

佛山市南海区人民政府

主动公开

南府复〔2023〕270号

佛山市南海区人民政府关于里水镇下亨田片区 上亨田地块“三旧”改造方案的批复

市自然资源局南海分局：

佛自然资南〔2023〕167号文收悉。经研究，现批复如下：

一、同意上报的《里水镇下亨田片区上亨田地块“三旧”改造方案》（见附件1、2）。同意该项目采取村企合作改造模式，由佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社及其通过公开招标方式选取的土地前期整合作方合作改造，对佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社位于东至广佛江珠高速，南至规划一路，西至上亨路，北至江边村的14.1987公顷土地实施全面改造。

二、请你局组织改造主体及时按照经批准的改造方案完善有关标图入库、规划用地手续，并签订实施监管协议。请你局会同区相关部门和里水镇按规定监管，确保该项目有序改造。

三、该项目涉及征地补偿安置须按照经批准的补偿安置方案及有关规定执行，切实保障有关原权利人的合法权益。征地补偿

安置不落实的，不得强行使用被征土地。

四、该项目实施前，项目中涉及的 41 株树木涉及砍伐、迁移行为的，须按照省、市、区的有关要求办理相关手续。

五、改造方案实施情况须按规定及时报备。

六、本批复自印发之日起生效，有效期三年（需在本批复有效期内办理完成规划及用地手续）。

- 附件：1. 里水镇下亨田片区上亨田地块“三旧”改造方案汇总表
2. 里水镇下亨田片区上亨田地块“三旧”改造方案

佛山市南海区人民政府

2023 年 9 月 27 日

附件 1

里水镇下亨田片区上亨田地块“三旧”改造方案汇总表

项目名称	项目编号	所属区位	项目申请人	项目所在城市更新单元计划编号	项目实施方案内容											
					项目占地面积		改造前土地用途	改造后土地用途	办理用地手续情况	改造类型	改造模式	供地方式	无偿移交公益性用地情况	联动改造情况	历史文化遗产情况	工业红线及现状管理台账压占情况
					公顷	平方米										
里水镇下亨田片区上亨田地块	里水镇城市更新单元(2021)NH-C-04-05-11-1	南海区里水镇东至广佛江珠高速,南至规划一路,西至上亨路,北至江边村	佛山市南海区里水镇沙涌社区股份经济合作社	里水镇城市更新单元(2021)NH-C-04-05-11	14.1987	141986.81	工业用地	二类居住用地、商业用地、工业用地、中小学用地、公园绿地、城市道路用地	改造项目范围内 2.1622公顷用地正在办理“总登记”确权手续, 7.6081公顷用地办理旧村庄集体建设用地转为国有建设手续。	全面改造,分期实施拆除重建	村企合作改造模式 (工改居部分)	挂账收储公开出让 (1. 本项目属于混合改造类项目。根据所属已批控规,人均绿地达到15.29平方米/人,依据佛府办〔2020〕17号文件规定及已批复的单元计划,改造项目无偿移交公益性用地比例按15%执行。 2. 本项目共14.1987公顷,涉及“工改商”“工改居”的净用地面积合计5.8018公顷,因此需无偿移交的公益性用地面积为:1.0238公顷。 3. 3.9120公顷公益性用地(包括公园绿地2.2177公顷、城市道路用地1.4356公顷,中小学用地0.2587公顷)用于承担改造项目“工改居”用地的联动改造任务。折合可承担联动改造任务4.8900公顷。该部分公益性用地中,有1.4356公顷城市道路用地、0.2587公顷中小学用地由原土地权属人办理“集转国”手续后,在“工改居”地块收储时由原土地权属人无偿移交政府收储,由政府或出让方案约定主体建设,并在完成建设后无偿移交政府。项目范围内联动改造公益性用地有2.2177公顷用地(公园绿地)由《土地前期整理协议》确定的土地前期整理合作方实施建设,保留集体建设用地性质,并与政府签订相关协议,无偿交由镇政府托管,作为公益性用地使用。 4. 0.5132公顷公益性用地为项目内其它公益性用地,其中有0.0758公顷为公园绿地,0.4374公顷为城市道路用地,待项目外周边基础设施实施时一并建设。	1. 本项目范围内工改二类居住用地面积为4.8900公顷,按政策需要承担联动改造任务面积为4.8900公顷。本项目拟采取“工改公”途径实施。 2. 在项目范围内可联动的“工改公”面积3.9120公顷(包括公园绿地2.2177公顷、城市道路用地1.4356公顷,中小学用地0.2587公顷),折算联动改造任务面积为4.8900公顷。项目范围内联动改造公益性用地中有1.6943公顷用地(城市道路用地1.4356公顷、中小学用地0.2587公顷)办理“集转国”手续后无偿移交政府收储,拟由政府或其指定单位分期建设。 3. 项目范围内联动改造公益性用地有2.2177公顷用地(公园绿地)由《土地前期整理协议》确定的土地前期整理合作方实施建设,保留集体建设用地性质,并与政府签订相关协议,无偿交由镇政府托管,作为公益性用地使用。以上共实施联动改造面积3.9120公顷,折算联动改造任务面积4.8900公顷。	已作相关调查,项目范围内不涉及历史文化名镇古村、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、古树名木及古树后备资源。	1. 项目范围在2021年底现状工业用地管理台账中涉及减量调出工业用地面积10.6800公顷,已制定工业用地增改平衡实施方案 2. 涉及压占工业用地红线3.0405公顷,控规为一类工业用地及其配套道路,项目按控规实施。因此,符合相关规定。	

附件 2

里水镇下亨田片区上亨田地块 “三旧”改造方案

(项目编号: 里水镇城市更新单元(2021)NH-C-04-05-11-1)

为实施南海区土地利用总体规划、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,我区拟实施里水镇下亨田片区上亨田地块,对位于佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社内的里水镇下亨田片区上亨田地块的旧厂房进行改造。佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社作为项目的申报主体,根据已经批准的《里水镇下亨田片区上亨田地块城市更新单元计划》(单元计划批复文号:佛自然资南复〔2021〕00032号)及佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社的改造意愿征询结果编制改造方案。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。

改造项目位于佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社内,具体范围东至广佛江珠高速,南至规划一路,西至上亨路,北至江边村,改造范围总用地面积 14.1987 公顷

(141986.81 平方米，折合 212.98 亩，2000 国家大地坐标系，下同)。

(详见附图 1 里水镇下亨田片区上亨田地块范围界线图)

2. 改造范围划定及边界调整说明。

改造项目单元计划批复的项目面积为 14.2235 公顷（佛山 2000 坐标，转换 2000 国家大地坐标为 14.2260 公顷）。由于原单元计划批复项目范围内有 273.28 平方米地块不符合有关规定，因此项目实际改造范围界线相比单元计划有微调，面积由 14.2260 公顷调整至 14.1987 公顷（均为 2000 国家大地坐标），调整比例约 0.19%。减少的地块在规划为公园绿地（242.27 平方米）、中小学用地（1.64 平方米）、一类工业用地（1.94 平方米）、城市道路用地（27.43 平方米），与单元计划批复相比较，实际改造项目范围内公益性用地总面积有所减少，但仍满足公益性用地比例要求。

(详见附图 2 里水镇下亨田片区上亨田地块范围界线调整示意图)

3. 实施改造的必要性与合理性评价。

一是上位规划要求。依据《粤港澳大湾区发展规划纲要》《“1+4”广佛高质量发展融合试验区建设总体规划》等要求，本项目北邻广佛五个合作节点之一的“白云—南海”试验区，引领广佛边界全面融合。改造项目应把握区位优势，打造产城人融合的新型社区。

二是法定规划要求。根据《佛山市南海区 NH-C-04-05-11、NH-C-04-05-12 街坊（里水镇下亨田片区上亨田地块）控制性详细规划局部调整》（批复文号：佛府办函〔2022〕33 号），片区用地规划功能主要为二类居住用地、商业用地、公园绿地、一类工业用地、中小学用地等，功能定位为绿色宜居、服务配套和新型都市产业，有必要尽快按控规实施，提升城市空间品质，完善生活服务配套。

三是改造后环境和效益将显著提升。改造项目范围内现状主要为旧厂房，用地效率低下，产出较低，整体环境情况较为混杂，属于现有土地用途及建筑使用功能明显不符合社会经济发展要求。改造后产业发展方向为居住、商业以及新型产业。生活空间方面，落实公益性设施，将进一步完善片区的社区服务资源；生产空间方面，落实 2023 年度“三旧”改造项目实施计划要求，建设产业载体；生态空间方面，优化生态格局，与片区共同构建蓝绿成网的生态格局。

综上，改造项目将旧厂房拆除改造成高品质居住小区与新型产业区是合理的。

（二）土地现状情况

改造项目总面积 14.1987 公顷，范围内不涉及“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 年土地利用现状中，建设用地面积 14.1770 公顷、未利用地面积 0.0217 公顷（其中裸地 0.0217 公顷）、农用地 0 公顷；2021 年土地利用现状中，建设用地面积 14.1987 公顷、农用地面积 0 公顷、未利用地 0 公顷。

按权属划分，涉及佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社属下的集体土地 14.1987 公顷(2021 年土地利用现状：建设用地面积 14.1987 公顷、农用地面积 0 公顷、未利用地 0 公顷)，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并按照规定标图入库，按建设用地进行报批。

属佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社所有的集体土地（涉及压占面积共 14.1987 公顷），已领取 1 宗土地所有权证[证号：粤（2018）佛南不动产权第 0104553 号（涉及压占面积 14.1987 公顷）]，其中已领取 12 宗不动产权证（集体使用权证），涉及压占面积共 12.0365 公顷，证号分别为：集用（2015）0800370 号（涉及压占面积 0.6022 公顷）、集用（2015）0800372 号（涉及压占面积 0.6078 公顷）、集用（2015）0800371 号（涉及压占面积 0.3748 公顷）、粤（2018）佛南不动产权第 0190802 号（涉及压占面积 1.4509 公顷）、粤（2019）佛南不动产权第 0038116 号（涉及压占面积 3.9964 公顷）、粤（2018）佛南不动产权第 0016339 号(涉及压占面积 0.7103 公顷)、粤(2022)佛南不动产权第 0106877 号（涉及压占面积 0.9833 公顷）、粤（2023）佛南不动产权第 0025770 号(涉及压占面积 0.0149 公顷)、

粤（2023）佛南不动产权第 0025824 号（涉及压占面积 0.2173 公顷）、粤（2023）佛南不动产权第 0026278 号（涉及压占面积 0.3995 公顷）、粤（2023）佛南不动产权第 0047128 号（涉及压占面积 0.1847 公顷）、粤（2023）佛南不动产权第 0053527（涉及压占面积 2.4944 公顷）；正在办理“总登记”确权手续的土地面积为 2.1622 公顷。

（详见附图 3-1 里水镇下亨田片区上亨田地块建设拟征(占)用土地权属情况及完善历史用地手地分析图、附表 3-2 佛山市南海区里水镇下亨田片区上亨田地块土地权属明细表）

项目范围内不存在抵押（查封）情况。

改造项目地块现用途为工业用地，建筑用途主要为旧厂房。现为佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社社自 1992 年 6 月开始使用，12.0365 公顷用地已按规定办理用地报批手续和合法用地手续，2.1622 公顷正在办理“总登记”确权手续。

改造项目内纳入拆除范围的原有旧厂房建（构）筑物基底面积 112560.79 平方米，建（构）筑物面积 147407.11 平方米，容积率约 1.04，年产值约 500 万元。截至 2023 年 4 月，已拆除建（构）筑物基底面积 58871.23 平方米，已拆除建（构）筑物面积 45348.06 平方米；未拆除的建（构）筑物基底面积 83363.67 平方米，建（构）筑物面积 71037.02 平方米。该项目范围内未拆除的建（构）筑物按《土地前期整理协议》约定拆除完毕。

（三）标图入库情况

改造项目地块有 14.1987 公顷土地已标图入库，图斑号为 44060502907（压占面积 0.0092 公顷，入库时间为 2011 年 12 月）、44060558025（压占面积 1.7077 公顷，入库时间为 2023 年 5 月）、44060558024（压占面积 4.0215 公顷，入库时间为 2023 年 5 月）、44060500644（压占面积 8.4603 公顷，入库时间为 2023 年 4 月）。

（四）规划情况

改造项目地块 14.1987 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）》（均为城乡建设用地，均为允许建设区）；符合《佛山市城市总体规划（2011-2020 年）》（2.7652 公顷位于适建区，11.4335 公顷位于限建区，已编制控规，明确城乡规划管理要求）；已纳入《南海区“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《佛山市南海区 NH-C-04-05-11、NH-C-04-05-12 街坊（里水镇下亨田片区上亨田地块）控制性详细规划局部调整》（已法定，批复文号：佛府办函〔2022〕33 号），在详细规划中规划为二类居住用地（4.8900 公顷）、商业用地（0.9118 公顷）、城市道路用地（2.6142 公顷）、公园绿地（2.5761 公顷）、一类工业用地（2.9479 公顷）、中小学用地（0.2587 公顷）。（以最终规划设计条件为准）

（五）项目内历史文化资源情况

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、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。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

改造项目涉及 1 个权利主体，为佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社。

佛山市南海区里水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的意见，并经佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社成员代表大会三分之二以上成员代表同意。

（二）补偿安置情况

佛山市南海区里水镇人民政府已组织制定补偿安置方案，具体补偿安置方案如下：

1. 原权利人征地补偿。

本项目为拆除重建类旧厂房改造项目，原土地用途为工业用地，不涉及旧城镇和旧村居，因此不涉及人口安置。

本项目地块“工改居”（面积为 4.8900 公顷）部分在完成地上建（构）筑物拆迁和土地平整后，拟采用挂账收储方式由佛山市南海区人民政府收回土地后以公开招拍挂的方式进行出让，佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社通过享受土

地出让收益补偿分配政策方式获得货币补偿，获得土地出让收益补偿后采取货币补偿方式对农村集体经济组织及其成员进行补偿安置，在地块收储前不需政府进行实际补偿，不安排留用地和不办理社保审核；按照政策要求，本项目地块中 1.0238 公顷是本项目需要无偿移交公益性用地，由农村集体经济组织办理“集转国”手续后，在主体地块供地前无偿移交政府收储，政府不需实际补偿、不安排留用地和不办理社保审核；1.6943 公顷为承担项目工改居用地联动改造的无偿公益性用地，由农村集体经济组织办理“集转国”手续后，在主体地块供地前无偿移交政府收储，政府不需实际补偿、不安排留用地和不办理社保审核。

2. 地上建（构）筑物的补偿。

根据 2022 年 3 月 21 日佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社与佛山市南海旭祁贸易有限公司签订的《土地前期整理协议》，明确采取货币补偿方式对地上建（构）筑物及租户进行补偿，被征拆的地上建（构）筑物的补偿标准依据《土地前期整理协议》约定执行。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造地块涉及征收土地 7.6081 公顷，已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果，此项目由评估责任主体佛山市南海区里水镇人民政府采用定性与定量相结合的方式评估，评估结论为实施整体风险等级低风险，定性为一般评估，建议准予实施。主要存在以下风险：1. 信息公开力度不足导致村民

对项目不理解；2. 个别村民对土地出让收益存在较高期待，不满意土地出让收益（征地补偿款数额）及形式，因而对项目不支持。其中针对风险点1的化解措施主要为拓展宣传渠道，进行多渠道多种信息的宣传，使土地权属人了解项目改造的相关信息，加强知情权理解度；针对风险点2的化解措施主要为加强对政策文件的解读，合理引导村民对项目的心理预期，使村民了解项目建设的背景和意义，正确看待项目的环境、安全风险，避免群众因对项目缺乏了解而受到个别群众的煽动，其次，及时收集村民意见，建立畅通的沟通反馈机制。目前已采取一系列风险化解措施，在一定程度上会起到降低风险及消除社会风险的效果。风险防范及化解的责任主体为佛山市南海区里水镇人民政府，协助单位为里水镇综治维稳办公室。

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，拟采取村企合作改造模式实施改造，由南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社及其通过公开招标方式选取的土地前期整合作方合作改造，在完成地上建（构）筑物拆除和土地平整后，其中“工改居”地块（4.8900公顷）拟通过挂账收储方式由政府收回土地公开出让后由竞得人对项目地块进行开发建设；部分“工改公”地块（2.7181公顷）在办理“集转国”用地手续后，在“工改居”地块收储时由原土地权属人无偿移交政府收储，由政府或出让方案约定主体建设，

并在完成建设后无偿移交政府；“工改商”地块（0.9118公顷）、“工改工”地块（2.9479公顷）及部分“工改公”地块（2.7309公顷）保留集体性质由村集体自行开发建设。

佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社于2022年3月10日通过佛山市南海区里水镇公共资源交易所公开选取佛山市南海旭祁贸易有限公司为项目土地前期整理方。2022年3月21日，佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社与佛山市南海旭祁贸易有限公司签订了《土地前期整理协议》，且该协议已于2021年12月30日经佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社股东成员大会表决同意通过。

（二）拟改造情况

本项目“工改工”部分拟由南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社作为改造主体自行实施全面改造。其中，拆除重建用地2.9479公顷，拆除建（构）筑物面积30549.98平方米，新建工业用地建筑88436.85平方米，用于一类工业用地（2.9479公顷，保留集体性质由村集体开发建设），容积率为3.0。

本项目“工改居”“工改商”“工改公”部分拟由佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社经济社作为改造主体与其通过公开方式选取的土地前期整理合作方合作实施全面改造。其中，拆除重建用地11.2508公顷，拆除建（构）筑物面积46878.70平方米，新建建筑面积154776.25平方米。新建居住建筑面积约122249.35平方米，用于二类居住用地（4.8900公顷），

容积率为 2.5；新建中小学建筑面积约 5173.92 平方米，用于中小学用地（0.2587 公顷），容积率为 2.0；新建商业建筑面积约 27352.98 平方米，用于商业用地（0.9118 公顷，保留集体性质由村开发建设），容积率为 3.0；新建公园绿地 2.5761 公顷（其中 2.2935 公顷公园绿地保留集体性质，0.2826 公顷公园绿地转为国有用地）；新建城市道路用地 2.6142 公顷（以最终规划设计条件为准）。

改造项目不涉及实施生态修复和土地复垦用地。

（详见附图 4-1 里水镇下亨田片区上亨田地块用地实施规划图、附表 4-2 里水镇下亨田片区上亨田地块用地实施情况一览表）

本项目移交公益性用地 1.0238 公顷，配建公共设施 8590 平方米，包括文化活动室、幼儿园、警务室、社区居委会、物业管理用房、社区服务中心、社区卫生服务站、托老所、农贸市场（以最终规划设计条件为准）。

（三）公益性用地情况

本项目属于“工改居”“工改商”“工改公”与“工改工”的混合改造类项目。根据所属已批控规，人均绿地达到 15.29 平方米/人，依据佛府办〔2020〕17 号文件规定及已批复的单元计划，改造项目无偿移交公益性用地比例按 15% 执行。

本项目共 14.1987 公顷，涉及“工改商”“工改居”的净用地面积合计 5.8018 公顷，因此需无偿移交的公益性用地面积为： $5.8018 \times 15\% / 85\% = 1.0238$ 公顷。

根据已批控规，改造项目范围内公益性用地面积共 5.4490 公顷（包括公园绿地 2.5761 公顷，城市道路用地 2.6142 公顷，中小学用地 0.2587 公顷）。本项目公益性用地由原土地权属人佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社提供。

其中：1.0238 公顷公益性用地为本项目按政策无偿移交的公益性用地（包括公园绿地 0.2826 公顷、城市道路用地 0.7412 公顷），该部分无偿移交的公益性用地在办理“集转国”手续后，在“工改居”地块收储时由原土地权属人无偿移交政府收储，由政府或出让方案约定主体建设，并在完成建设后无偿移交政府。

3.9120 公顷公益性用地（包括公园绿地 2.2177 公顷、城市道路用地 1.4356 公顷、中小学用地 0.2587 公顷）用于承担改造项目“工改居”用地的联动改造任务。折合可承担联动改造任务 4.8900 公顷。该部分公益性用地中，有 1.4356 公顷城市道路用地、0.2587 公顷中小学用地由原土地权属人办理“集转国”手续后，在“工改居”地块收储时由原土地权属人无偿移交政府收储，由政府或出让方案约定主体建设，并在完成建设后无偿移交政府。项目范围内联动改造公益性用地有 2.2177 公顷用地（公园绿地）由《土地前期整理协议》确定的土地前期整理合作方实施建设，保留集体建设用地性质，并与政府签订相关协议，无偿交由镇政府托管，作为公益性用地使用。

0.5132 公顷公益性用地为项目内其它公益性用地，其中有 0.0758 公顷为公园绿地，0.4374 公顷为城市道路用地，待项目外

周边基础设施实施时一并建设。

（公益性用地方案最终以镇街审核为准；详见附图 5-1 里水镇下亨田片区上亨田地块公益性用地示意图、附表 5-2 里水镇下亨田片区上亨田地块公益性用地及设施一览表）

（四）联动改造情况

根据南府办〔2019〕9 号文和南府办〔2021〕24 号，在同一行政村范围内，集体土地“工改居”项目可与“工改工”（1:1）、“工改公”（1:0.8）、“工改农”（1:0.5）、“工改商”（1:1.5）项目实施联动改造。

本项目范围内工改二类居住用地面积为 4.8900 公顷，按政策需要承担联动改造任务面积为 4.8900 公顷。本项目拟采取“工改公”途径实施。

在项目范围内可联动的“工改公”面积 3.9120 公顷（包括公园绿地 2.2177 公顷、城市道路用地 1.4356 公顷，中小学用地 0.2587 公顷），折算联动改造任务面积为 4.8900 公顷。项目范围内联动改造公益性用地中有 1.6943 公顷用地（城市道路用地 1.4356 公顷、中小学用地 0.2587 公顷）办理“集转国”手续后无偿移交政府收储，拟由政府或出让方案约定主体分期建设。项目范围内联动改造公益性用地有 2.2177 公顷用地（公园绿地）由《土地前期整理协议》确定的土地前期整理合作方实施建设，保留集体建设用地性质，并与政府签订相关协议，无偿交由镇政府托管，作为公益性用地使用。以上共实施联动改造面积 3.9120

公顷，折算联动改造任务面积 4.8900 公顷，符合本项目联动改造任务要求。

在供地前，佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社和佛山市南海区旭祁贸易有限公司必须与佛山市南海区里水镇人民政府签订《联动地块改造协议》，并按协议实施联动改造。（以实际签订的联动改造协议为准）

（详见附图 6-1 里水镇下亨田片区上亨田地块联动改造示意图、附表 6-2 里水镇下亨田片区上亨田地块联动改造计划一览表）

四、需办理的规划及用地手续

（一）改造项目范围控规已法定，不涉及需办理的规划手续。

（二）改造项目范围内 2.1622 公顷用地正在办理“总登记”确权手续，7.6081 公顷用地办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。上述用地完善转用、征收手续后，其中的 7.6081 公顷用地拟采用公开出让方式供地。具体以实际批复的面积为准。

五、资金筹措

除“工改工”地块的项目改造成本约 3 亿元，则拟投入总改造资金约 3 亿元（以实际投入资金为准），拟筹措资金方式包括自有资金及银行借贷两种方式。“工改工”地块改造成本约 1.5 亿元，拟筹措资金方式为自有资金。

土地整理期为两年（根据原土地权属人与土地前期整理合作方签订的《土地前期整理协议》，可根据实际情况再申请延期一

年），除“工改工”地块外拟投入土地整理资金约 1.87 亿元；“工改工”地块土地前期整理费用拟投入资金约 8408 万元（以实际投资金额为准）。

六、开发时序

（一）土地整理周期

自 2022 年 3 月 21 日签订《土地前期整理协议》之日起两年内（根据协议可根据实际情况再申请延期一年），需完成改造项目地块的土地前期整理工作。

（二）项目开发周期

项目开发周期为 8 年，拟分二期开发，具体开发时间以实际供地时间为准，可作动态调整。

1. 第一期开发时间为 2023 年至 2026 年，开发面积 9.8258 公顷，主要实施商品住宅、公益性设施建设。其中，二类居住用地 4.8900 公顷，中小学用地 0.2587 公顷，公园绿地 2.5003 公顷，城市道路用地 2.1768 公顷。

第一期共实施建设 4.9358 公顷公益性用地（包括中小学用地 0.2587 公顷、公园绿地 2.5003 公顷、城市道路用地 2.1768 公顷），占改造项目公益性用地总面积的 90.58%。

第一期公益性用地中，无偿移交公益性用地面积为 1.0238 公顷（包括公园绿地 0.2826 公顷、城市道路用地 0.7412 公顷），占改造项目按政策需无偿移交公益性用地总面积的 100%；承担联动改造的公益性用地面积为 3.9120 公顷（包括中小学用地 0.2587

公顷、城市道路用地 1.4356 公顷、公园绿地 2.2177 公顷），折算联动改造任务面积 4.8900 公顷，完成改造项目折算总联动改造任务比例 100%。

第一期需实施配建的公共设施建筑面积不少于 4890 平方米，配建公共设施均按照最终批复的规划条件执行。

2. 第二期开发时间为 2027 年至 2030 年，开发面积 4.3729 公顷，主要实施新型产业、商业物业。其中一类工业用地 2.9479 公顷、商业用地 0.9118 公顷、公园绿地 0.0758 公顷、城市道路用地 0.4374 公顷，第二期共实施建设 0.5132 公顷公益性用地，占改造项目公益性用地总面积的 9.42%。

由于第一期已提供无偿移交公益性用地，已完成联动改造任务，因此第二期无需再提供无偿移交公益性用地，无需再承担联动改造任务。

第二期需实施配建的公共设施建筑面积不少于 3700 平方米，配建公共设施均按照规划条件执行。

七、实施监督

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里水镇人民政府。里水镇下亨田片区上亨田地块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及用地手续，按要求提供公益性用地；改造方案批复印发之日起，三年内办理完成用

地手续；在供地前，佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社和佛山市南海区旭祁贸易有限公司必须与佛山市南海区里水镇人民政府签订《联动地块改造协议》，并按协议实施联动改造；改造主体应自行处理改造项目范围内的经济关系，按与原权利人签订的协议落实拆迁补偿，维护双方的合法权益，确保在改造过程中以及改造之后不产生权属纠纷。

八、附图

（一）附图 1 里水镇下亨田片区上亨田地块范围界线图

（二）附图 2 里水镇下亨田片区上亨田地块范围界线调整示意图

（三）附图 3-1 里水镇下亨田片区上亨田地块建设拟征（占）用地权属情况及完善历史用地手续分析图

（四）附表 3-2 佛山市南海区里水镇下亨田片区上亨田地块土地权属明细表

（五）附图 4-1 里水镇下亨田片区上亨田地块用地实施规划图

（六）附表 4-2 里水镇下亨田片区上亨田地块用地实施情况一览表

（七）附图 5-1 里水镇下亨田片区上亨田地块公益性用地示意图

（八）附表 5-2 里水镇下亨田片区上亨田地块公益性用地及设施一览表

(九) 附图 6-1 里水镇下亨田片区上亨田地块联动改造示意图

(十) 附表 6-2 里水镇下亨田片区上亨田地块联动改造计划一览表

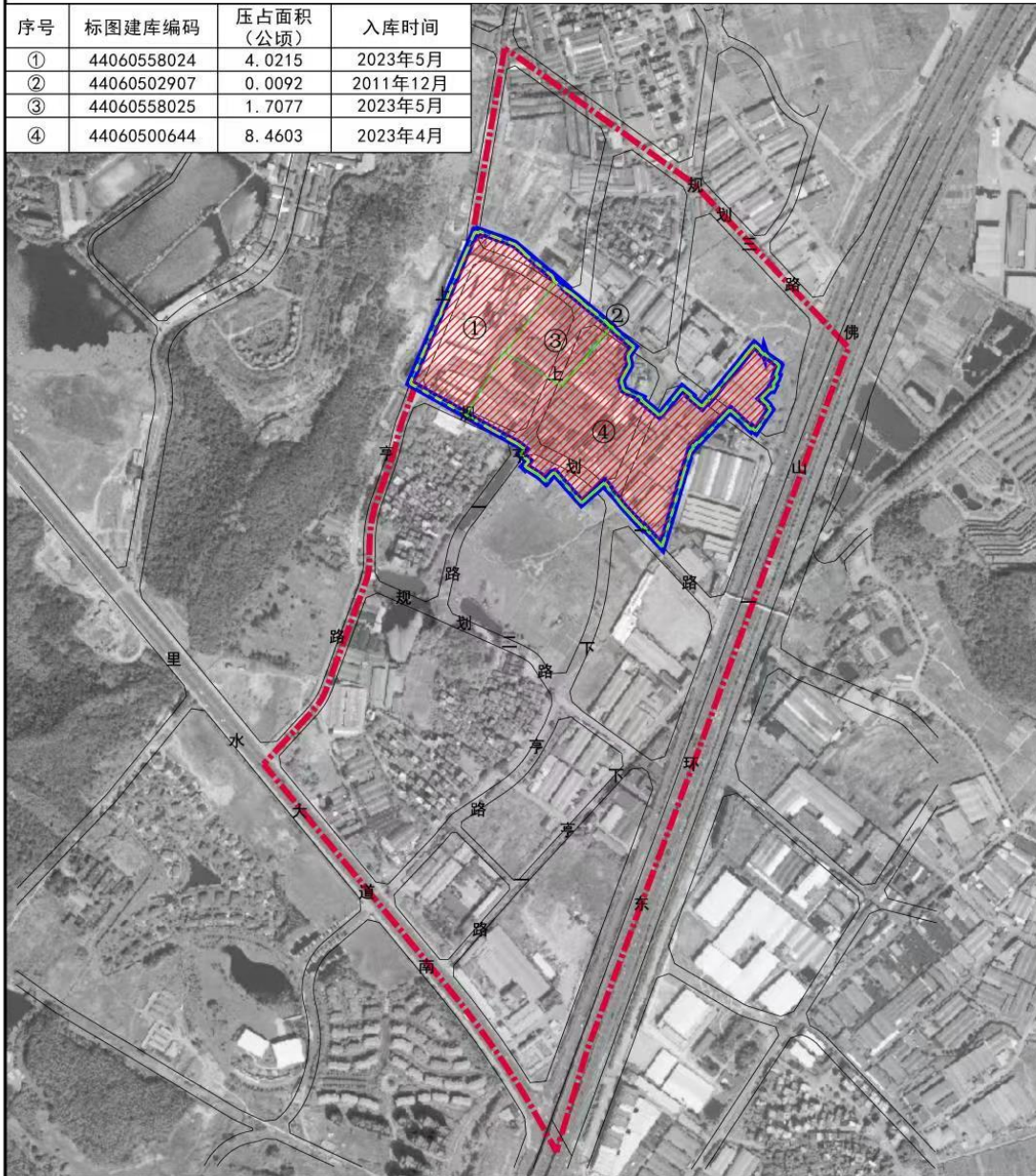
(十一) 附图 6-2 里水镇下亨田片区上亨田地块联动改造示意图 (2022 年影像图)

(十二) 附图 7 里水镇下亨田片区上亨田地块用地红线图 (地块编号: SJXM44060500802844、业务编号 202303240000069)

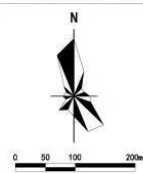
附图1：里水镇下亨田片区上亨田地块

范围界线图

序号	标图建库编码	压占面积 (公顷)	入库时间
①	44060558024	4.0215	2023年5月
②	44060502907	0.0092	2011年12月
③	44060558025	1.7077	2023年5月
④	44060500644	8.4603	2023年4月



比例尺与风玫瑰



区域位置图



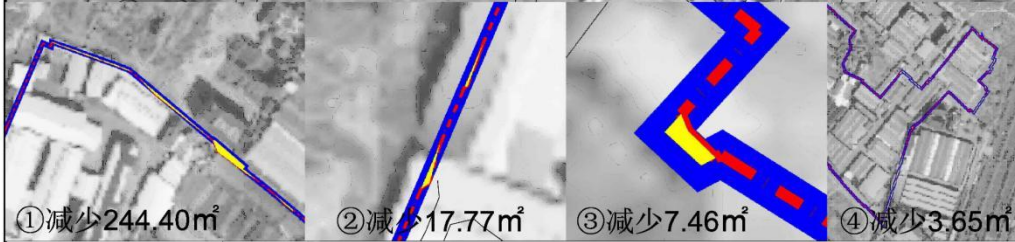
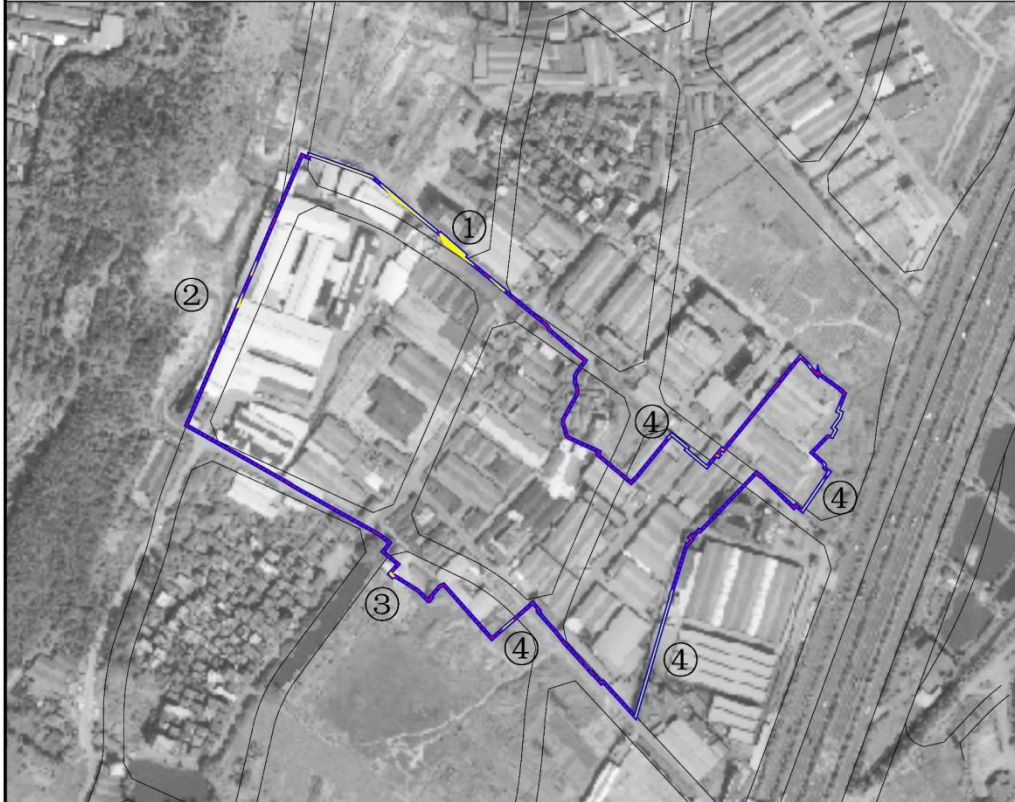
图例

- - - 城市更新单元范围
更新单元编号：里水镇城市更新单元（2021）NH-C04-05-11、NH-C-04-05-12
更新单元面积：96.8241公顷（佛山2000坐标）、96.8412公顷（2000国家大地坐标）
- — — 单元计划批复项目范围
项目编号：里水镇城市更新单元（2021）NH-C-04-05-11-1
批复项目面积：14.2235公顷（佛山2000坐标）、14.2260公顷（2000国家大地坐标）
- - - 改造项目范围
项目名称：里水镇下亨田片区上亨田地块；项目面积：14.1987公顷（2000国家大地坐标）
地块编码：SJK044060500802844
- 已纳入标图建库范围

注：图纸数据均采用2000国家大地坐标

附图2：里水镇下亨田片区上亨田地块

项目范围界线调整示意图



比例尺与风玫瑰



图例

- 单元计划批复项目范围
更新单元名称：里水镇城市更新单元（2021）NH-C-04-05-11-1
批复项目面积：
14.2235公顷（佛山2000坐标）、14.2260公顷（2000国家大地坐标）
- 改造项目范围
项目名称：里水镇下亨田片区上亨田地块
项目面积：14.1987公顷（2000国家大地坐标）
项目编号：里水镇城市更新单元（2021）NH-C-04-05-11-1
地块编码：SJXM44060500802844
- 减少部分面积
面积：273.28平方米（2000国家大地坐标）

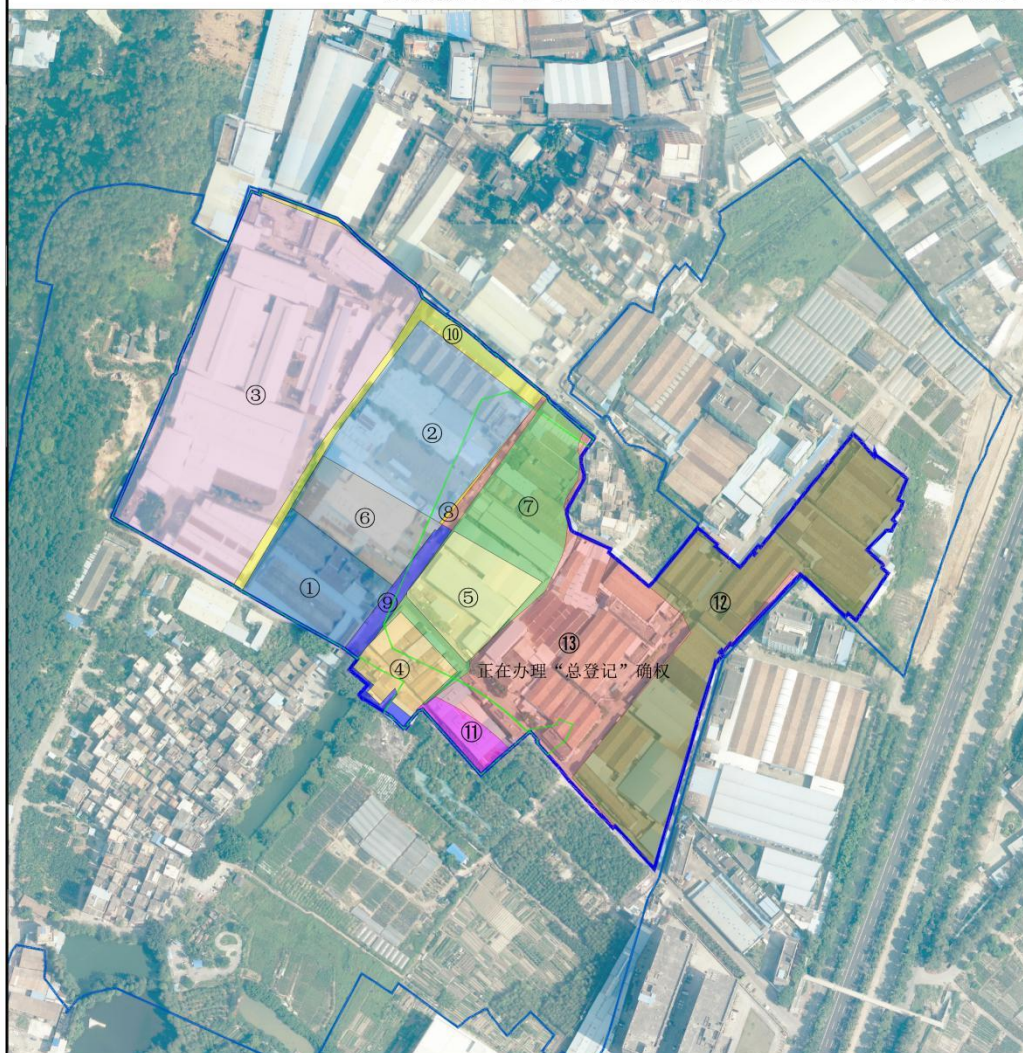
备注：

- 1、里水镇下亨田片区上亨田地块已取得更新单元计划批复，面积为14.2260公顷。由于原单元计划批复项目范围内有273.28平方米地块不符合有关规定，项目实际改造范围界线相比单元计划有微调，面积由14.2260公顷调整至14.1987公顷。
- 2、项目范围调整面积总计273.28平方米，占单元计划项目范围比例约0.19%。

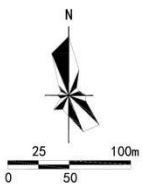
注：图纸数据均采用2000国家大地坐标

附图3-1：里水镇下亨田片区上亨田地块

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



区域位置图



图例

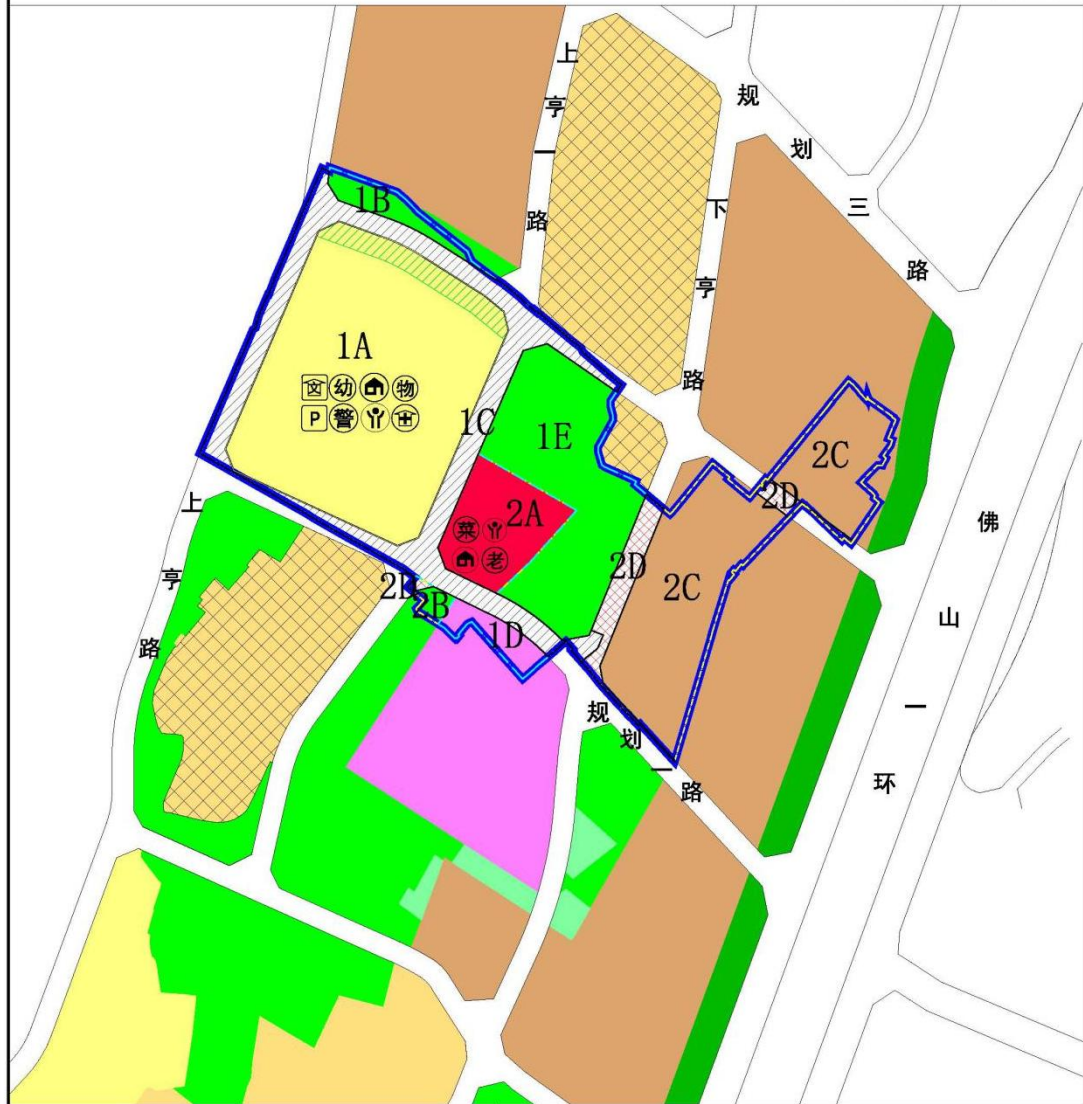
- 改造项目范围
项目名称：里水镇下亨田片区上亨田地块
项目面积：14.1987公顷（2000国家大地坐标）
项目编号：里水镇城市更新单元（2021）NH-C-04-05-11-1
地块编码：SJXM44066500802844
- 集体所有权
- 使用权范围（证号详见权属明细表）
- 集转国范围
- 正在办理“总登记”确权范围

附表3-2

佛山市南海区里水镇下亨田片区上亨田地块土地权属明细表												
项目名称：里水镇下亨田片区上亨田地块；项目编号：里水镇城市更新单元（2021）NH-C-04-05-11-1；地块编号：SJXM44060500802844												
申请人	证载土地所有权人	所有权证号	证载面积（佛山市2000坐标系）	拟征（占）土地面积（2000国家大地坐标系）	编号	证载使用权人/用地单位	不动产权证（土地使用权证）证号	不动产权证（土地使用权证）面积（佛山市2000坐标系）	不动产权证（土地使用权证）面积（2000国家大地坐标系）	压占面积（2000国家大地坐标系）	总退缩面积（2000国家大地坐标系）	备注
			公顷	公顷				公顷	公顷	公顷	公顷	
佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社	佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份合作经济社农民集体	粤（2018）佛南不动产权第0104553号	42.7902	14.1987	①	佛山市南海区里水镇沙涌村上亨田股份合作经济社	粤（2018）佛南不动产权第0016339号	0.7102	0.7103	0.7103	0	/
					②		粤（2018）佛南不动产权第0190802号	1.4506	1.4509	1.4509	0	/
					③		粤（2019）佛南不动产权第0038116号	4.0000	4.0007	3.9964	0.0043	0.0043公顷退缩面积不在项目范围内
					④		南府集用（2015）第0800371号	0.3769	0.3770	0.3748	0.0022	0.0022公顷退缩面积不在项目范围内
					⑤		南府集用（2015）第0800372号	0.6077	0.6078	0.6078	0	/
					⑥		南府集用（2015）第0800370号	0.6021	0.6022	0.6022	0	/
					⑦	佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社	粤（2022）佛南不动产权第0106877号	0.9831	0.9833	0.9833	0	/
					⑧		粤（2023）佛南不动产权第0025770号	0.0149	0.0149	0.0149	0	/
					⑨		粤（2023）佛南不动产权第0025824号	0.2173	0.2173	0.2173	0	/
					⑩		粤（2023）佛南不动产权第0026278号	0.4217	0.4218	0.3995	0.0223	0.0223公顷退缩面积不在项目范围内
					⑪		粤（2023）佛南不动产权第0047128号	0.1846	0.1847	0.1847	0	/
					⑫		粤（2023）佛南不动产权第0053527	2.4942	2.4944	2.4944	0	/
					⑬		正在办理“总登记”确权	2.1617	2.1622	2.1622	/	/
合计			42.7902	14.1987	合计			/	/	14.1987	/	/

附图4-1：里水镇下亨田片区上亨田地块

用地方案实施规划图



比例尺与风玫瑰



分期情况示意图



图例

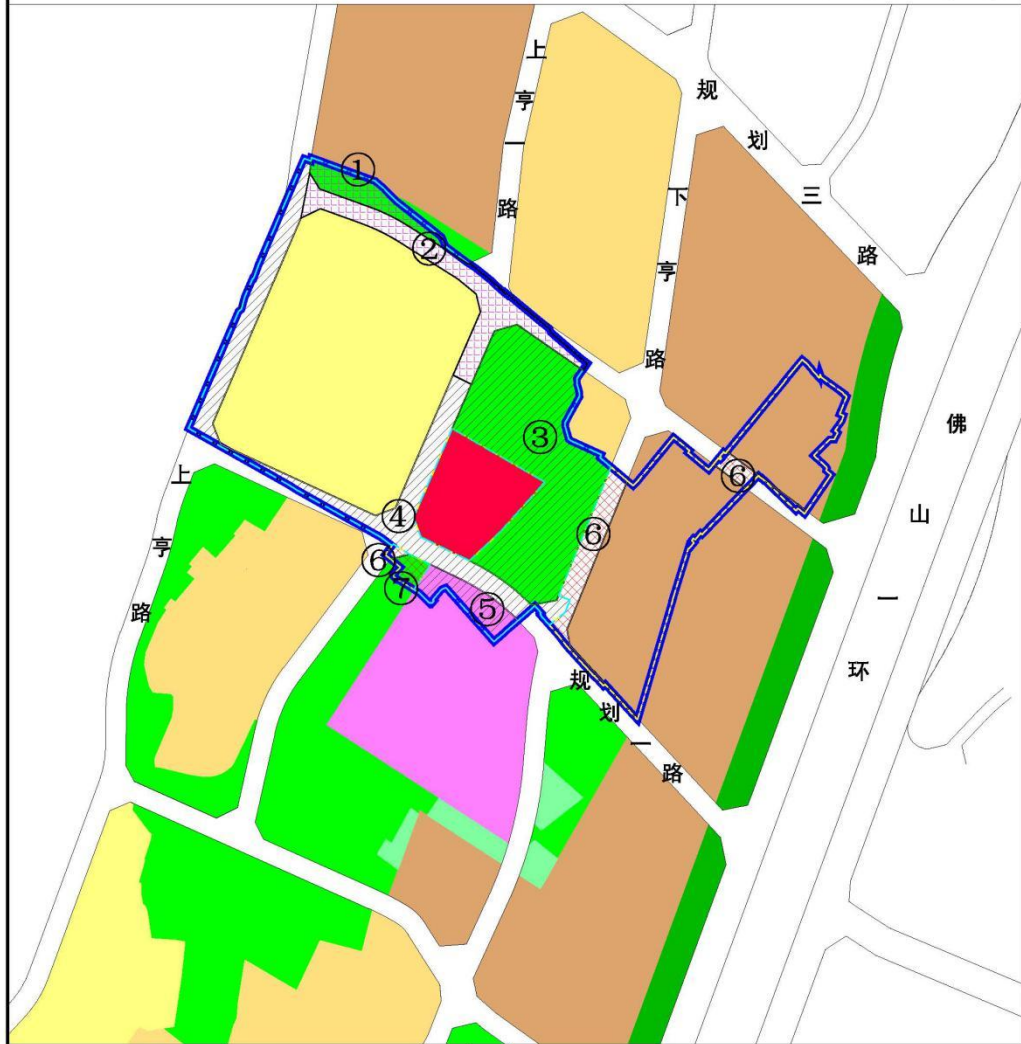
- | | | |
|----------|--------|---------|
| 城市更新项目范围 | 幼儿园 | 第一期改造范围 |
| 二类居住用地 | 小学 | 第二期改造范围 |
| 中小学用地 | 托老所 | |
| 商业用地 | 农贸市场 | |
| 一类工业用地 | 文化活动中心 | |
| 公园绿地 | 物业管理用房 | |
| 防护绿地 | 社区警务室 | |
| 村庄建设用地 | | |

附表4-2

用地方案实施情况一览表											
地块编码	地块规划用途	实施方式	改造模式	实施主体	供地方式	用地面积(公顷) (国家2000坐标系)	计容建筑面积(m ²) (国家2000坐标系)	配套实施	用地性质	实施用途	分期情况
1A	二类居住用地	拆除重建	政府收储	市场主体	公开出让	4.8900	12.2250	文化活动室, 建筑面积≥500m ² ; 幼儿园(12班), 用地面积≥5040m ² , 建筑面积≥3240m ² ; 警务室, 建筑面积≥50m ² ; 社区居委会, 建筑面积≥500m ² ; 物业管理用房, 建筑面积≥50m ² ; 社区服务中心, 建筑面积≥200m ² ; 社区卫生服务站, 建筑面积≥150m ²	国有用地	融资地块	第一期
1B	公园绿地	拆除重建	政府收储	政府或出让方案 约定主体建设	无偿移交	0.2826	—	—	国有用地	公益性地块	
1C	城市道路用地	拆除重建	政府收储	政府或出让方案 约定主体建设	无偿移交	2.1768	—	—	国有用地	公益性地块	
1D	中小学用地	拆除重建	政府收储	政府或出让方案 约定主体建设	无偿移交	0.2587	0.5174	—	国有用地	公益性地块	
1E	公园绿地	拆除重建	村企合作改造	土地前期整理合 合作方	保留集体	2.2177	—	—	集体性质	—	
2A	商业用地	拆除重建	村企合作改造	原土地权属人	保留集体	0.9118	2.7354	托老所, 建筑面积≥1000m ² ; 社区居委会, 建筑面积≥500m ² ; 社区服务中心, 建筑面积≥200m ² ; 农贸市场, 建筑面积≥2000m ²	集体性质	融资地块	第二期
2B	公园绿地	拆除重建	村企合作改造	政府或出让方案 约定主体建设	保留集体	0.0758	—	—	集体性质	—	
2C	工业用地	拆除重建	农村集体自行改造	原土地权属人	保留集体	2.9479	8.8437	—	集体性质	—	
2D	城市道路用地	拆除重建	村企合作改造	政府或出让方案 约定主体建设	保留集体	0.4374	—	—	集体性质	—	
合计						14.1987	24.3215	—	—	—	—
备注: 本项目范围内的用地开发按照《佛山市南海区NH-C-04-05-11、NH-C-04-05-12街坊(里水镇下亨田片区上亨田地块)控制性详细规划局部调整》(批复文号:佛府办函〔2022〕33号)中小学用地由政府收储后,与项目范围外相邻的规划中小学用地(已经村集体表决、由政府征地)一并划拨供地,由政府或出让方案约定主体建设											

附图5-1：里水镇下亨田片区上亨田地块

公益性用地示意图



比例尺与风玫瑰



分期情况示意图



图例

- | | |
|--------|------------|
| 改造项目范围 | 无偿移交的公益性用地 |
| 二类居住用地 | 联动改造的公益性用地 |
| 中小学用地 | 其它公益性用地 |
| 商业用地 | 一期改造范围线 |
| 一类工业用地 | 二期改造范围线 |
| 公园绿地 | |
| 防护绿地 | |
| 村庄建设用地 | |

附表5-2

公益性用地及设施一览表

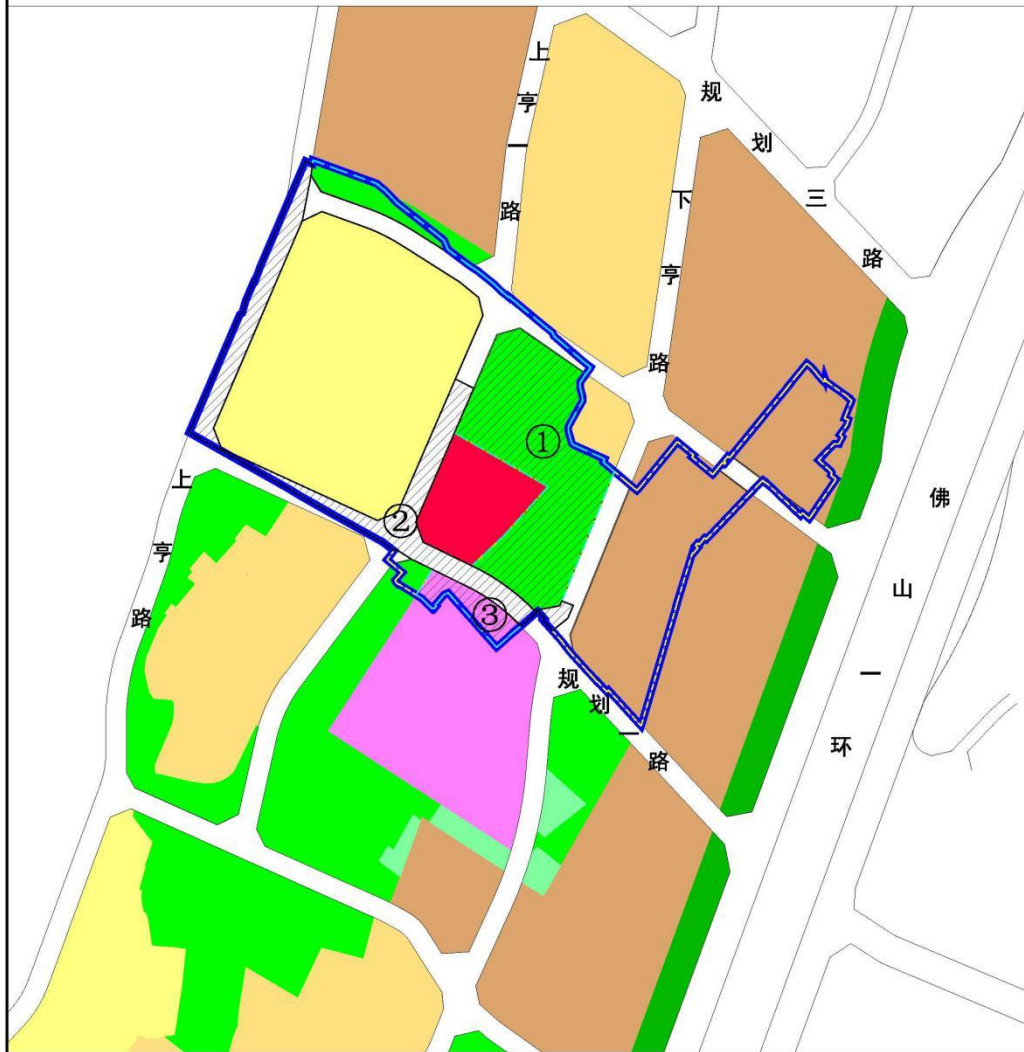
序号	用地性质(代码)	公益性用地分类	面积 (ha)	合计(ha)	移交主体	建设主体	分期情况	备注		
①	公园绿地(G1)	无偿移交公益性用地	0.2826	1.0238	原土地权属人	政府或出让方案约定主体建设	一期	配建公共设施不少于4890平方米,包含文化活动室、幼儿园(12班)、警务室、社区居委会、物业管理用房、社区服务中心、社区卫生服务站; 完成需无偿移交公益性用地总面积的100%;完成改造项目折算总联动改造任务比例100%		
②	城市道路用地(S1)		0.7412		原土地权属人	政府或出让方案约定主体建设				
③	公园绿地(G1)	联动改造用地	2.2177	3.9120	—	土地前期整理合作方				
④	城市道路用地(S1)		1.4356		原土地权属人	政府或出让方案约定主体建设				
⑤	中小学用地(A33)		0.2587		原土地权属人	政府或出让方案约定主体建设				
⑥	城市道路用地(S1)	—	0.4374	0.5132	原土地权属人	政府或出让方案约定主体建设			二期	配建公共设施不少于3700平方米,包括托老所、社区居委会、社区服务中心、农贸市场
⑦	公园绿地(G1)	—	0.0758		原土地权属人	政府或出让方案约定主体建设				
合计				5.4490	—	—	—	—		

备注:

本项目范围内的用地开发按照《佛山市南海区NH-C-04-05-11、NH-C-04-05-12街坊(里水镇下亨田片区上亨田地块)控制性详细规划局部调整》(批复文号:佛府办函〔2022〕33号)中小学用地由政府收储后,与项目范围外相邻的规划中小学用地(已经村集体表决、由政府征地)一并划拨供地,由政府或出让方案约定主体建设。

附图6-1：里水镇下亨田片区上亨田地块

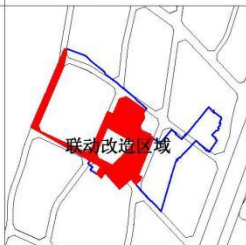
联动改造示意图



比例尺与风玫瑰



联动改造示意图



图例

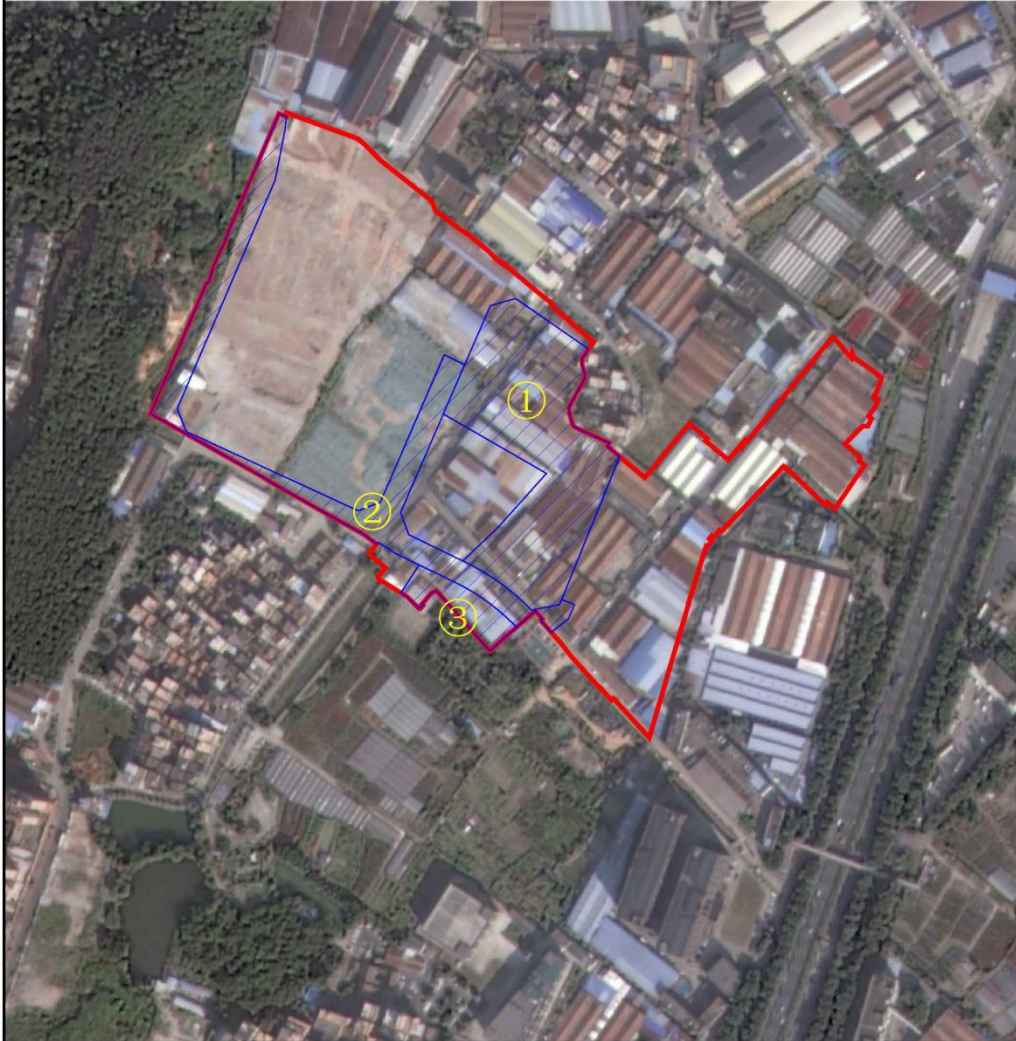
- | | |
|--------|------------|
| 改造项目范围 | 联动改造的公益性用地 |
| 二类居住用地 | 一期改造范围线 |
| 中小学用地 | 二期改造范围线 |
| 商业用地 | |
| 一类工业用地 | |
| 公园绿地 | |
| 防护绿地 | |
| 村庄建设用地 | |

附表6-2

联动改造计划一览表										
序号	位置	权属人	联动地块面积面积 (ha)	改造类型	改造前现状用途	改造后规划用途	联动比例	折算联动任务面积 (ha)	改造后土地性质	分期
①	项目范围内	佛山市南海区里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社	2.2177	工改公	工业用地	公园绿地 (G1)	1 : 0.8	2.7721	集体	一期
②	项目范围内		1.4356	工改公	工业用地	城市道路用地 (S1)	1 : 0.8	1.7945	国有	一期
③	项目范围内		0.2587	工改公	工业用地	中小学用地 (A33)	1 : 0.8	0.3234	国有	一期
合计			3.9120	—	—	—	—	4.8900	—	—
备注： 本项目范围内的用地开发按照《佛山市南海区NH-C-04-05-11、NH-C-04-05-12街坊（里水镇下亨田片区上亨田地块）控制性详细规划局部调整》（批复文号：佛府办函〔2022〕33号）中小学用地由政府收储后，与项目范围外相邻的规划中小学用地（已经村集体表决、由政府征地）一并划拨供地，由政府或出让方案约定主体建设										

附图6-2：里水镇下亨田片区上亨田地块

联动改造示意图（2022年影像图）



比例尺与风玫瑰



图例

- 改造项目范围
- 项目名称：里水镇下亨田片区上亨田地块
- 项目面积：14.1987公顷（2000国家大地坐标）
- 项目编号：里水镇城市更新单元（2021）NH-C-04-05-11-1
- 地块编码：SJXM44060500802844
- 联动改造地块
(面积：3.9120公顷，2000国家大地坐标)

联动改造计划一览表

序号	位置	权属人	联动地块面积 (ha)	改造类型	改造前现状用途	改造后规划用途
①	项目范围内	佛山市南海区	2.2177	工改公	工业用地	公园绿地(G1)
②	项目范围内	里水镇沙涌社区上亨田股份经济合作社	1.4356	工改公	工业用地	城市道路用地(S1)
③	项目范围内	经济合作社	0.2587	工改公	工业用地	中小学用地(A33)
合计			3.9120	—	—	—

注：图纸数据均采用2000国家大地坐标

附图 7

