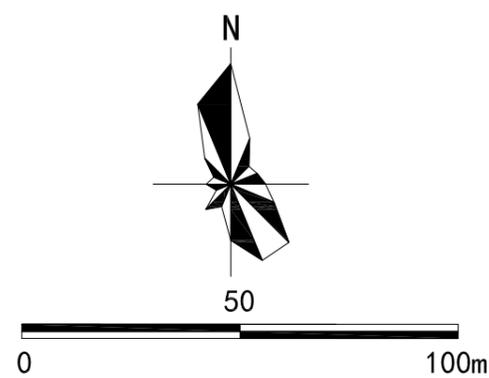
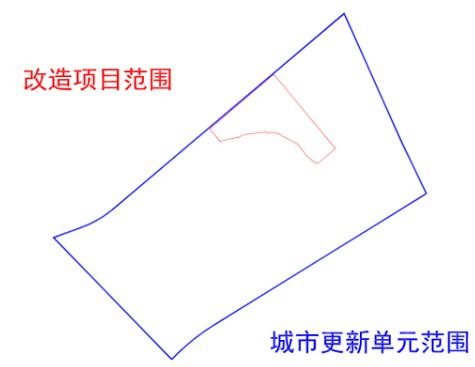
附图1 佛山市南海区 振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目

范围界线图 (2009年影像图)



城市更新单元和改造项目范围示意图

比例尺与风玫瑰



图例

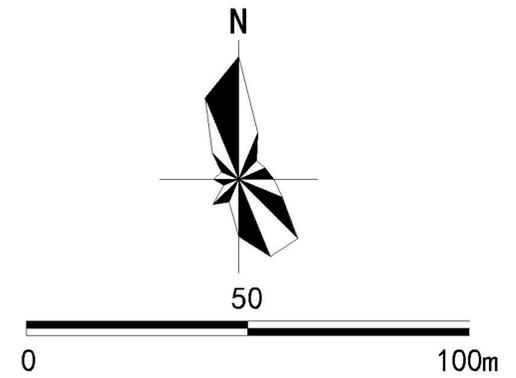
-  **城市更新单元范围**
 更新单元名称：狮山镇城市更新单元NH-F-37-03-11A
 面积：29.8975公顷，佛山2000坐标系
-  **改造项目范围线**
 项目名称：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目
 项目编号：狮山镇城市更新单元NH-F-37-03-11A-1
 地块编号：SJXM44060500603981
 面积：2.3450公顷，2000国家大地坐标
-  **已标图建库范围线**
 (编号：44060502351，压占面积为2.3444公顷
 编号：44060528110，压占面积为0.0006公顷)

坐标系：2000国家大地坐标系

附图2-1 佛山市南海区 振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目

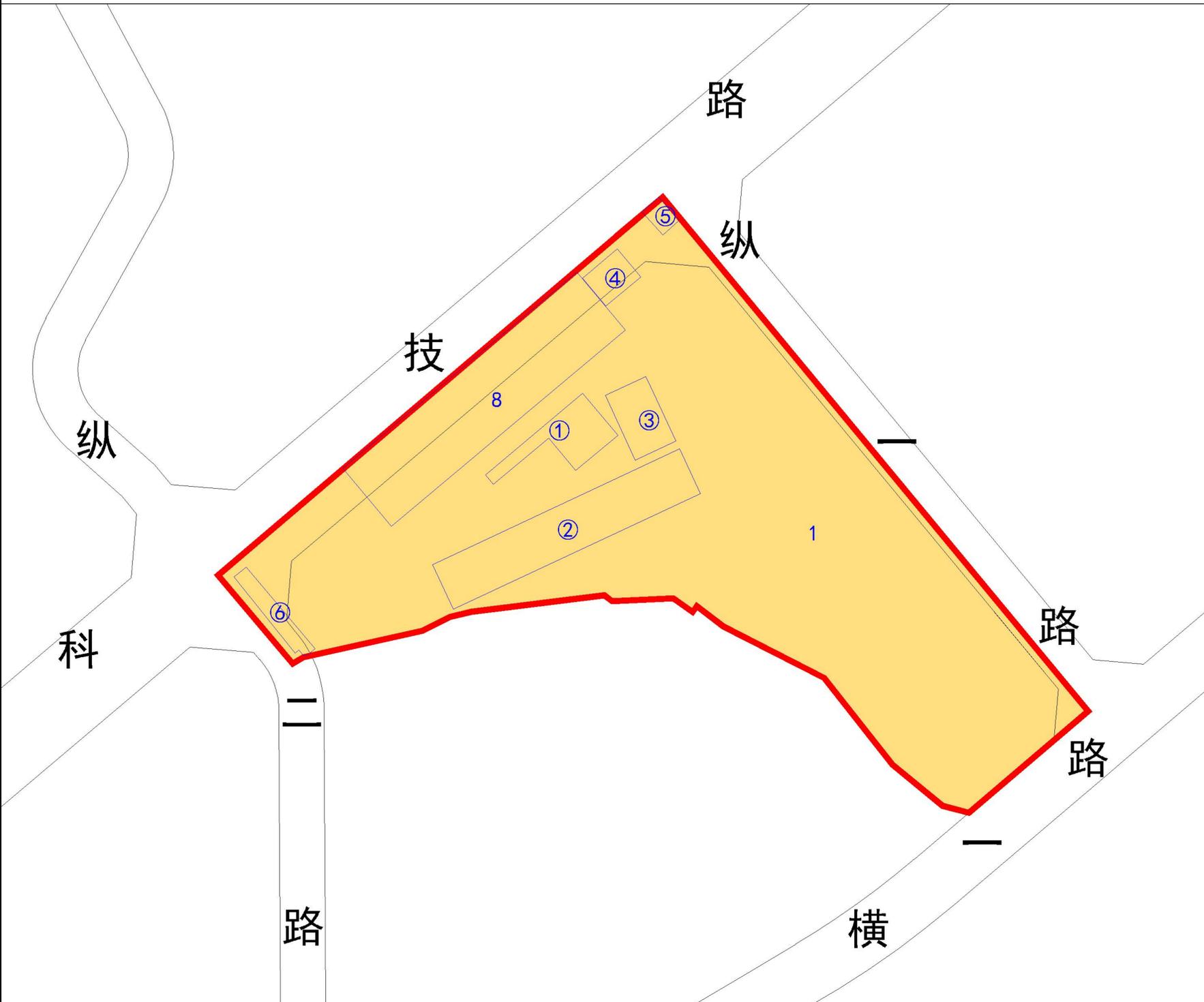
建设拟征（占）用土地权属情况及 完善历史用地手续分析图

比例尺与风玫瑰



图例

-  **改造项目范围线**
 项目名称：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目
 项目编号：狮山镇城市更新单元NH-F-37-03-11A-1
 地块编号：SJXM44060500603981
 面积：2.3450公顷，2000国家大地坐标
-  **1 国有建设用地使用权范围**
 （证载宗地面积：2.3470公顷
 项目压占面积：2.3450公顷，2000国家大地坐标系）
-  **① 房地产权证房屋（构筑物）使用权范围**
 证载建筑面积：6247.47平方米，佛山2000坐标系



坐标系：2000国家大地坐标系

附表 2-2

佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目建设拟征（占）用地土地权属情况表

项目名称：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目

项目编号：狮山镇城市更新单元 NH-F-37-03-11A-1

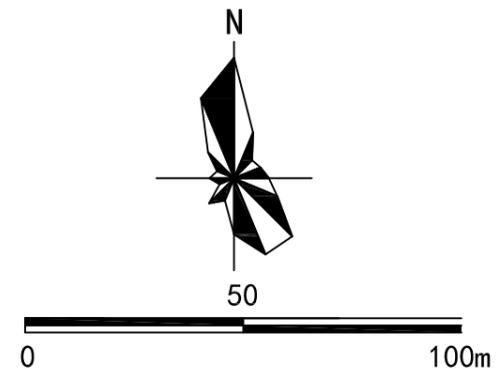
地块编号：SJXM44060500603981

序号	权属性质 (1)	土地使用人 (2)	国有土地使用证号 (3)	地号 (4)	编号 (5)	房地产权证号 (6)	证载建筑面积（平方米，佛山 2000 坐标系） (7)	证载宗地面积（公顷，佛山 2000 坐标系） (8)	证载宗地面积（公顷，2000 国家大地坐标系） (8)	拟征（占）用土地面积（公顷，2000 国家大地坐标系） (9)	备注 (10)
1	国有建设用地使用权	佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司	南府国用（2002）字第特 100107 号	10070629	①	粤房地证字第 C0934409 号	543.98	2.3465	2.3470	2.3450	
					②	粤房地证字第 C0934410 号	1882.65				
					③	粤房地证字第 C0934411 号	1150.27				
					④	粤房地证字第 C0934412 号	120.82				
					⑤	粤房地证字第 C0934433 号	141.35				
					⑥	粤房地证字第 C0934435 号	386.4				
					⑦	粤房地证字第 C0934436 号	250				已拆除
					⑧	粤房地证字第 C0934437 号	1670				
					⑨	粤房地证字第 C0934440 号	102				已拆除
合计							6247.47	2.3465	2.3470	2.3450	

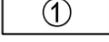
附图3-1 佛山市南海区 振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目

用地实施规划图

比例尺与风玫瑰



图例

-  改造项目范围线
- 项目名称：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目
- 项目编号：狮山镇城市更新单元NH-F-37-03-11A-1
- 地块编号：SJXM44060500603981
- 面积：2.3450公顷，2000国家大地坐标系
-  一类工业用地
-  公园绿地
-  水域
-  城市道路用地
-  地块编码
-  地块出入口

坐标系：2000国家大地坐标系



附表 3-2

佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目用地实施情况一览表

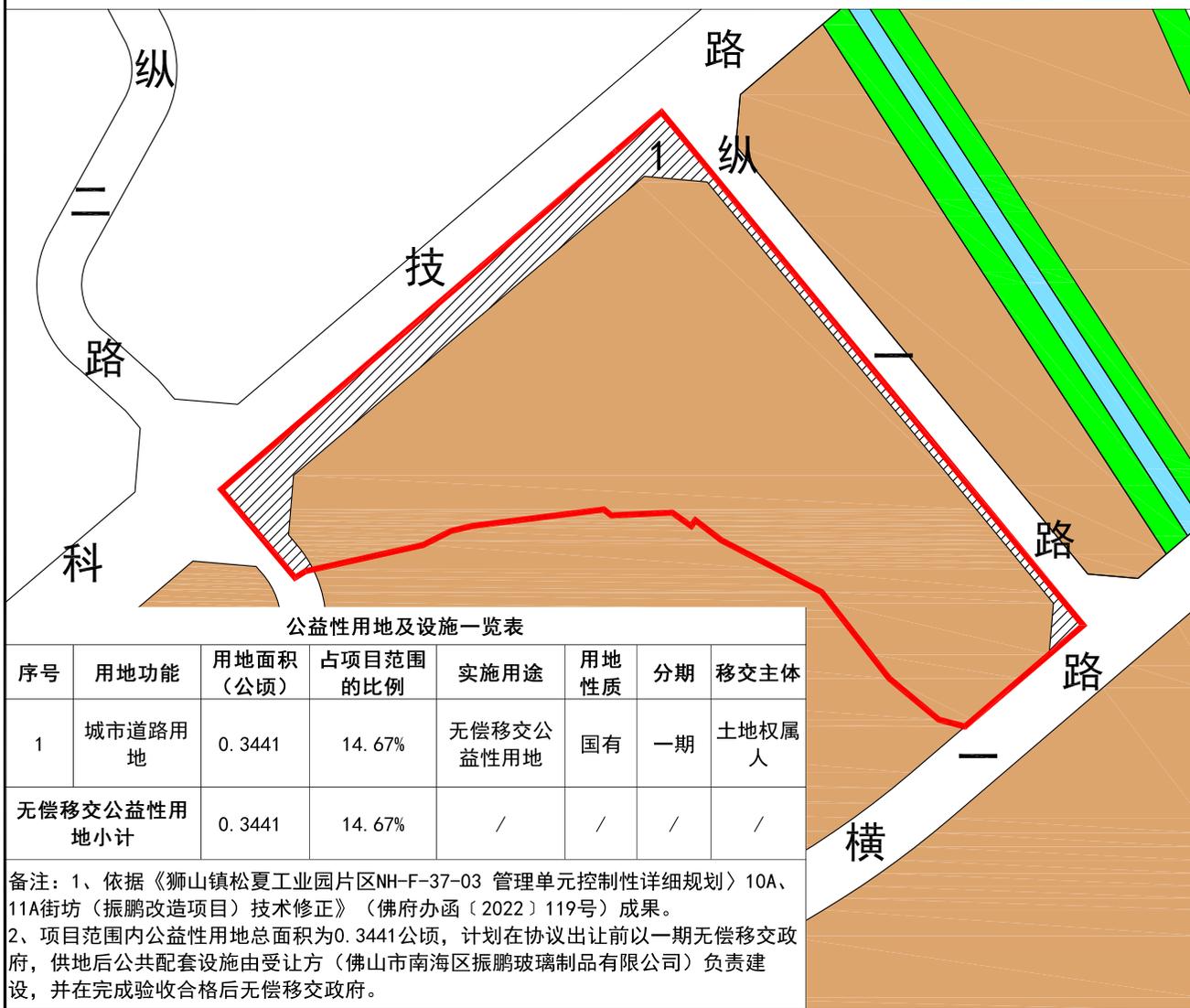
项目名称：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目
 项目编号：狮山镇城市更新单元 NH-F-37-03-11A-1
 地块编号：SJXM44060500603981

地块编号	用地功能	实施方式	改造模式	供地方式	用地面积 (公顷, 2000 国家大地坐标系)	容积率	计容建筑面积 (m ²)	配套设施	用地性质	实施用途	分期情况
①	一类工业用地	拆除重建	权利主体自行实施	协议出让	2.0009	$2.0 \leq FAR \leq 4.5$	90039.31	--	国有	融资地块	一期
②	城市道路用地	拆除	权利主体自行实施	无偿移交	0.3441	--	--	预留规划通讯基站 1 处。年径流总量控制率 (%) : ≥ 70	国有	公益性用地	
合计					2.3450	--	90039.31	--	--	--	--

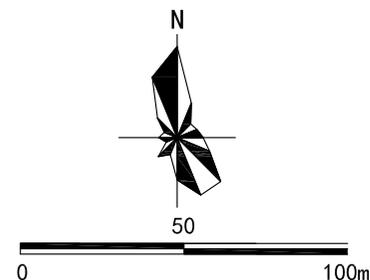
备注：本项目范围内的用地开发按照《狮山镇松夏工业园片区 NH-F-37-03 管理单元控制性详细规划》10A、11A 街坊（振鹏改造项目）技术修正》（佛府办函〔2022〕119 号）执行，具体以最终出具的规划设计条件为准。

附图4 佛山市南海区 振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目

公益性用地及设施示意图



比例尺与风玫瑰



图例

-  改造项目范围线
项目名称：佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目
项目编号：狮山镇城市更新单元NH-F-37-03-11A-1
地块编号：SJXM44060500603981
面积：2.3450公顷，2000国家大地坐标
-  一类工业用地
-  公园绿地
-  水域
-  城市道路用地
-  公益性用地(0.3441公顷)
-  地块编码

公益性用地及设施一览表

序号	用地功能	用地面积 (公顷)	占项目范围 的比例	实施用途	用地 性质	分期	移交主体
1	城市道路用地	0.3441	14.67%	无偿移交公益性用地	国有	一期	土地权属人
无偿移交公益性用地小计		0.3441	14.67%	/	/	/	/

备注：1、依据《狮山镇松夏工业园片区NH-F-37-03 管理单元控制性详细规划》10A、11A街坊（振鹏改造项目）技术修正》（佛府办函〔2022〕119号）成果。
2、项目范围内公益性用地总面积为0.3441公顷，计划在协议出让前以一期无偿移交政府，供地后公共配套设施由受让方（佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司）负责建设，并在完成验收合格后无偿移交政府。

坐标系：2000国家大地坐标系

业务编号: 20221031000077

用地红线图

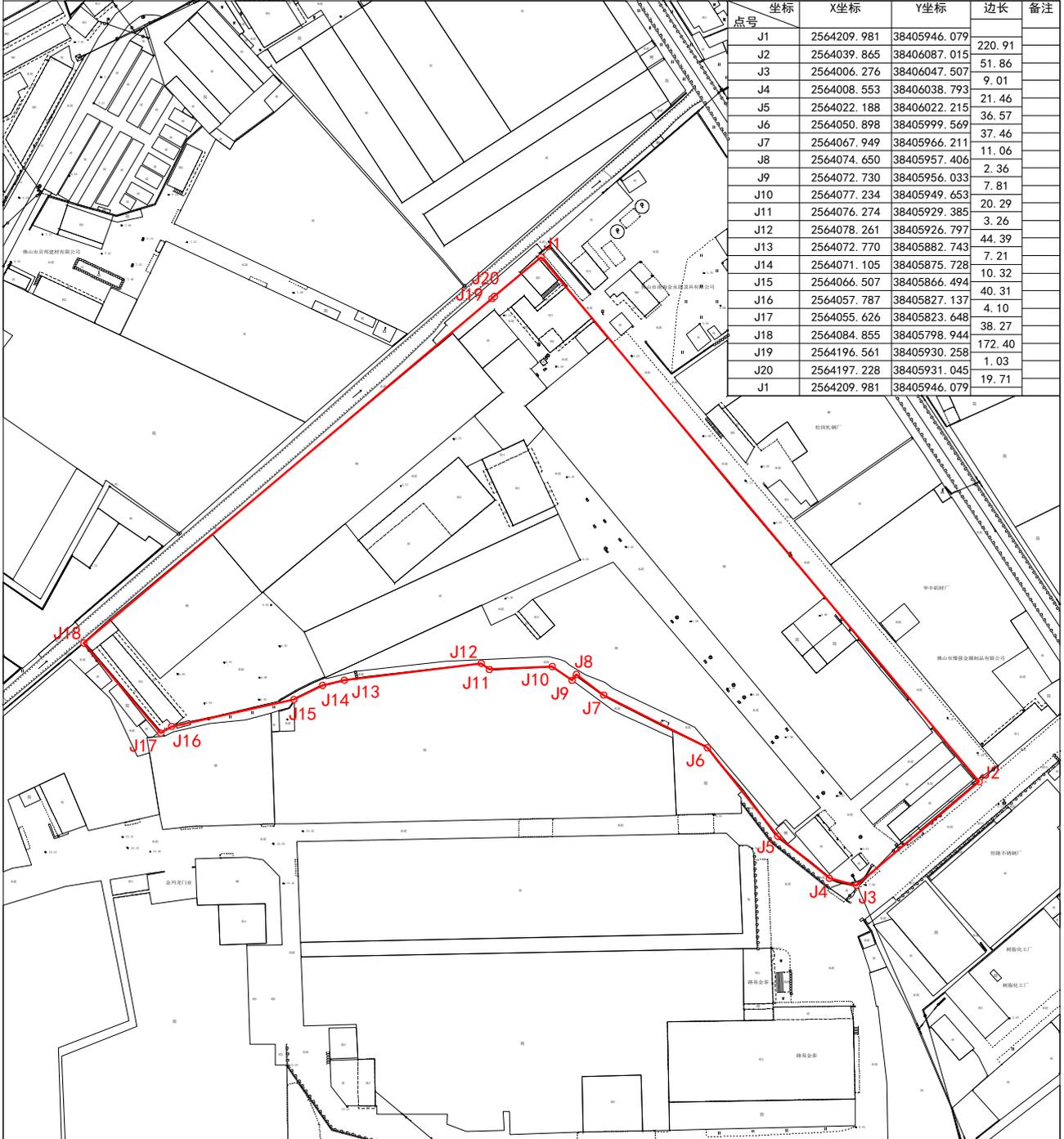


单位: m, m²

地块编号: SJXM44060500603981
 项目编号: 狮山镇城市更新单元 NH-F-37-03-11A-1
 项目名称: 佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司旧厂房改造项目
 用地面积: 23449.61m²
 申请单位: 佛山市南海区振鹏玻璃制品有限公司
 图形GUID: {1E481E58-84D6-4A0E-A5F8-F5C6B492EE71}
 土地座落: 广东省佛山市南海区狮山镇松夏工业园



北



佛山快好测绘科技有限公司

2000国家大地坐标系
 1985国家高程基准
 土地利用现状分类GB/T21010-2017

1:2000

测量员: 欧裕晃
 绘图员: 何小华
 检查员: 罗文雅

测量日期: 2022-7-18
 绘图日期: 2022-11-3
 检查日期: 2022-11-3