

佛山市自然资源局南海分局

主动公开

佛山市自然资源局南海分局关于公开征询 《石碁二村工业区改造项目“三旧”改造 方案（草案）》意见的公告

佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社申报石碁二村工业区改造项目（项目编号：桂城街道城市更新单元（2021）NH-A-10-01-04B-2，面积：3.7310公顷，地块编号：SJXM44060500101644）。该改造方案草案已经我局初审通过，现根据粤自然资函〔2021〕935号文件要求，就《石碁二村工业区改造项目“三旧”改造方案（草案）》征求改造地块原权利人意见，并公开征求社会公众意见。本改造地块原权利人为佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社、佛山市南海区桂城街道石碁社区一村东股份经济合作社。

一、公告时间：2024年1月15日至2023年1月30日（共15天）。

二、公告地点：

（一）佛山市自然资源局南海分局官方网站（<http://www.nanhai.gov.cn/fsnhq/bmdh/scglldw/szrzyjnhfj/xxgkml/>）；

(二)佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社公告栏;佛山市南海区桂城街道石碁社区一村东股份经济合作社公告栏;佛山市南海区桂城街道石碁社区居委会公告栏;

(三)改造地块现场。

三、如对该草案有不同意见的,请在公告期限内将意见以书面形式反馈至佛山市南海区桂城街道城市更新办公室或佛山市自然资源局南海分局城市更新审批管理股。逾期未提出意见的,视作无意见。

(一)桂城街道城市更新办公室地址:佛山市南海区桂城街道南港路10号,联系人:刘小姐,电话:0757-81813199。

(二)佛山市自然资源局南海分局地址:佛山市南海区南海大道北28号,联系人:张先生,电话:0757-86258859。

附件:石碁二村工业区改造项目“三旧”改造方案(草案)



佛山市自然资源局南海分局

2024年1月19日

佛山市自然资源局南海分局办公室

2024年1月15日印发

石碁二村工业区改造项目 “三旧”改造方案（草案）

（项目编号：桂城街道城市更新单元（2021）NH-A-10-01-04B-2）

为实施南海区国土空间总体规划、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，我区拟实施石碁二村工业区改造项目，对位于佛山市南海区桂城街道季华东路以南、华成路以西的旧厂房用地进行改造。佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社作为项目的申报主体，根据已经批准的《佛山市自然资源局南海分局关于批准桂城街道石碁一村东、石碁二村工业区改造项目城市更新单元计划的批复》（佛自然资南复〔2022〕00019号）和佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社、佛山市南海区桂城街道石碁社区一村东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。

石碁二村工业区改造项目位于佛山市南海区桂城街道季华东路以南、华成路以西，东至华成路，南至东平路，西至教育路，北至季华东路，改造范围总用地面积3.7310公顷（37309.67平方米，55.9645亩；地块编号：

SJXM44060500101644；2000国家大地坐标系，下同）。（详见

附图 1 石碁二村工业区改造项目范围界线图)

2. 项目范围边界调整说明。

本改造项目单元计划批复的项目面积为 3.7305 公顷(佛山 2000 坐标系, 转换 2000 国家大地坐标为 3.7312 公顷)。由于原单元计划批复项目范围内有 0.0002 公顷地块不符合“三旧”改造条件, 项目实际改造范围界线相比单元计划【单元计划名称: 桂城街道城市更新单元(2021)NH-A-10-01-04B; 批复文号: 佛自然资南复〔2022〕00019 号】有微调整, 将不符合“三旧”改造条件的部分地块剔除, 面积由 3.7312 公顷调减至 3.7310 公顷(均为 2000 国家大地坐标系), 缩减面积 0.0002 公顷(城市道路用地), 调减比例为 0.005%。与单元计划批复相比较, 实际改造项目内公益性用地总面积相应减少。(详见附图 2 石碁二村工业区改造项目范围界线调整示意图)

3. 实施改造的必要性与合理性评价。

(1) 区位条件优越。项目地块位于南海区桂城街道石碁社区, 地处广佛都市圈核心圈层, 是广佛同城化五个重点片区之一, 未来将完善广佛同城交通网络, 提升公共配套品质, 促进传统产业升级, 打造宜居宜业生态新城。

(2) 人居环境提升。项目地块现状用途为工业用地, 地上建筑物为工业厂房, 建筑结构以棚架为主, 经多年使用已残破不堪, 园区环境亟待改善。改造后通过科学合理的规划设计, 进一步提升城市形态, 优化片区城市功能布局, 完善公共服务配套, 营造宜居生活环境。

(3) 土地集约利用，推进产业转型升级。现阶段地块内经营范围以钢铁材料仓库、小五金零件加工为主，现状产业已不能满足片区经济的发展要求，且主要靠收取租金来维持生计和寻求发展，土地利用低效，不符合集约节约用地要求。改造后发展方向为打造大型高品质商住社区，传统低端产业得以向新型产业和现代服务业转型升级，实施资产价值提升和集体收益增加。

(二) 土地现状情况。

改造项目总面积为 3.7310 公顷，项目范围内不涉及“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 3.7310 公顷、农用地面积 0 公顷、未利用地 0 公顷；2022 年土地利用现状中，建设用地面积 3.7310 公顷、农用地面积 0 公顷、未利用地 0 公顷。

按权属划分，涉及佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社属下的集体土地 3.3022 公顷、国有土地 0.2224 公顷和佛山市南海区桂城街道石碁社区一村东股份经济合作社属下的集体土地 0.2064 公顷。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。

属佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社所有的集体土地（涉及压占面积 3.3022 公顷）和国有土

地（涉及压占面积 0.2224 公顷），已领取 1 宗集体土地所有权证【证号：粤(2017)佛南不动产权第 0082017 号（涉及压占面积 3.3022 公顷）】，其中已领取不动产权证（土地使用权证）2 宗，涉及压占面积 3.3022 公顷；已办理国有建设用地批文（集转国批文）1 宗，涉及压占面积 0.2224 公顷；已领取不动产权证（房产证）0 宗，涉及压占面积 0 公顷。

属佛山市南海区桂城街道石碁社区一村东股份经济合作社所有的集体土地（涉及压占面积 0.2064 公顷），已领取 1 宗集体土地所有权证【证号：佛府南集有(2012)第 0100319 号（涉及压占面积 0.2064 公顷）】，其中已领取不动产权证（土地使用权证）1 宗，涉及压占面积 0.2064 公顷；已领取不动产权证（房产证）0 宗，涉及压占面积 0 公顷。（详见附图 3-1 石碁二村工业区改造项目建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图、附表 3-2 石碁二村工业区改造项目土地权属明细表）

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。为佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社和佛山市南海区桂城街道石碁社区一村东股份经济合作社自 2003 年 4 月开始使用，已按规定办理用地报批手续，无办理规划报建和施工报建手续。

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 3.2442 公顷，建筑面积 35249.3 平方米，容积率约 0.94，年产值约为 650 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，改造

项目内的原有旧厂房建（构）筑物已全部拆除完毕。

（三）标图入库情况。

该改造项目 3.7310 公顷土地已标图入库，图斑编号为 44060500186（压占面积 3.7310 公顷），入库时间为 2011 年 6 月。

（四）规划情况。

改造项目地块 3.7310 公顷土地全部符合国土空间总体规划（土地利用总体规划、城市总体规划）；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-A-01-11 编制单元（南海石碁片区）控制性详细规划（2021 年修编）》（已法定，批复文号：佛府办函〔2023〕83 号），在详细规划中安排为居住或商业混合用地（2.8762 公顷）、公园绿地（0.3523 公顷）、城市道路用地（0.4982 公顷）、水域（0.0043 公顷）。（详见附图 4 石碁二村工业区改造项目用地实施规划图）

（五）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、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。

改造项目涉及两个权利主体，分别为佛山市南海区桂城街道石碓社区二村股份经济合作社、佛山市南海区桂城街道石碓社区一村东股份经济合作社。

佛山市南海区桂城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。

佛山市南海区桂城街道石碓社区二村股份经济合作社和佛山市南海区桂城街道石碓社区一村东股份经济合作社分别已经其组织成员代表会议三分之二以上成员代表同意。

（二）补偿安置情况。

佛山市南海区桂城街道办事处已组织制定补偿安置方案。截至2018年12月31日，100%比例的原权利人就补偿安置等事项签订协议，具体补偿安置方案如下：

1. 地上建（构）筑物的补偿。

本项目内的地上建（构）筑物补偿根据《佛山市南海区桂城街道石碓二村工业区地块土地开发方案》，由土地权属人自行处理解决。目前项目范围内的地上租户已完成搬迁补偿，地上建（构）筑物已于2018年12月31日前全部拆除完毕。

2. 原权利人征地补偿安置途径。

本项目在完成地上建（构）筑物拆迁及土地平整后，拟采取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方式进行出让，原土地权属人（佛山市南海区桂城街道石碓社区二村股份经济合作社）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的方式对农村集体经济组织成员进行补偿安置，在地块收储前，不需政府实际支付补偿、不办理社保审核和不安排留用地。其中，0.8505公顷作为公益性用地无偿移交政府收储；0.0043公顷公顷的规划水域一并无偿移交政府且按照政策不纳入无偿移交的公益性用地核算范围；差额公益性用地部分（0.0823公顷）拟通过无偿移交等量的经营性用地予以补齐，即该部分土地出让收入不予分配原土地权利人。

（三）开展社会稳定风险评估情况。

改造地块涉及征收土地3.7310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（佛山市南海区桂城街道办事处）采用一般评估方式自行评估，评估结论为此项目风险较小，准予实施。主要存在以下风险：宣传工作做得不足导致村民不清楚改造项目的实施进度。针对上述风险的化解措施主要有：1. 重大事项经过表决程序及表决结果公示程序处理，确保村民的知情权；2. 加大项目宣传力度，使土地权属人充分了解项目的信息以及进展；3. 细心听取村民意见，做好解释工作，加强三旧改造政策的解读。风险防范及化解的责任主体为佛山市南海区桂城街道办事处，协助单位为桂城街道综合治理办公室。

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，拟采取农村集体自行改造模式实施改造，由佛山市南海区桂城街道石碓社区二村股

份经济合作社为改造主体组织改造，在完成地上建（构）筑物拆迁和土地平整后，通过挂账收储方式由政府收回土地后公开出让，由土地竞得人对地块进行开发建设。

（二）拟改造情况。

该项目用地拟由佛山市南海区桂城街道石碓社区二村股份经济合作社作为改造主体实施全面改造，其中，拆除重建用地 3.7310 公顷，拆除建筑面积 35249.3 平方米；不涉及生态修复和土地复垦用地。（以最终规划条件为准）（详见附图 4 石碓二村工业区改造项目用地实施规划图）

改造后移交公益性用地 0.8505 公顷，配建公共设施和市政公用设施 2400 平方米（包括托儿所、社区党群服务中心、居家养老服务中心、轨道站点出入口、公共厕所、通信基站、小型多功能运动场、四合一环卫设施、社会停车场等）。

（三）公益性用地情况。

本项目属于工改居类改造项目。根据佛府办〔2020〕17 号文件及已批复的单元计划，本项目需无偿移交公益性用地比例按 25% 执行。

本项目共 3.7310 公顷，因此需无偿移交公益性用地面积 $=3.7310 \times 25\% = 0.9328$ 公顷。

根据已批控规，本项目范围内公益性用地面积共 0.8505 公顷（其中公园绿地 0.3523 公顷、城市道路用地 0.4982 公顷），占整个项目用地比例 22.80%，该部分的公益性用地作为本项目无偿移交的公益性用地。其中，2022 年 9 月 9 日经佛山市南海区桂城街道石碓社区一村东股份经济合作社 18

周岁及以上全体成员表决同意向佛山市南海区桂城街道石碁社区二村股份经济合作社提供华成路西侧约 2064.44 平方米（折合 3.10 亩）土地用作石碁二村工业区改造项目中的无偿移交公益性用地。该项目无偿移交公益性用地（0.8505 公顷）在办理“集转国”手续后，在主体地块收储时一并无偿移交政府；拟由竞得人配建，并在完成建设后无偿移交政府。

综上，本项目实际无偿移交公益性用地共 0.8505 公顷，占比 22.80%，未能满足无偿移交 25%公益性用地的政策要求。其差额部分（0.0823 公顷）拟通过无偿移交等量的经营性用地予以补齐，即该部分土地出让收入不予分配原土地权利人。

（详见附图 5 石碁二村工业区改造项目无偿移交公益性用地及设施示意图）

（四）联动改造情况。

根据南府办〔2019〕9 号文和南府办〔2021〕24 号文，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。

本项目范围内工改居住用地面积为 2.8762 公顷，则按政策需实施联动改造任务面积为 2.8762 公顷。本项目拟采取土地出让收益分配款抵扣途径实施，标准为 70 万元/亩。

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 3.7310 公顷用地已取得合法建设

用地手续；3.5086公顷用地需办理旧村庄集体建设用地转为国有建设用地手续。上述用地待完成征收手续后，拟采用挂账收储公开出让方式供地。（具体办理用地手续面积以实际批复面积为准）

五、资金筹措

项目改造成本为600万元，拟投入改造资金为600万元，拟筹措资金方式包括自有资金和银行借贷。（以实际投入资金为准）

六、开发时序

（一）土地整理自2021年7月27日表决通过的《佛山市南海区桂城街石碓二村“工业区”地块土地开发方案》起，原土地权属人在土地整理期间完成解除租赁关系、清拆地上建筑等工作。

（二）项目开发周期约为4年，拟分一期开发，具体开发时间以实际供地时间为准，可作动态调整。

一期开发时间为2023年至2027年，开发面积3.7310公顷，主要实施商品住宅、公益性设施、水域等建设，其中居住或商业混合用地为2.8762公顷，水域0.0043公顷，公益性用地0.8505公顷（公园绿地0.3523公顷、城市道路用地0.4982公顷），占该项目按政策需无偿移交公益性用地总面积91.18%，无偿移交公益性用地差额部分（0.0823公顷）拟通过无偿移交等量的经营性用地予以补齐。

（三）项目范围内实施联动改造任务面积2.8762公顷，由土地权属人采用土地出让收益分配款抵扣方式处理，标准

为 70 万元/亩。

七、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桂城街道办事处。石碁二村工业区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；改造主体应自行处理项目改造范围内的经济关系，按与原权利人签订的协议落实补偿安置，维护原权利人的合法权益，确保在改造过程中以及改造之后不产生权属纠纷。

八、附图与附表

附图 1: 石碁二村工业区改造项目范围界线图；

附图 2: 石碁二村工业区改造项目范围界线调整示意图；

附图 3-1: 石碁二村工业区改造项目建设拟征（占）用土地权属情况及完善历史用地手续分析图；

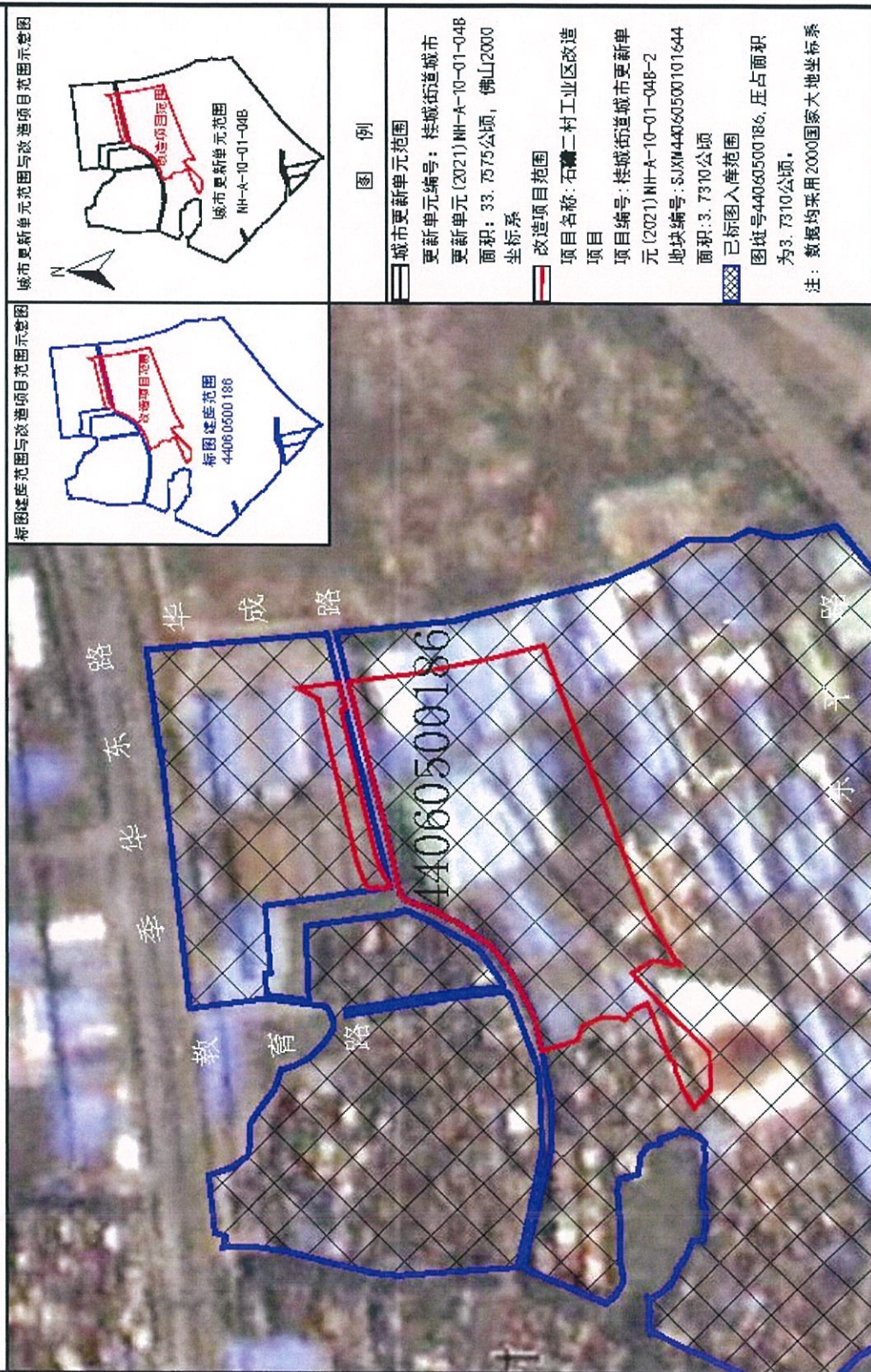
附表 3-2: 石碁二村工业区改造项目土地权属明细表；

附图 4: 石碁二村工业区改造项目用地实施规划图；

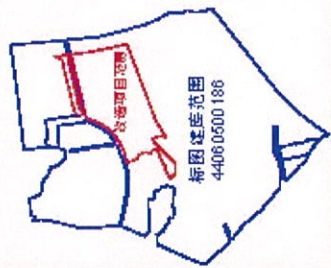
附图 5: 石碁二村工业区改造项目无偿移交公益性用地及设施示意图；

附图 6: 用地红线图（SJXM44060500101644，业务编号：202209160000082）。

附图1石碛二村工业区改造项目范围界线图(2009年影像图)



标图建设范围与改造项目范围示意图



城市更新单元范围与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: 桂城街道城市更新单元(2021)NH-A-10-01-04B
面积: 33.75公顷, 佛山2000坐标系

改造项目范围

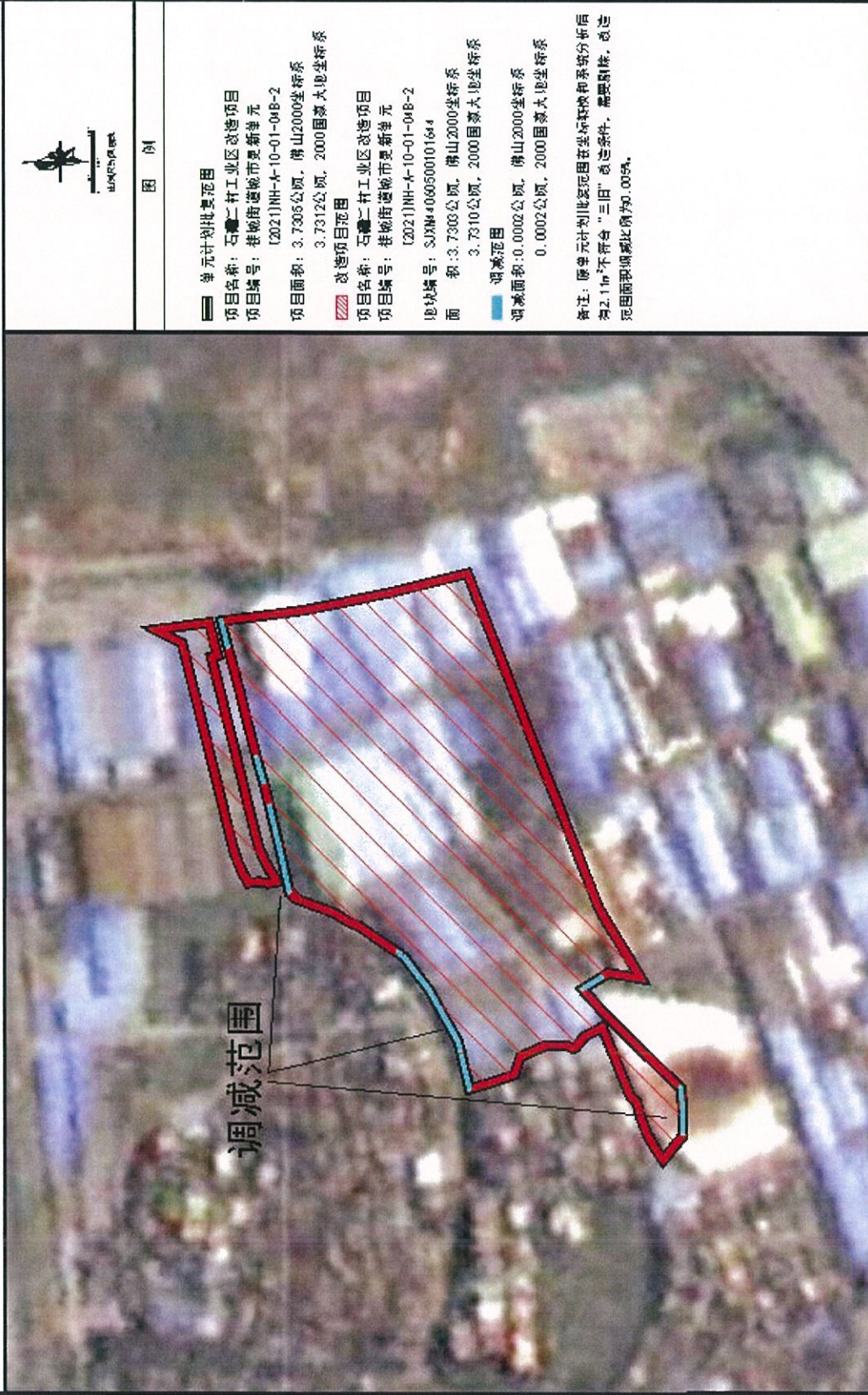
项目名称: 石碛二村工业区改造项目
项目编号: 桂城街道城市更新单元(2021)NH-A-10-01-04B-2
地块编号: SJXM44060500101644
面积: 3.7310公顷

已标图入库范围




图斑号44060500186, 压占面积为3.7310公顷。

注: 数据均采用2000国家大地坐标系

附图2石碛二村工业区改造项目范围界线调整示意图(2009年影像图)

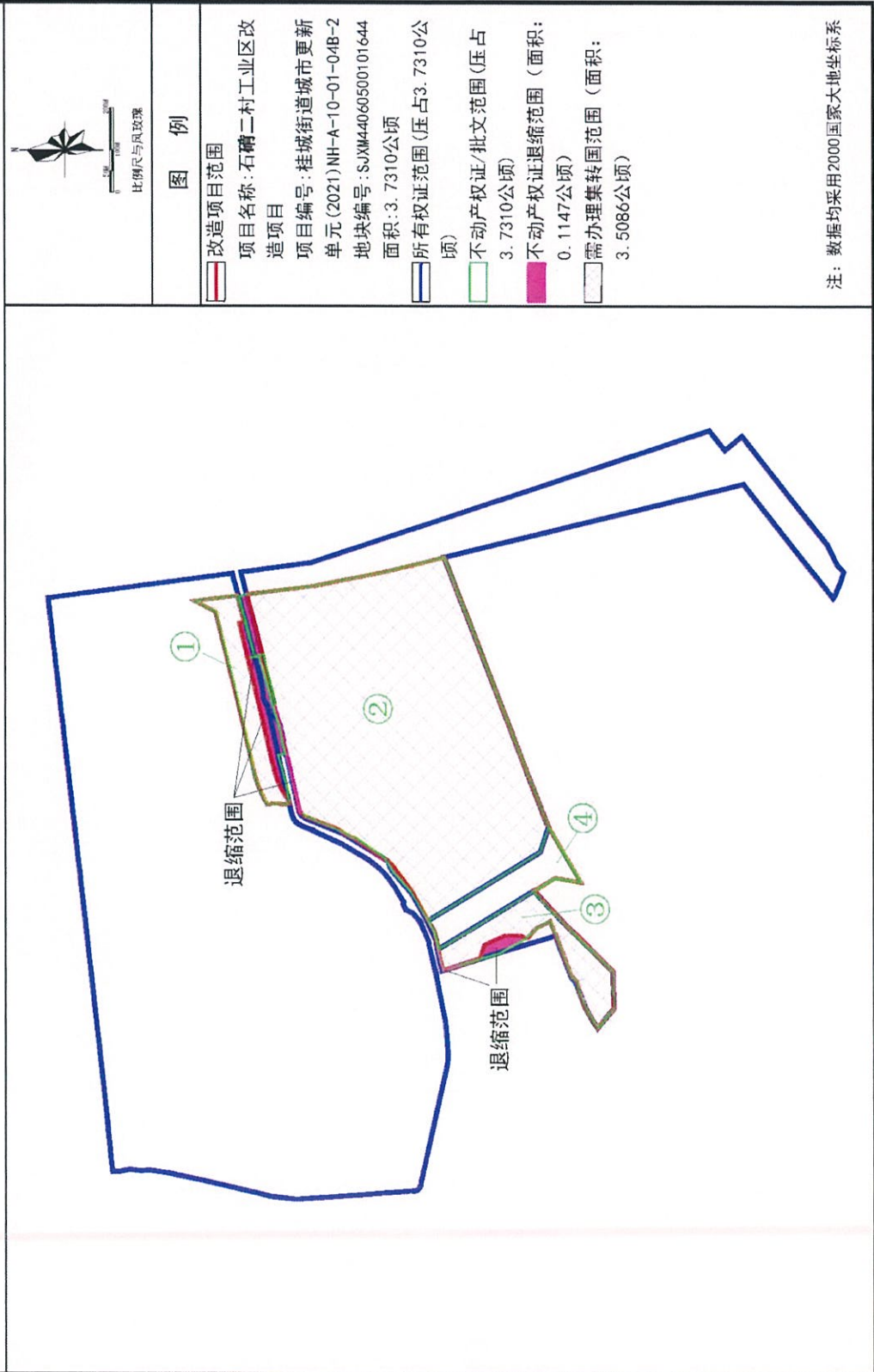


图例

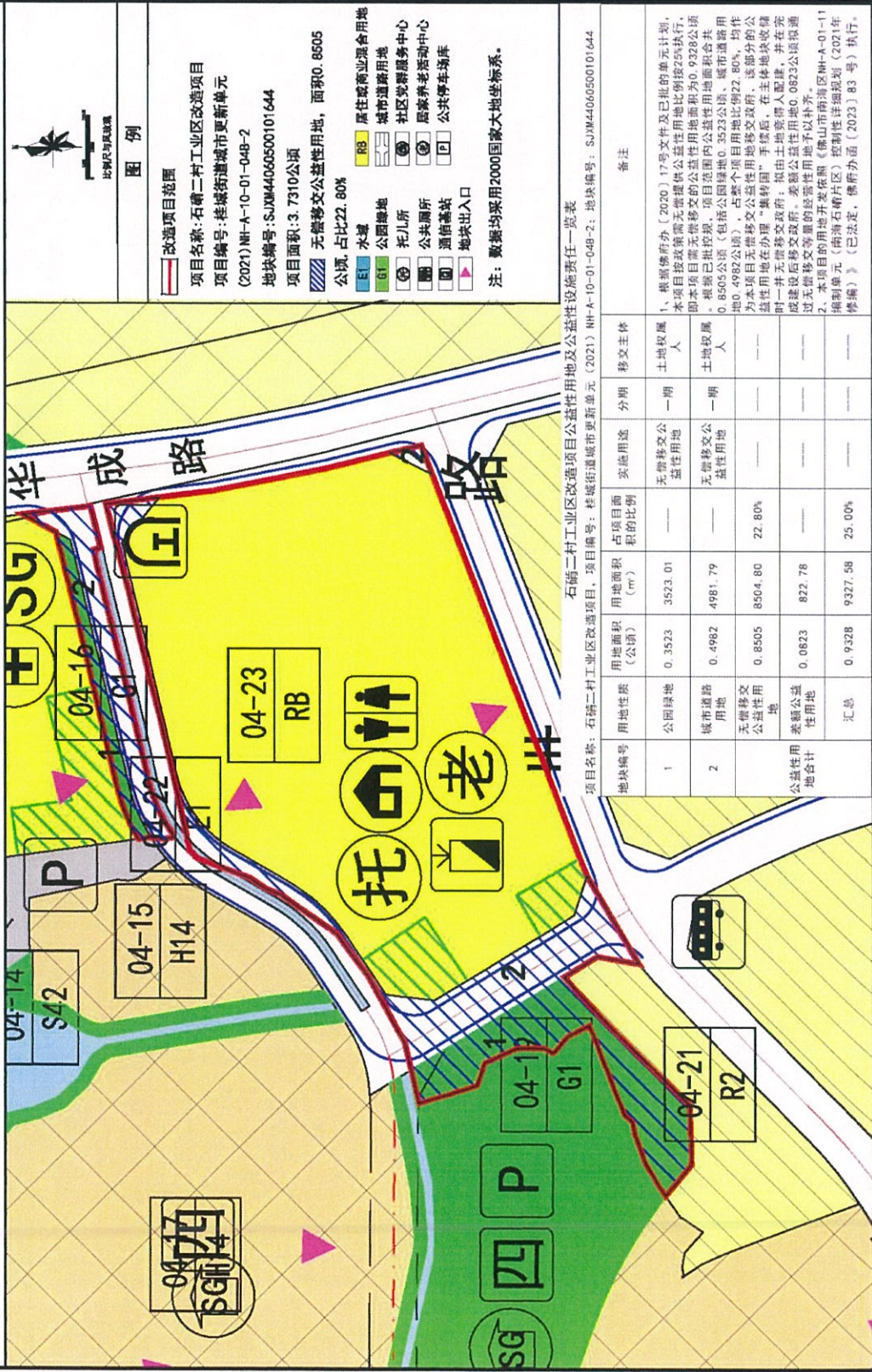
-  单元计划批准范围
 项目名称: 石碛二村工业区改造项目
 项目编号: 桂城街道城市更新单元
 [2021]NH-A-10-01-04B-2
 项目面积: 3.7305公顷, 佛山2000坐标系
 3.7312公顷, 2000国家大地坐标系
-  改造项目范围
 项目名称: 石碛二村工业区改造项目
 项目编号: 桂城街道城市更新单元
 [2021]NH-A-10-01-04B-2
 地统编号: SJJMH4060500101644
 面积: 3.7303公顷, 佛山2000坐标系
 3.7310公顷, 2000国家大地坐标系
-  调减范围
 调减面积: 0.0002公顷, 佛山2000坐标系
 0.0002公顷, 2000国家大地坐标系

备注: 原单元计划批准范围在坐标转换和系统分析后为2.11m“不符合”“三旧”改造条件, 需要剔除, 改造范围面积缩减比例为0.005%。

附图3-1石碛二村工业区改造项目建设拟征（占）用地权属情况分析
及完善历史用地手续分析图



附图5石碓二村工业改造项目无偿移交公益性用地及设施示意图



用地红线图

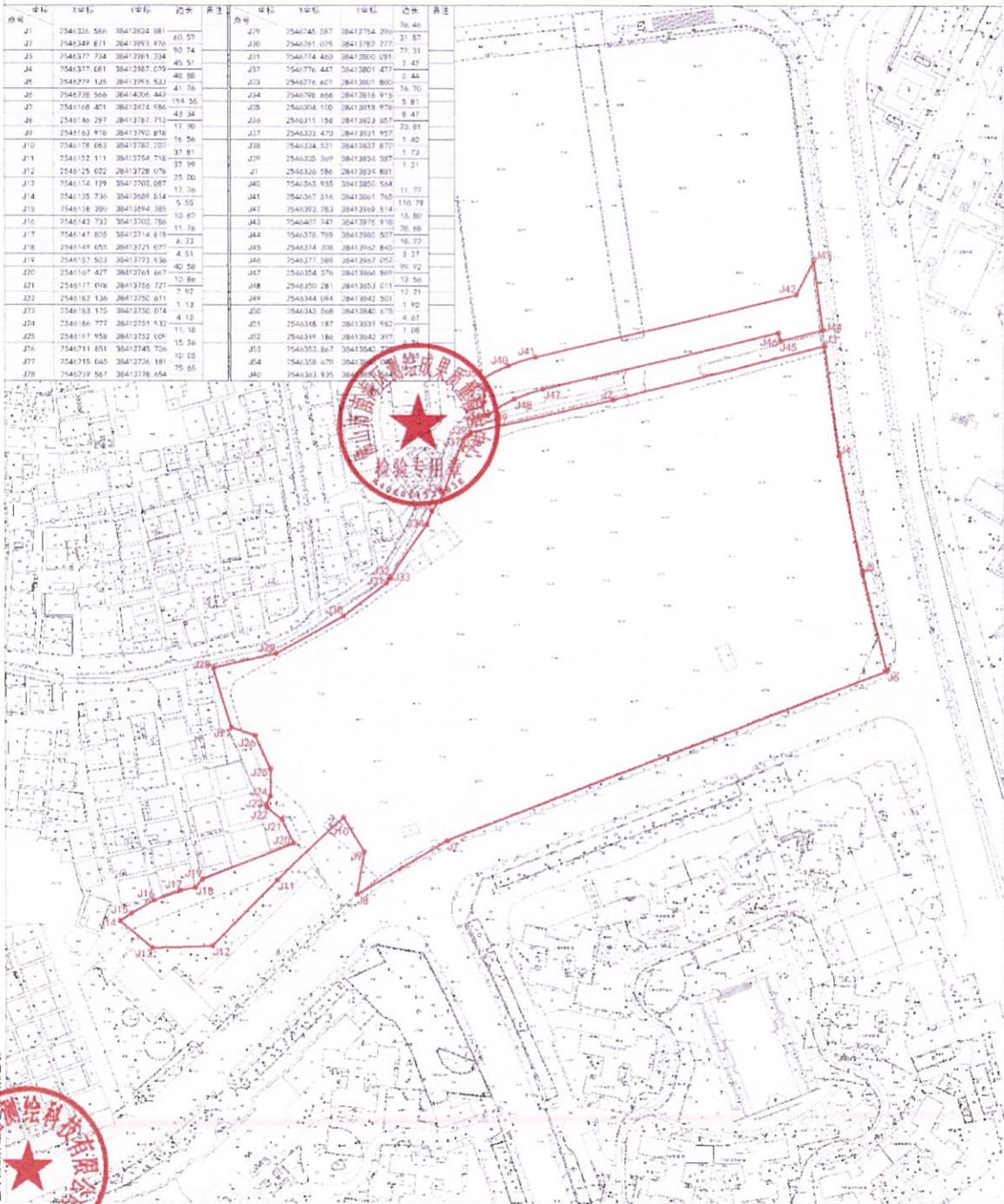
业务编号: 20220916000002



单位: m, m

地块编号: SJXM44060500101644
 项目编号: 桂城街道城市更新单元(2021)NH-A-10-01-048-2
 项目名称: 石东二村工业区改造项目
 用地面积: 37309.67m²

申请单位: 佛山市南海区桂城街道石东社区二村股份经济合作社, 佛山市南海区桂城街道石东社区一村东股份经济合作社
 图斑GJ10: [F06B015A-B85A-4A3B-8F02-FB766A5D4E85]
 土地性质: 广东省佛山市南海区桂城街道季华东路以南、华成路以西



序号	X坐标	Y坐标	边长	备注	序号	X坐标	Y坐标	边长	备注
J1	2546326.586	38413824.981	60.57		J29	2546745.087	38413754.299	31.87	
J2	2546389.811	38413893.976	60.74		J30	2546387.078	38413789.277	29.31	
J3	2546377.734	38413981.324	90.74		J31	2546374.463	38413800.091	29.31	
J4	2546377.681	38413987.079	45.51		J32	2546376.427	38413801.477	1.47	
J5	2546279.125	38413954.521	48.88		J33	2546276.607	38413801.880	0.44	
J6	2546238.566	38414006.447	41.76		J34	2546298.666	38413816.973	26.70	
J7	2546168.401	38413874.886	194.55		J35	2546304.100	38413818.878	3.81	
J8	2546186.287	38413787.712	42.34		J36	2546311.158	38413823.657	8.47	
J9	2546163.918	38413790.818	14.56		J37	2546332.470	38413831.957	22.81	
J10	2546178.663	38413787.207	37.81		J38	2546334.531	38413837.877	1.42	
J11	2546152.111	38413754.718	37.99		J39	2546325.269	38413834.387	1.21	
J12	2546125.022	38413728.078	25.00		J1	2546326.586	38413824.881		
J13	2546194.779	38413703.087	17.76		J40	2546333.935	38413830.534	11.77	
J14	2546135.730	38413688.514	17.76		J41	2546337.514	38413838.754	110.79	
J15	2546138.280	38413694.385	5.55		J42	2546322.383	38413838.514	15.80	
J16	2546143.733	38413702.786	10.87		J43	2546307.247	38413876.918	28.68	
J17	2546147.855	38413714.819	6.22		J44	2546378.789	38413980.507	26.72	
J18	2546149.855	38413721.077	6.22		J45	2546374.208	38413982.840	3.27	
J19	2546157.503	38413723.936	40.28		J46	2546377.888	38413987.052	91.22	
J20	2546167.427	38413761.667	12.86		J47	2546354.376	38413804.860	12.56	
J21	2546177.078	38413756.727	7.07		J48	2546350.281	38413852.011	12.21	
J22	2546167.136	38413750.611	1.12		J49	2546344.094	38413842.501	1.80	
J23	2546183.175	38413750.074	4.10		J50	2546343.568	38413840.675	4.67	
J24	2546186.777	38413751.812	11.18		J51	2546348.187	38413839.182	1.08	
J25	2546187.958	38413752.008	15.26		J52	2546349.184	38413840.397	1.08	
J26	2546211.651	38413745.706	10.05		J53	2546353.867	38413840.227	0.77	
J27	2546215.045	38413736.181	10.05		J54	2546358.670	38413840.227	0.77	
J28	2546219.567	38413728.654	25.65		J55	2546363.935	38413840.227	0.77	



2000国家大地坐标系
 1995国家高程基准
 土地利用现状分类GB/T21010-2017

1:1600

测量员: 卢贺斌
 绘图员: 陈洪
 检查员: 叶德华
 测量日期: 2022-3-25
 绘图日期: 2022-12-16
 检查日期: 2022-12-16