伦教街道永丰工业区改造项目城市更新（“三旧”改造）实施方案

（草案）

为落实国土空间规划、“三旧”改造专项规划和《顺德区伦教街道永丰工业区城市更新单元》，我区拟组织实施伦教街道永丰工业区改造项目，对位于永丰工业大道以东、永丰小学和工业北路以南、碧桂路以西、伦教横八路南北两侧的旧厂房用地进行改造。具体实施方案如下:

一、改造地块的基本情况

（一）总体情况

伦教街道永丰工业区改造项目位于顺德区伦教街道东部永丰村范围内，项目东至碧桂路、南至规划伦教横八路、西至永丰工业大道、北至永丰小学和工业北路，项目范围总用地面积为 43.7523 公顷（折合约 656.28 亩），均为拆除重建范围。

本项目申报实施方案与单元计划的项目范围一致，因此无须对单元计划的项目界线进行调整。

（二）现状用地情况

1.土地利用现状情况

项目用地面积为 43.7523 公顷，不涉及边角地、夹心地、插花地（即“三地”）。

根据 2009 年和最新土地利用现状图，项目范围均为建设用地。

2.权属情况

经核实，本项目涉及国有用地28.0069公顷和集体用地15.7454公顷。具体权属情况如下:

（1）涉及12宗已出让至个人或企业的国有权属用地，纳入改造范围面积合计4.7624公顷。

（2）涉及33宗已办理征地和收回手续地块，纳入改造范围面积合计23.2445公顷，权属单位均为佛山市顺德区土地储备发展中心，其中包括27宗已办理国有收回批文的用地，纳入改造范围面积合计7.6912公顷；6宗已办理征地批文的用地，纳入改造范围面积合计15.5533公顷。

（3）涉及集体建设用地批文用地16宗，用地面积合计12.3217公顷，权属人为佛山市顺德区伦教街永丰股份合作经济社。

（4）项目涉及未办理建设用地批文的用地面积为3.4237公顷，权属人为佛山市顺德区伦教街永丰股份合作经济社。

项目范围涉及3宗用地存在抵押情况，用地面积共0.8250公顷，计划在实施方案批复后办理相关宗地解除抵押手续。

（5）现状用途与建设情况

项目改造前为旧工业用地，建筑用途为低效的工业生产厂房、仓库及配套办公用房。现状项目范围内大部分建筑已拆除，拆除前建筑面积合计约369022平方米，容积率约0.84（含违章建筑面积计算），其中合法建筑面积约114647.55

平方米，违章建筑面积约254374.45平方米。

（三）标图入库情况

项目范围用地43.7523公顷（折合约656.28亩）已全部标图入库，图斑编号为44060602014，不涉及申请标图入库范围。

（四）规划情况

1.项目用地均在《佛山顺德区国土空间总体规划（2020-2035年）》（粤府函〔2025〕91号）的城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线。

2.项目用地在《佛山市顺德区SD-C-03-05单元02、05街坊（北城水轴以南片区伦教横八路以北）控制性详细规划（局部调整）》（佛府办函〔2024〕117号）、《佛山市顺德区SD-C-03-06单元（城市客厅北片伦教横八路以南）控制性详细规划（修编）》（佛府办函〔2023〕104号）中规划二类居住用地（19.5724公顷）、服务设施用地（0.6184公顷）、商业混合用地（8.1778公顷）、公园绿地（1.7396公顷）、防护绿地（2.3238公顷）、城市道路用地（10.8586公顷）和水域（0.4617公顷）。项目用地规划控制指标以已批的法定规划的指标为准，土地使用及项目建设需按具体规划要求执行。

3.根据《顺德区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2021-2035年）》，项目范围已纳入专项规划，改造类型主要为旧厂房，涉及少量旧村庄。

4.项目范围内涉及区级绿线（城镇公园绿地），面积

1.2831公顷，规划性质主要为公园绿地，符合城市绿线的管控要求。

5.项目范围内涉及城市黄线面积9.2527公顷，主要为佛山轨道13号线的城市轨道交通保护区。根据《佛山市轨道交通局 佛山市自然资源局关于联合初步划定佛山市城市轨道交通远期规划线路保护区范围的通知》（佛轨道通〔2021〕6号）的相关要求，建设项目在规划和实施时要注意做好与轨道交通远期线网方案的衔接，落实规划内容，对规划确定的线路走廊及站场等设施用地进行预留并严格控制。后续在地块开发建设过程中将按文件要求落实。

6.项目范围不涉及工业用地红线，项目范围涉及占压现状工业用地管理台账，涉及现状台账已平衡，详见《现状工业用地增改平衡方案》。

7.项目范围内不涉及国土控规规划的城市蓝线、城市紫线；不涉及文物保护单位、不可移动文物、历史建筑等。

8.根据《佛山市通风廊道专项规划（2018-2035）》，项目范围内涉及二级通风廊道，根据规划指引，二级通风廊道区域需遵循二级通风廊道管控要求，建筑密度不超过30%，通风廊道范围内每栋高层建筑（高度H）的10H半径范围内禁止建设3座以上高层建筑。后续将在地块出让前的规划设计条件中落实。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况

经核实，本项目范围涉及集体权属和国有权属两类权属

主体，改造意愿具体情况如下:

1.集体部分。集体权属涉及伦教街永丰股份合作经济社（以下简称永丰股份社），涉及用地15.7454公顷，占项目总面积的比例达35.99%，永丰股份社已于2021年召开全体股东大会，对《伦教街道办事处永丰村改及征地项目实施方案》进行集体表决，经表决，永丰股份社同意对城市更新单元范围内的用地进行城市更新（“三旧”改造），并已签订《征收土地补偿安置协议书》。

2.国有部分。涉及国有用地45宗，面积为28.0069公顷，其中:

（1）项目范围内涉及39宗已出让至个人或企业的国有出让用地，纳入改造范围面积合计12.4536公顷，包括已签订收储协议31宗，面积为9.6547公顷和未签收储协议8宗面积为2.7989公顷。其中已签收储协议且已注销产权证27宗面积为7.6912公顷。上述27宗已注销的国有地块原属于国有已出让，因此原国有已出让地块中宗数（31宗）和面积9.6547公顷已同意改造比例分别为79.49%、77.53%。其余8宗正在与权属人协商收回及拆迁补偿事宜。

（2）涉及6宗已办理征地批文的国有用地，均同意纳入改造范围，合计15.5533公顷，占项目总面积的比例为35.55%;

综上，本项目同意进行城市更新（“三旧”改造）的面积合计40.9534公顷，占项目总面积的比例达93.60%，即超项目范围面积的2/3的地块权利主体已经同意进行城市更新

（“三旧”改造），符合关于实施方案申报的项目范围内权利主体同意申报的比例要求。

（二）补偿安置情况

1.集体部分。改造项目涉及征收集体土地15.7454公顷。佛山市顺德区土地储备发展中心已于2021年4月22日与佛山市顺德区伦教街永丰股份合作经济社签订《征收土地补偿安置协议书》（顺伦征收〔2021〕第1号），已全部支付现金补偿费用。

2.国有部分。本项目原涉及39宗已出让至个人或企业的国有出让用地清退，搬迁补偿依据相关文件和评估报告书，采用货币补偿的方式落实。目前31宗已签订收储协议，其中27宗已注销产权证办理收回手续，剩余4宗地块正按协议约定节点支付补偿费用。

（三）开展社会稳定风险评估情况

改造项目涉及征收集体土地15.7454公顷，已按规定开展社会稳风险评估。根据社会稳定风险评估结果，社会稳定风险总体可控，未出现重大群体性事件，可以实施。

三、改造主体及拟改造情况

（一）改造类型、实施方式、模式与供地方式

本项目属于全面改造类项目，总用地面积43.7523公顷（折合约656.28亩），改造前用途为工业，改造方向为工改居、工改商项目，通过“政府直接征收（收回）”的方式实施拆除重建改造。

（二）供地方式

项目改造范围面积43.7523公顷，其中涉及经营性用地27.7502公顷，非经营性用地（含服务设施用地）16.0021公顷。

1.经营性用地土地供应方案

（1）公开交易方式供地。项目范围内涉及19.5724公顷二类居住用地和4.7120公顷商业混合用地由政府通过公开交易方式出让土地，由竞得人按要求进行开发建设。

（2）划拨方式供地。项目范围内涉及3.4658公顷商业混合用地拟作为集体物业地块选址，通过划拨方式供地，由村集体按要求进行开发建设。

上述经营性用地拟新建建筑面积约90.65万平方米（具体数据以实际建设为准），各地块规划指标最终以后续出具的规划条件为准。

2.非经营性用地土地供应方案

项目范围内涉及16.0021公顷非经营性用地（含服务设施用地、城市道路用地、公园绿地、防护绿地、水域）由政府按规划用途实施建设。上述用地最终出让用地面积以自然资源部门出具的规划设计条件为准。

四、无偿移交的公益性用地及设施

本项目采用政府直接征收（收回）的模式实施改造，属政府实施项目，根据有关政策要求，政府实施项目不强制要求无偿移交公益性用地，项目按照控制性详细规划落实公益性用地。

五、需办理的用地手续

（一）集体土地完善转用手续

项目范围内涉及集体土地无合法用地手续面积为3.4237公顷，该部分用地原土地所有权性质为集体，改造前权属单位为伦教街永丰股份合作经济社。顺德区土地储备中心已于2022年与永丰股份社签订有关征地补偿协议，后续拟由永丰股份社办理集体土地完善转用手续，具体办理面积以实际办理手续时的面积为准。

（二）办理土地征收手续

项目范围内涉及办理土地征收手续15.7454公顷，包括集体土地无合法用地3.4237公顷、已办理集体用地批文的12.3217公顷。具体办理面积以实际办理手续时的面积为准。

（三）收回国有建设用地手续

采用“政府收回国有用地”方式实施改造的12宗国有权属用地，需办理收回国有建设用地手续面积为4.7624公顷，按程序办理国有土地使用权注销登记。具体办理面积以实际办理时的为准。

六、资金筹措

本项目采用政府直接征收（收回）的模式，由伦教街道自筹资金对土地原权属人进行补偿及完成土地整理。19.5724公顷二类居住用地和4.7120公顷商业混合用地由公开出让的竞得方自筹资金进行地块开发建设；3.4658公顷商业混合用地（一号地块）作为集体物业地块选址，通过划拨方式供地，由村集体自筹资金按要求进行开发建设；非经营性用地由伦教街道进行统筹建设。具体资金安排以实际发生的为准。

七、开发时序

本项目开发周期为五年，拟分四期实施，具体如下:

1.第一期用地面积为4.7193公顷，涉及商业混合用地面积3.4658公顷（一号地块），该地块拟作为村集体配建物业选址地块，拟通过划拨方式供地，拟于2026年12月31日前完成供地。

2.第二期用地面积为9.3123公顷，拟公开出让二号、三号、九号、十号地块，涉及二类居住用地面积5.0457公顷，商业混合用地面积1.4171公顷，拟于2027年12月31日前完成地块出让。

3.第三期用地面积为15.3149公顷，拟公开出让四号、六、七号地块，涉及二类居住用地面积9.2796公顷，拟于2028年12月31日前完成地块出让。

4.第四期用地面积为14.4057公顷，拟公开出让五号、八号、十一号地块，涉及二类居住用地面积5.2471公顷，商业混合用地面积3.2949公顷，拟于2029年12月31日前完成地块出让。

项目分期情况、分期范围和面积、供地时间以实际为准，出让面积最终以土地出让合同为准。

八、实施监管

本项目采用政府直接征收（收回）的模式，由伦教街道落实相关监管责任。

九、其他专题

（一）土壤污染状况调查相关事项

本项目为“工改居”“工改商”项目，拟采用公开出让

和划拨方式供地，后续拟按相关要求在供地前完成土壤污染状况调查。

（二）历史文化资源调查相关事项

经初步核查，本项目不涉及历史文化名镇名村、历史文化街区、古村落、文物保护单位、不可移动文物、历史建筑、古树名木及后备资源、自然保护地、历史文化风貌区、地下文物埋藏区、各类文化遗产遗址及其他具有保留价值的建筑等历史文化保护要素。

十、坐标系说明

除特别说明外，本实施方案提及的面积均为2000国家大地坐标系数据。项目在2000国家大地坐标系上的用地面积为43.7523公顷（折合约656.28亩）。转为佛山2000系后上述各类土地面积详见下表:

实施方案各坐标系面积数据对照表（单位：公顷）

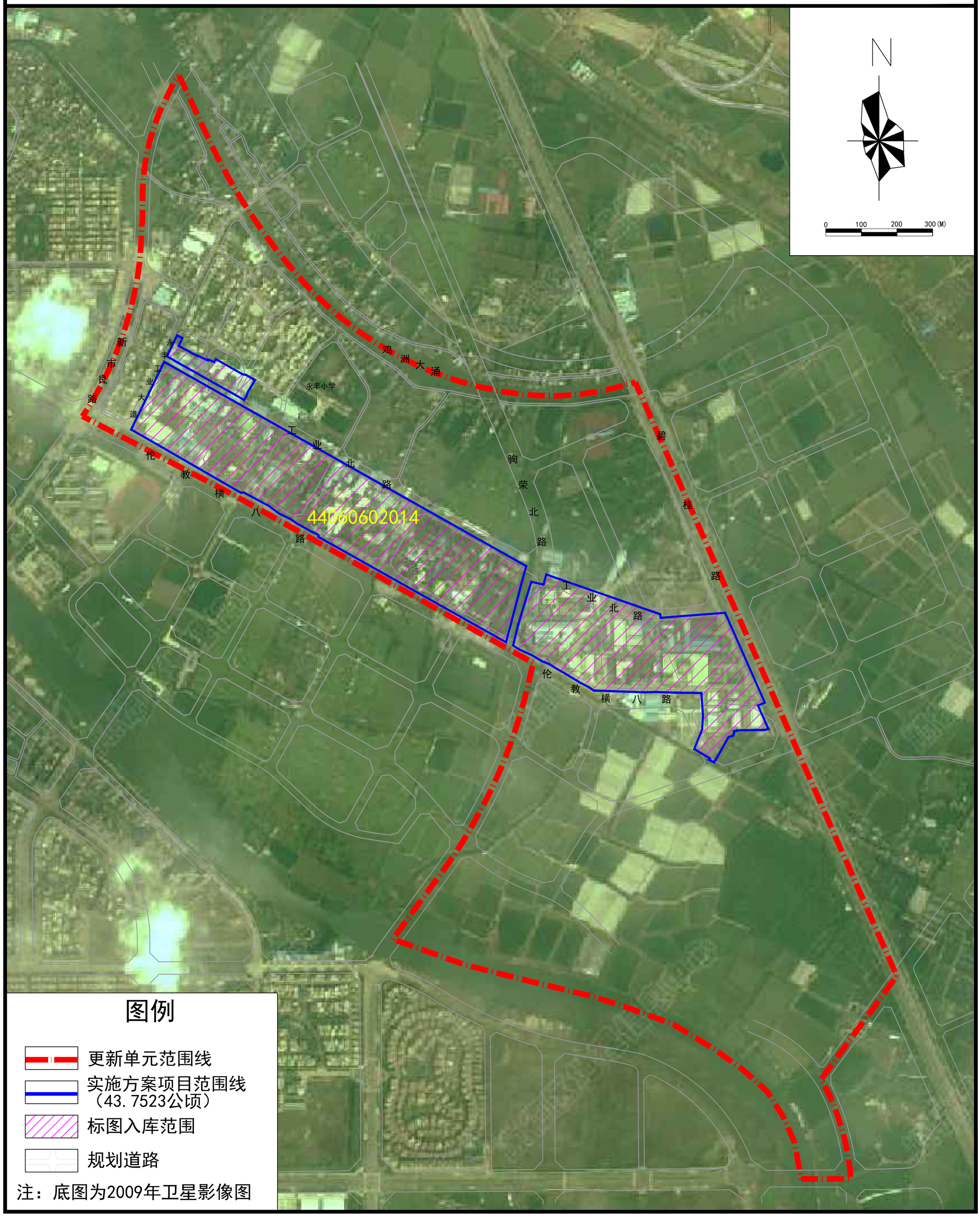
实施方案内容	数据类目		纳入改造用地面积-佛山2000	纳入改造用地面积-国家2000
一、项目基本情况	改造范围		43.7472	43.7523
	单元计划中本项目范围		43.7472	43.7523
	拆除重建范围		43.7472	43.7523
	标图入库范围		43.7472	43.7523
	国有权属	国有出让	4.7620	4.7624
		已办收回批文	7.6908	7.6912
		已办征地批文	15.5505	15.5533
	集体权属	集体有手续	12.3205	12.3217
		集体无手续	3.4234	3.4237

二、土地利用现状	2009年土地利用现状图	建设用地	43.7472	43.7523
		非建设用地	0	0
	最新土地利用现状图	建设用地	43.7472	43.7523
		非建设用地	0	0
三、规划情况	国土空间总体规划三区三线情况	城镇开发边界	43.7472	43.7523
	国土空间总体规划用地用海情况	城镇建设用地	43.7472	43.7523
	控制性详细规划	二类居住用地	19.5701	19.5724
		商业混合用地	8.1768	8.1778
		服务设施用地	0.6183	0.6184
		公园绿地	1.7394	1.7396
		防护绿地	2.3235	2.3238
		城市道路用地	10.8574	10.8586
		水域	0.4616	0.4617
四、完善用地手续方案	拟办理集体土地完善转用手续		3.4234	3.4237
	拟办理土地征收手续		15.7439	15.7454
	拟收回国有建设用地手续		4.7620	4.7624
五、公益性设施及用地移交方案	须无偿移交公益性用地面积		0	0
	按规划落实移交的公益性用地面积		16.0003	16.0021

附件：项目范围界线图

伦教街道永丰工业区改造项目

项目范围界线图



图例

- 更新单元范围线
- 实施方案项目范围线（43.7523公顷）
- 标图入库范围
- 规划道路

注：底图为2009年卫星影像图