狮山镇卓尔文仪家具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（2021）NH-F-41-01-12A-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2023年度“三旧”改造项目实施计划，我区拟实施狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目，对位于佛山市南海区狮山镇南海高新技术产业开发区北园兴业北路的佛山市南海卓尔文仪家具有限公司旧厂房用地进行改造。佛山市南海卓尔文仪家具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狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目单元计划的批复》（批复文号：佛自然资南复〔2021〕00031号）、佛山市南海卓尔文仪家具有限公司股东冯波汉、冯辉全和抵押权人广东南海农村商业银行股份有限公司狮山支行的意愿征询结果编制本改造方案。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况

1.改造范围区位及面积

狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目位于佛山市南海区狮山镇南海高新技术产业开发区北园兴业北路，东至佛山市标龙装饰材料有限公司，西至兴业北路，南至万里长城涌，

北至佛山市喜汇包装有限公司，改造范围总用地面积6.3931公顷（63931.39平方米，2000国家大地坐标系，下同），项目用地红线系列号：SJXM44060500603004，现状用途为工业用地，建筑用途为工业厂房及工业配套办公楼、宿舍（详见附图1：狮山镇卓尔文仪家具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

提升产业环境。项目地块现状用途为工业用地，由于地块建设时间较早，土地利用规划不科学，造成一定程度的用地浪费，不符合当前集约节约用地的要求，因此有必要通过实施城市更新来落实上位规划的发展要求，从而满足片区经济的发展需求。

区位条件优越。项目地块位于佛山市南海区狮山工业北园，属于佛山市重要的制造业集聚区，实施城市更新改造后能够更好地发挥项目独特的区位优势，吸引新兴产业进驻，加快高新技术制造业聚集发展。

（二）土地现状情况

改造地块面积为6.3931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6.3931公顷（建制镇6.3931公顷）、农用地0公顷、未利用地0公顷；最新年份

（2020年）土地利用现状为建设用地6.3925公顷（建制镇6.3925公顷）、农用地0.0006公顷（林地0.0006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卓尔文仪家具有限公司属下的国有土地6.3931公顷（2009年土地利用现状均为建设用地6.3931公顷、农用地0公顷、未利用地0公顷；2020年土地利用现状均为建设用地6.3925公顷、农用地0.0006公顷、未利用地0公顷），已领取土地使用权证1宗，土地使用权证号为：佛府南国用（2013）第0605844号，涉及压占面积共6.3931公顷（证载权利人为佛山市南海卓尔文仪家具有限公司）。改造地块范围内建筑物已领取房地权证7宗，房地权证号为：粤房地权证佛字第0200449944号、粤房地权证佛字第0200449945号、粤房地权证佛字第0200449946号、粤房地权证佛字第0200449947号、粤房地权证佛字第0200449948号、粤房地权证佛字第0200449949号、粤房地权证佛字第0200449950号，证载房屋基底面积涉及压占项目面积2.9153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[以上权属情况详见附图2：狮山镇卓尔文仪家具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]。

改造项目范围存在的抵押情况为：房地抵押，涉及不动产

登记证明号为：粤（2020）佛南不动产证明第0084786号、粤（2020）佛南不动产证明第0084787号、粤（2020）佛南不动产证明第0084788号、粤（2020）佛南不动产证明第0084789号、粤（2020）佛南不动产证明第0084790号、粤（2020）佛南不动产证明第0084791号、粤（2020）佛南不动产证明第0084792号，抵押权人均为广东南海农村商业银行股份有限公司狮山支行，除此之外，无其他抵押、查封情况，权属清晰无争议。本项目计划在供地前解除抵押。

改造项目地块现用途为工业用地，为原土地权利人佛山市南海卓尔文仪家具有限公司自2004年12月开始使用，已按规定办理用地报批，其中已按照规定办理规划报建和施工报建手续。本项目地块原有总建（构）筑基底面积3.7438公顷，建筑面积46944.56平方米，建筑用途为工业厂房及工业配套办公楼、宿舍，容积率为0.7，原年产值约9000万元。该项目范围内未拆除的建（构）筑物在供地前拆除完毕。

（三）标图入库情况

改造项目地块6.3931公顷土地已标图入库，图斑号为44060559102，入库时间为2021年11月。

（四）规划情况

改造项目地块6.3931公顷土地全部符合《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）》

（6.3928公顷位于适建区，0.0003公顷位于限建区，已编制控规，用地规划功能为防护绿地，符合限建区使用要求），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2023年度“三旧”改造实施计划》，符合控制性详细规划，在《佛山市南海区NH-D-02-02-12A街坊（狮山原卓尔文仪地块）控制性详细规划局部调整》[已法定，批复文号：佛（南）府复〔2023〕8号]中安排为一类工业用地（6.0736公顷）、防护绿地（0.3195公顷）（详见附图3：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目用地实施规划图）。

（五）项目内历史文化遗产情况

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、红色革命文化遗址、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。

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：佛山市南海卓尔文仪家具有限公司（有限责任公司，股东为冯波汉、冯辉全），因涉及地块抵押，所以抵押权人纳入意愿征集主体范围。

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卓尔文仪家具有限公司和抵押权人广东南海农村商业银行股份有限公司狮山支行的意见，并已根据《佛山市南海卓尔文仪家具有限公司章程》采用书面形式征得佛山市南海卓尔文仪家具有限公司股东冯波汉、冯辉全同意和抵押权人广东南海农村商业银行股份有限公司狮山支行同意。

（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卓尔文仪家具有限公司，并由佛山市南海卓尔文仪家具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）改造主体

该改造项目为工改工项目，属于全面改造类型，拟采取企业自改的改造模式，由原权利人佛山市南海卓尔文仪家具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卓尔文仪家具有限公司。

（二）拟改造情况

该项目用地拟由佛山市南海卓尔文仪家具有限公司实施全面改造，其中，拆除重建用地6.3931公顷，拆除建筑面积

46944.56平方米。本项目6.0736公顷用于工业用地，容积率为2.0-4.0，新建建筑面积不超过242942.74平方米；新建防护绿地0.3195公顷（以最终规划设计条件为准）。本项目不涉及实施生态修复、土地复垦。

（三）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狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目单元计划的批复》（佛自然资南复〔2021〕00031号），项目权利主体在补缴地价款后，可申请延长工业地块土地使用年限至50年。

本项目属存量工业用地改造为工业商品厂房且需延长出让年限，按照《佛山市自然资源局关于印发佛山市国有工业用地使用权及房屋所有权分割和不动产登记管理办法（试行）的通知》（佛自然资通〔2021〕213号）和《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区国有建设用地使用权价格及租金计收标准的通知》（南府〔2019〕42号）规定补办出让手续及缴纳土地出让金。

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）、《佛山市自然资源局关于印发佛山市国有工

业用地使用权及房屋所有权分割和不动产登记管理办法（试行）的通知》（佛自然资通〔2021〕213号）和《关于区公共资源交易管理委员会土地交易专责组2022年第26次工作会议纪要》，本项目可申请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建筑面积不超过未分割转让前产业用房确权登记总建筑面积的80%，受让后的商品厂房自完成分割转让（转移）不动产登记之日起5年内不得再次转让；自留的产业用房建筑面积不低于未分割转让前产业用房确权登记总建筑面积的20%。配套用房占地面积不超过总用地面积7%，同时计容建筑面积不超过总计容建筑面积的20%。

本项目产业用房的销售对象应按照《佛山市自然资源局关于印发佛山市国有工业用地使用权及房屋所有权分割和不动产登记管理办法（试行）的通知》（佛自然资通〔2021〕213号）规定执行。产业用房的销售方式应按照《佛山市自然资源局关于明确〈佛山市国有工业用地使用权及房屋所有权分割和不动产登记管理办法（试行）〉执行操作若干问题办理意见的通知》（佛自然资通〔2022〕47号）规定执行。

本项目自改造完成并整体竣工验收合格（由监管协议明确整体竣工验收时间）后五年内，地块上所有进驻企业其中一年

在狮山镇内累计年纳税额不少于25万元/亩；且地块上所有进驻企业在狮山镇内的五年内累计纳税总额不少于62.5万元/亩。本项目土地权属人佛山市南海卓尔文仪家具有限公司及所有进驻企业在本宗地的固定资产投资强度不低于450万元/亩。

四、公益性用地情况

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），“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，按照控规《佛山市南海区NH-D-02-02-12A街坊（狮山原卓尔文仪地块）控制性详细规划局部调整》[已法定，批复文号：佛（南）府复〔2023〕8号]，项目范围内公益性用地面积为0.3195公顷（防护绿地），占整个项目用地比例5.0%，均无偿移交给政府。公益性用地需在协议出让前无偿移交政府，供地后，公益性用地由受让方（佛山市南海卓尔文仪家具有限公司）负责建设，在完成验收合格后无偿移交政府（具体详见附图4：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目公益性用地示意图）。

五、联动改造情况

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狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目单元计划的批复》（佛自然资南复〔2021〕

00031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

本项目不涉及需办理的规划及用地手续。

七、资金筹措

项目改造成本为60000万元，拟投入改造资金为60000万元，拟筹措资金方式为：自有资金、银行借贷。其中，第一期拟投入改造资金30000万元，第二期拟投入改造资金30000万元。

八、开发时序

项目土地整理与开发周期约为四年，拟分两期实施，具体开发时间以实际供地时间为准，可作动态调整。

1.第一期土地整理时间为2022年6月至2022年8月。第一期开发时间为2023年4月至2024年10月（具体开发时间以实际供地时间为准），开发面积3.1905公顷，主要实施工业厂房及配套用房、公益性设施（防护绿地0.1479公顷）建设，其中涉及一类工业用地3.0426公顷，防护绿地0.1479公顷。公益性用地需在协议出让前无偿移交政府，供地后，公益性用地由受让方（佛山市南海卓尔文仪家具有限公司）负责建设，并在完成验收合格后无偿移交政府。

2.第二期土地整理时间为2023年10月至2023年12月。第二期开发时间为2024年2月至2026年8月（具体开发时间以实际供地时间为准），开发面积3.2026公顷，主要实施工业厂房及配套用房、公益性设施（防护绿地0.1716公顷）建设，其中涉及

一类工业用地3.0310公顷，防护绿地0.1716公顷。公益性用地需在协议出让前无偿移交政府，供地后，公益性用地由受让方（佛山市南海卓尔文仪家具有限公司）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。狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造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；改造主体承诺按照南府办〔2021〕15号的文件要求，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，并接受监管单位对本项目的供后监管。

十、附图与附表

附图1：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目范围界线图

附图2：狮山镇卓尔文仪家具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

附图3：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目用地实施规划图

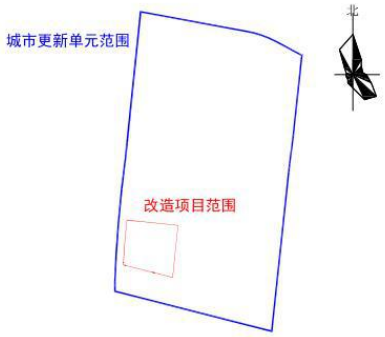
附图4：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目公益性用地示意图

附图5：用地红线图（地块编号：SJXM44060500603004，业务编号：202111250000009）

附图1：狮山镇卓尔文仪家具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



图例：

城市更新单元范围

更新单元编号：狮山镇城市更新单元（2021）NH-F-41-01-12A

面积：119.7973公顷，1197972.86平方米，佛山市2000坐标系

改造项目范围

项目名称：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目

项目编号：狮山镇城市更新单元（2021）NH-F-41-01-12A-1

地块编号：SJXM44060500603004

项目面积：6.3931公顷，63931.39平方米，2000国家大地坐标系

标图建库范围线

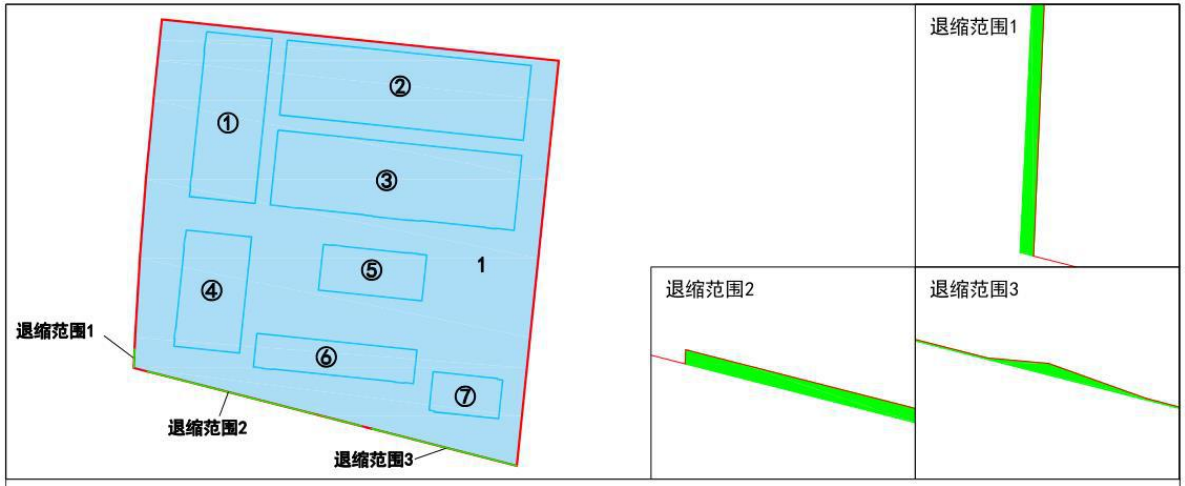
标图建库编号：44060559102

压占面积：6.3931公顷，2000国家大地坐标系

坐标系：2000国家大地坐标系

附图2：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目

建设拟征（占）用地土地权属情况及完善历史用地手续分析图



狮山镇卓尔文仪家具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

地块编号	权属性质	土地使用权人	不动产权证（土地使用权）证号	地号	证载宗地面积（公顷，佛山统一坐标系）	证载宗地面积（公顷，2000国家坐标系）	拟征（占）用地面积（公顷，2000国家坐标系）	退缩面积（公顷，2000国家坐标系）	房屋序号	房地产权属人	不动产权证（房屋所有权）证号	证载建筑面积（平方米，佛山统一坐标系）
1	国有建设用地使用权	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	佛府南国用（2013）第0605844号	440605006021GB01051	6.3917	6.3935	6.3931	0.0004（退缩退缩部分不在项目范围内）	①	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	粤房地权证佛字第0200449946号	4647.35
									②	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	粤房地权证佛字第0200449950号	11827.57
									③	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	粤房地权证佛字第0200449947号	7854.70
									④	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	粤房地权证佛字第0200449948号	3275.50
									⑤	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	粤房地权证佛字第0200449944号	2039.39
									⑥	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	粤房地权证佛字第0200449945号	4626.56
									⑦	佛山市南海卓尔文仪家具有限公司	粤房地权证佛字第0200449949号	5017.46
									合计			39288.53

北

图例：

改造项目范围

项目名称：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目

项目编号：狮山镇城市更新单元（2021）NH-F-41-01-12A-1

地块编号：SJXM44060500603004

项目面积：6.3931公顷，63931.39平方米，2000国家大地坐标系

不动产权证（土地使用权）范围

压占面积：6.3931公顷，2000国家大地坐标系

不动产权证（土地使用权）退缩范围

退缩面积：0.0004公顷，2000国家大地坐标系

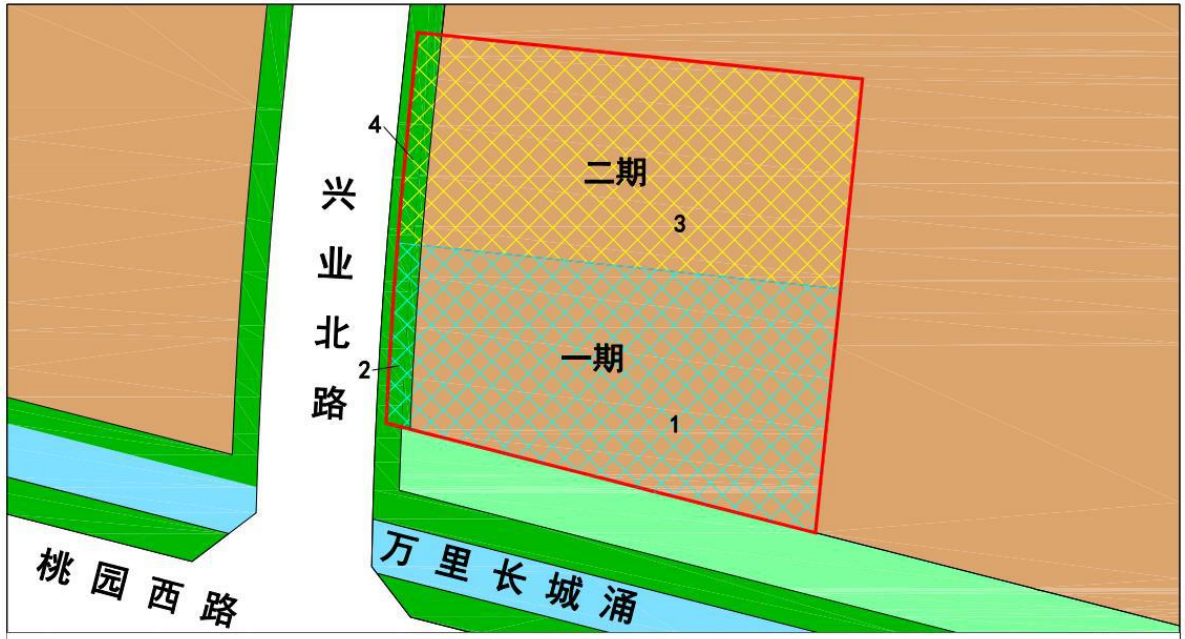
不动产权证（房屋所有权）范围

压占面积：2.9153公顷，2000国家大地坐标系

坐标系：2000国家大地坐标系

附图3：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目

用地实施规划图



狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目用地实施情况一览表

地块编号	地块规划用途	实施方式	改造模式	供地方式	用地面积（公顷，佛山市2000坐标系）	用地面积（公顷，2000国家大地坐标系）	容积率	计容建筑面积（㎡）	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	3.0418	3.0426	2.0-4.0	121703.59	-	国有	融资地块	一期
2	防护绿地	拆除重建	权利主体自行实施	协议出让	0.1479	0.1479	-	-	-	国有	无偿移交公益性用地	一期
3	一类工业用地	拆除重建	权利主体自行实施	协议出让	3.0302	3.0310	2.0-4.0	121239.15	-	国有	融资地块	二期
4	防护绿地	拆除重建	权利主体自行实施	协议出让	0.1716	0.1716	-	-	-	国有	无偿移交公益性用地	二期
合计					6.3914	6.3931	-	242942.74	-	-	-	-

备注：依据《佛山市南海区NH-D-02-02-12A街坊（狮山原卓尔文仪地块）控制性详细规划局部调整》（批复文号：佛（南）府复〔2023〕8号）成果编制，具体以最终出具的规划设计条件为准。

北

图例：

改造项目范围

项目名称：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目

项目编号：狮山镇城市更新单元（2021）NH-F-41-01-12A-1

地块编号：SJXM44060500603004

项目面积：6.3931公顷，63931.39平方米，2000国家大地坐标系

第一期改造范围

第二期改造范围

一类工业用地

防护绿地

农林用地

水域

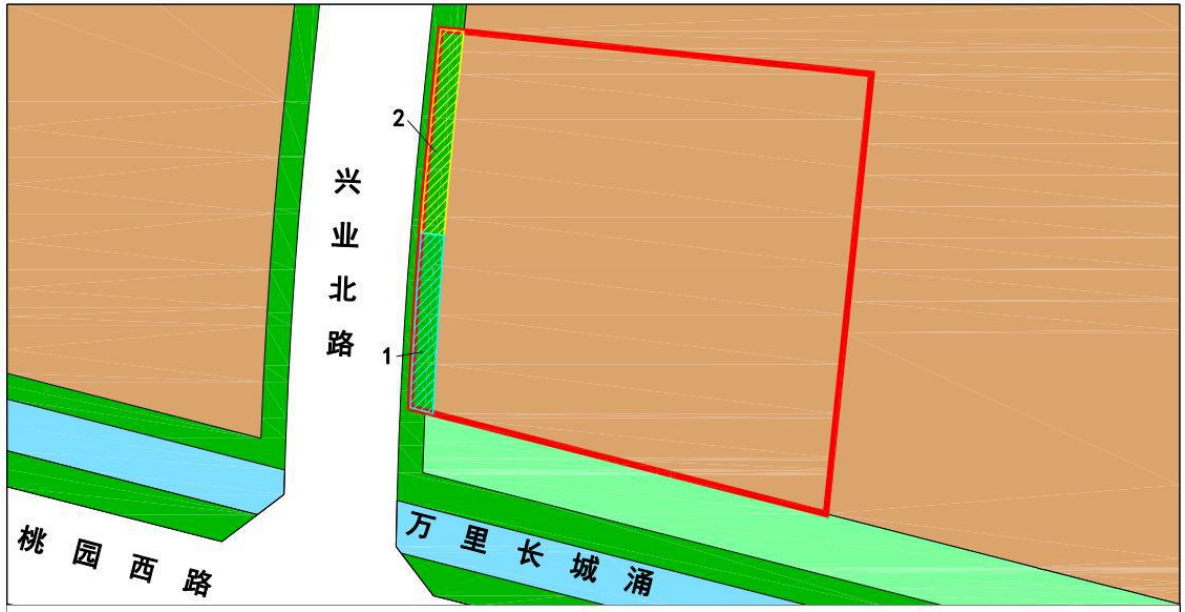
城市道路用地

1 地块编号

坐标系：2000国家大地坐标系

附图4：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目

公益性用地示意图



狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目公益性用地及设施一览表

地块编号	地块规划用途	用地面积（公顷，2000国家大地坐标系）	占项目面积的比例	实施用途	用地性质	移交主体	分期情况
1	防护绿地	0.1479	-	无偿移交公益性用地	国有	土地权属人	一期
2	防护绿地	0.1716	-	无偿移交公益性用地	国有	土地权属人	二期
合计		0.3195	5.0%	-	-	-	-

备注：1、依据《佛山市南海区NH-D-02-02-12A街坊（狮山原卓尔文仪地块）控制性详细规划局部调整》（批复文号：佛（南）府复〔2023〕8号）成果编制，具体以最终出具的规划设计条件为准。
2、公益性用地需在协议出让前无偿移交政府，供地后，公益性用地由受让方（佛山市南海卓尔文仪家具有限公司）负责建设，在完成验收合格后无偿移交政府。

北

图例：

- 改造项目范围

项目名称：狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目
项目编号：狮山镇城市更新单元（2021）NH-F-41-01-12A-1
项目面积：6.3931公顷，63931.39平方米，2000国家大地坐标系

- 第一期无偿移交公益性用地
- 第二期无偿移交公益性用地
- 一类工业用地
- 防护绿地
- 农林用地
- 水域
- 城市道路用地
- 1 地块编号

坐标系：2000国家大地坐标系

附图5

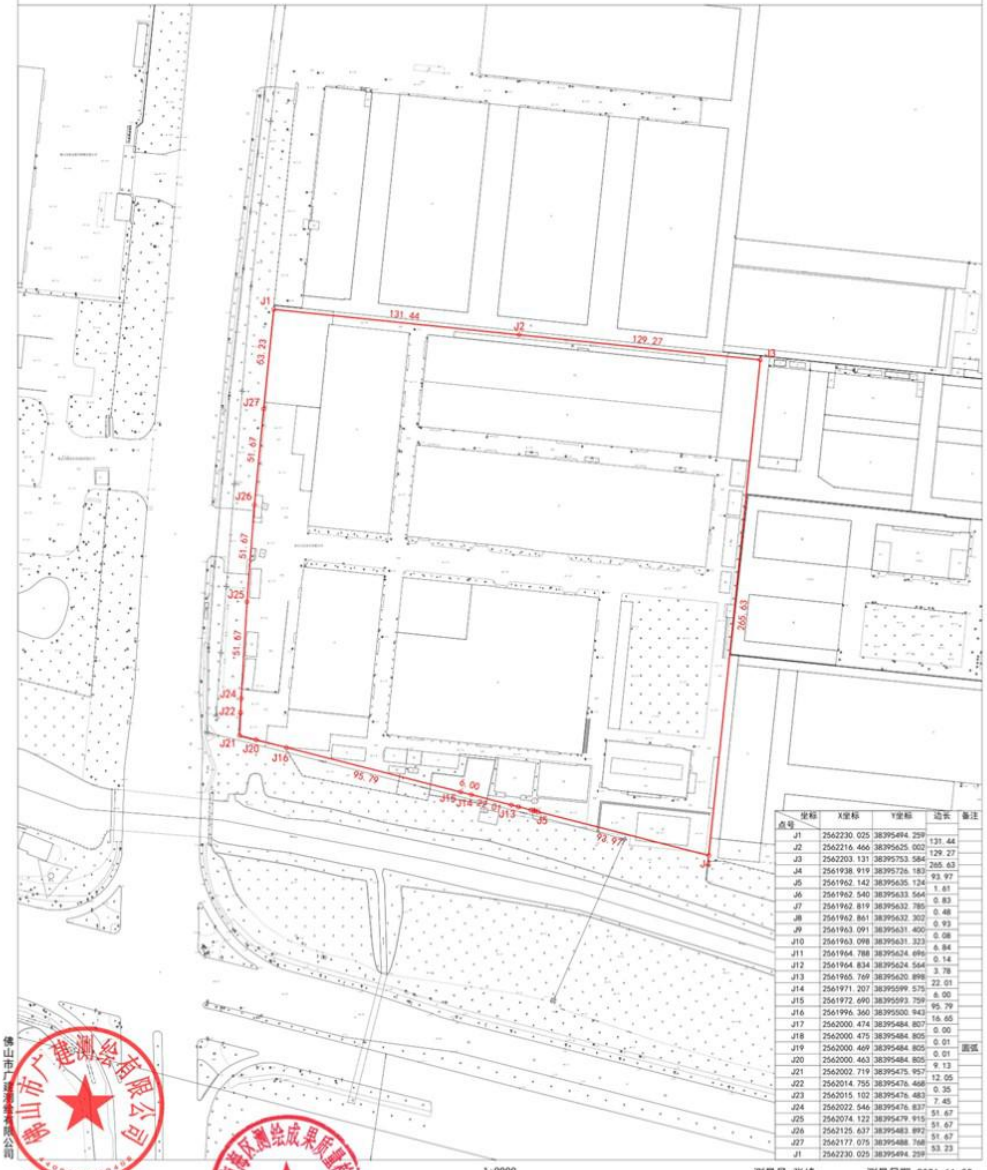
业务编号：202111250000009

用 地 红 线 图

单位：m、㎡

北

地块编号：SJXM440605000603004
项目编号：狮山镇城市更新单元（2021）NH-F-41-01-12A-1
项目名称：南海区狮山镇卓尔文仪家具有限公司旧厂房改造项目
用地面积：63931.39㎡
申请单位：佛山市南海卓尔文仪家具有限公司
图形GUID：{9B4F214C-CD55-4AFB-A873-03F551172CFC}
土地座落：广东省佛山市南海区狮山镇



点号	坐标	X坐标	Y坐标	边长	备注
J1	2562230.025	38395494.259		131.44	
J2	2562216.466	38395625.002		129.27	
J3	2562203.131	38395753.584		265.63	
J4	2561938.919	38395726.183		93.97	
J5	2561962.142	38395635.124		1.61	
J6	2561962.540	38395633.564		0.83	
J7	2561962.819	38395632.785		0.48	
J8	2561962.861	38395632.302		0.93	
J9	2561963.091	38395631.400		0.08	
J10	2561963.098	38395631.323		6.84	
J11	2561964.788	38395624.499		0.14	
J12	2561964.834	38395624.564		3.78	
J13	2561965.769	38395620.898		22.01	
J14	2561971.207	38395599.575		6.00	
J15	2561972.690	38395593.759		95.79	
J16	2561996.360	38395500.943		16.65	
J17	2562000.474	38395484.807		0.00	
J18	2562000.475	38395484.805		0.01	
J19	2562000.469	38395484.805		0.01	圆弧
J20	2562000.463	38395484.805		9.13	
J21	2562002.719	38395475.957		12.05	
J22	2562014.755	38395476.468		0.35	
J23	2562015.102	38395476.483		7.45	
J24	2562022.546	38395476.837		51.67	
J25	2562074.122	38395479.915		51.67	
J26	2562125.637	38395483.892		51.67	
J27	2562177.075	38395488.768		53.23	
J1	2562230.025	38395494.259			

佛山市广建测绘有限公司

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：张峰　　测量日期：2021-11-30
绘图员：张俊明　　绘图日期：2021-11-30
检查员：杨国泉　　检查日期：2021-11-30

佛山市南海区测绘成果质量检验中心 检验专用章