



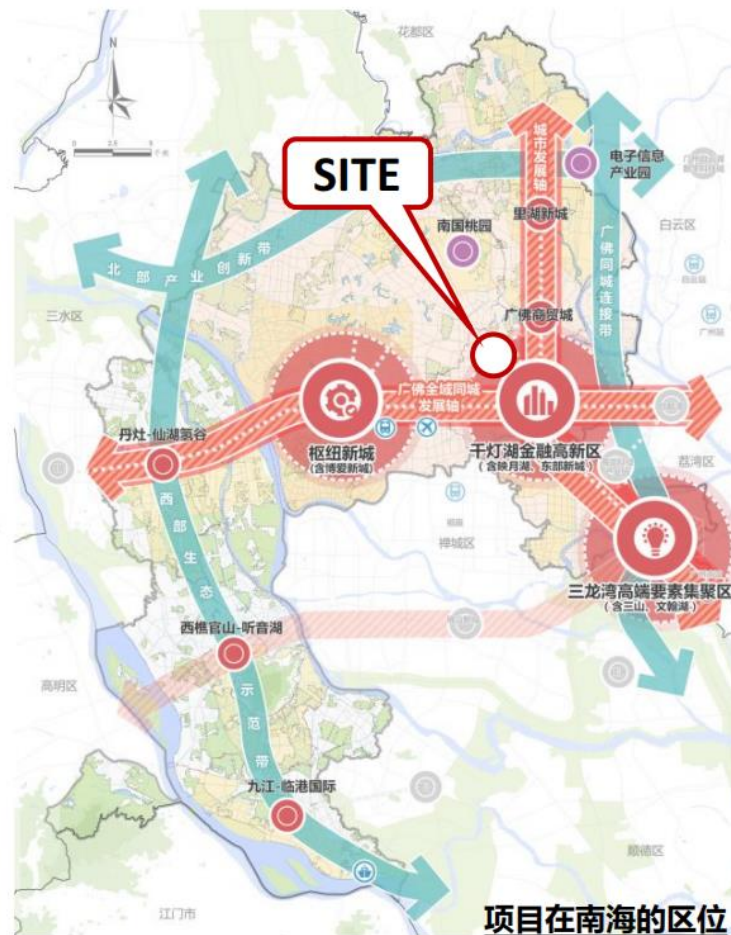
佛山南海•大沥西滘工改项目

项目区位

项目位于佛山市南海区**大沥镇**，**千灯湖金融高新区北侧**，东接广州市**荔湾区**、**白云区**，南邻佛山市**禅城区**，是连接广佛两市中心城区的重要纽带。



项目在广东省、佛山市的位置



项目在南海的区位

区域概况

南海区获批全省唯一的省级城乡融合发展改革创新实验区，南海7个镇街将着力打造十大示范片区，建设城乡融合发展标杆。本项目所在的**沥桂新城片区**，将以打造**金融服务中心、创新中心、商贸中心和文化中心**为定位。

大沥镇先后荣获“中国铝材第一镇”、“中国有色金属名镇”、“中国内衣名镇”、“中国时尚品牌内衣之都”、“中国南方内衣生产基地”、“中国南方时尚城”、“中国商贸名镇”、“中国专业市场电商采购示范区”、“2018中国乡镇综合竞争力100强”等称号。

大沥镇概况

□ 人口:

- 常住人口约**79万人**。

□ 经济:

- 2020年全年GDP超**600亿元**;

□ 范围:

- 总面积**125.77**平方公里;

□ 产业:

- 大沥是工业强镇，产业配套成熟，是“中国铝材第一镇”、“中国有色金属名镇”、“中国内衣名镇”，以及“中国再生金属物流加工基地”和“广东省有色金属产业集群升级示范区”。



项目区位

- 项目位于大沥镇西南侧，靠近桂丹路谢边立交处，项目西侧为**广茂铁路**，东侧为**文化北路**，北侧为**村居**，南侧为**佛山水道**。
- 周边交通纵向贯通大沥、桂城、禅城、佛山新城等佛山核心区，**交通路网成熟**。
- 随着**沥桂一体化**推进，佛山水道两岸用地正不断整合用地，更新改造，为大沥镇打造全球创客小镇提供**产业服务、高端居住**等功能。
- 项目南依佛山水道，拥有一线**天然水景**；南侧在建**九年一贯制育德学校**，预计2022年投入使用；可将项目价值进一步提升。



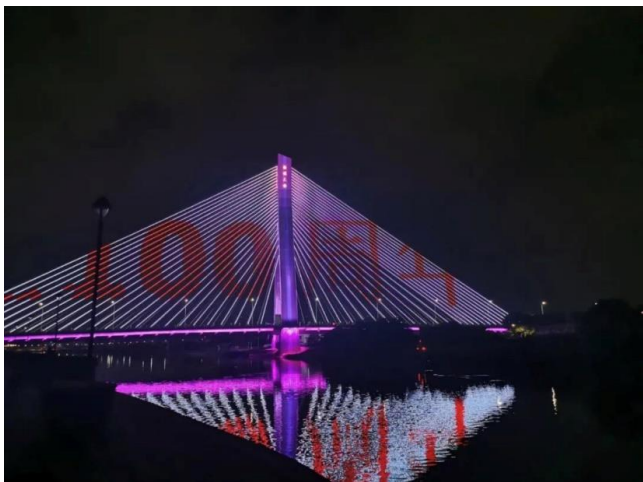
周边环境



佛山水道绿廊（实景图）



一线江景无遮挡



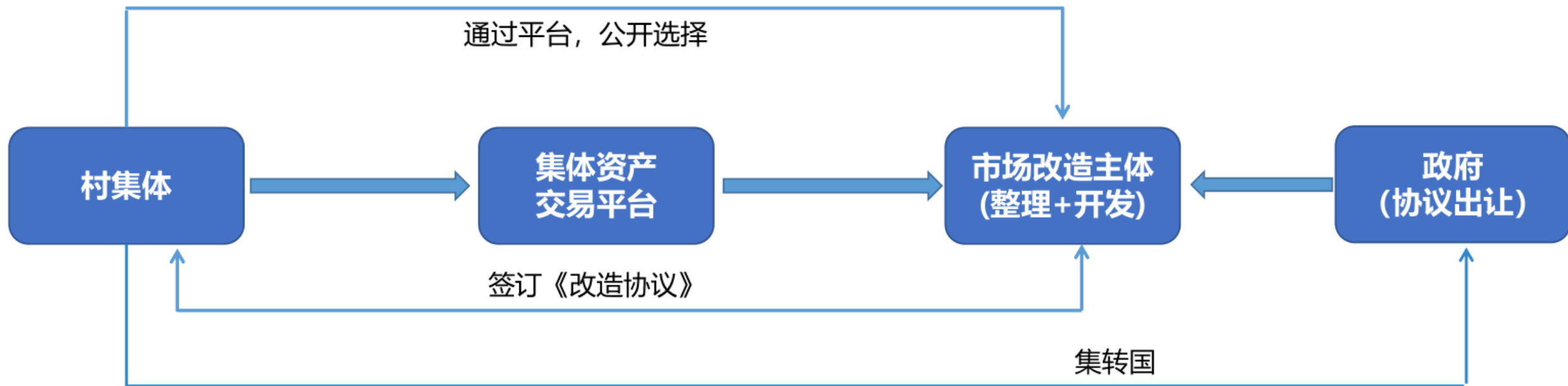
沥桂大桥夜景



育德省一级九年制学校（22年9月开学）

项目改造模式

- ◆ 改造方式：工改居联动工改工
- ◆ 政策依据：根据南府办【2019】9号文《南海区城市更新实施办法》
- ◆ 拿地方式：协议出让



与村集体合作条件（项目整体）

本项目采用货币补偿方式，无回迁物业，核心条件如下：

一、转国有出让地块（含居住用地及40亩工业用地），采用货币补偿，补偿金额39393万元。

二、剩余约20亩工业用地继续保留集体土地性质，可建面积4万m²。其中：

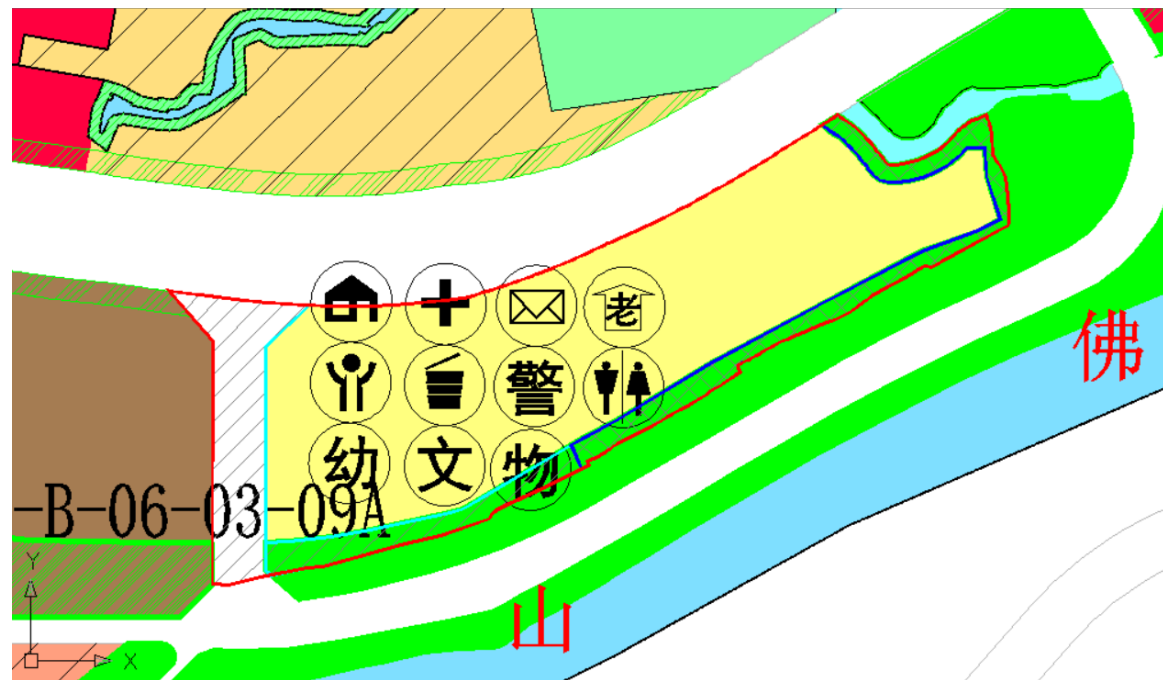
➤ 1万m²由村集体出资、我司代建，建成后由我司包租20年，按18元/m²/月，每3年递增10%。

➤ 3万m²由我司建设，建成后由我司自行出租经营。我司向村集体支付地租，租金按20亩用地面积*16.5元/m²/月，每3年递增10%。

三、我司负责清租谈判及租户的经济补偿，以及申报改造所需的其他各项费用。

项目规划指标

指标		居住用地
用地面积 (亩)		50.67
用地面积 (m ²)		33779
其中	净用地面积	25898
	绿地面积	3476
	道路等面积	4404
容积率		2.8
计容面积		72,500
可售面积		71,928
其中	持有面积	-
	计容配套	572
配套面积		5,110



配建要求:

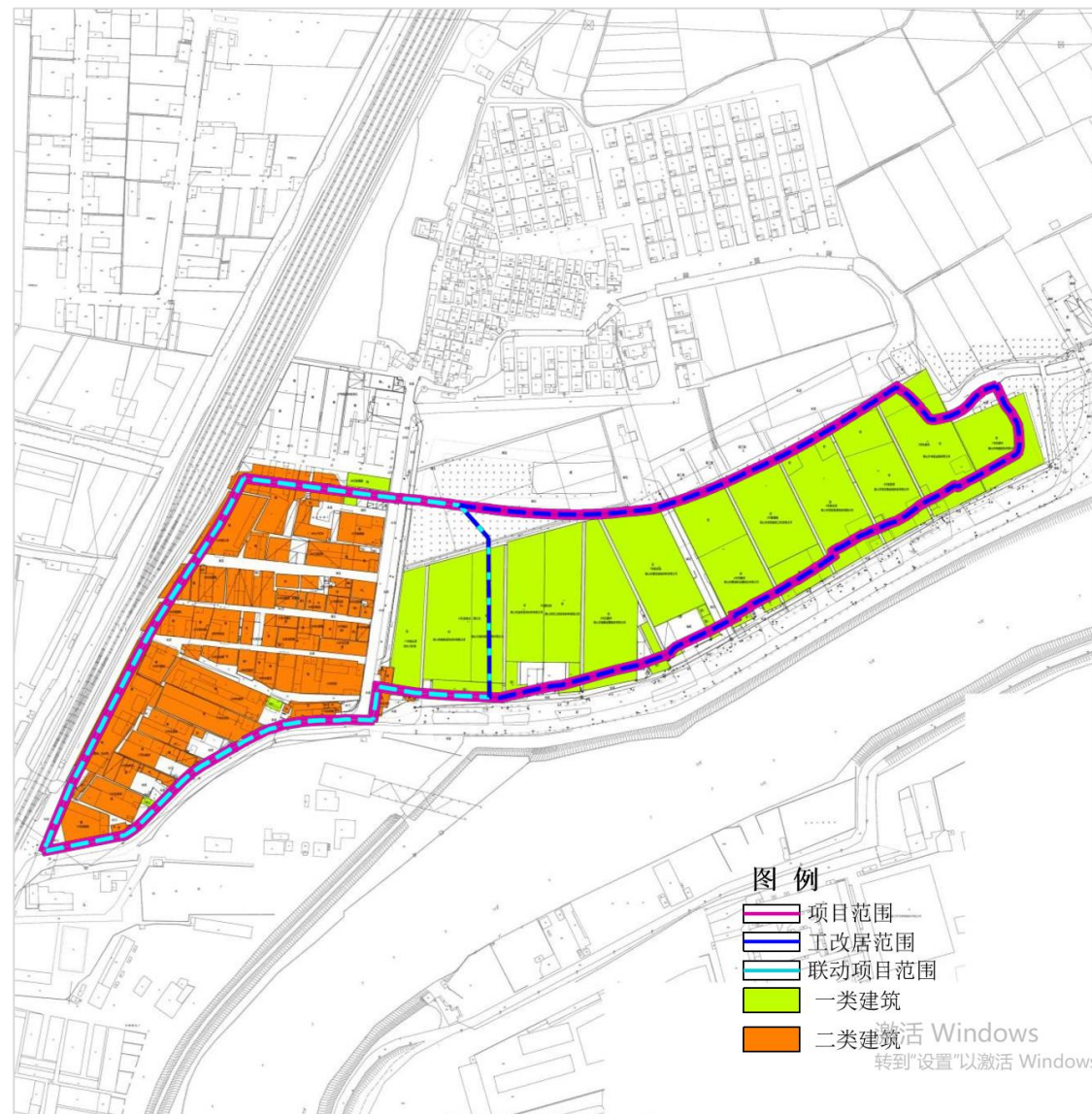
- 托老所 (建筑面积≥750 m²)
- 幼儿园 (9 班, 用地面积≥3780 m², 建筑面积≥2430 m²)
- 社区警务室 (建筑面积≥60 m²)
- 社区卫生服务站 (建筑面积≥150 m²)
- 文化活动室 (建筑面积≥500 m²)
- 社区居委会 (建筑面积≥400 m²)
- 社区服务中心 (建筑面积≥200 m²)
- 物业管理用房 (建筑面积≥50 m²)
- 邮政所 (建筑面积≥200 m²)
- 垃圾收集站 (用地面积≥120 m²、建筑面积≥80 m²)
- 公共厕所 (用地面积≥60 m²、建筑面积≥100 m²)
- 通信基站 (建筑面积 ≥20 平方米)

意向效果图



项目背景

- 项目改造范围**111.38亩**，为佛山市南海区大沥镇谢边社区西窖股份经济合作社的**集体土地**。
- 本项目现状全部为工业厂房。西侧地块控规为工业用地，东侧地块控规为居住用地。采用**工改居联动工改工模式**，进行拆除重建改造。
- 我司已于2020年9月与村集体签订《前期服务协议》。现已完成包括单元计划批复、控规调整等再内的前服协议约定的各项工作。
- 2022年1月，已通过南海区大沥镇集体资产交易平台公开招标，确定我司为项目**市场改造主体**。



佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘旧厂房改造项目竞投交易结果公布

发布时间: 2022-01-27

佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘股份经济合作社。对以下项目公开选定市场改造主体，已于2022年1月27日在佛山市南海区大沥镇公共资源交易所公开交易。现将该交易结果公布如下：

序号	资产名称	项目类型	资产地点	面积(亩)	交易底价 (万元)	成交价 (万元)	竞得人/单位	备注
1	佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘旧厂房改造项目	市场改造主体	佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘村	111.38	39293.4	39293.4	佛山德丰泰置业有限公司	

土地权属人：佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘股份经济合作社
代理机构：佛山市泓之建设项目管理咨询有限公司

2022年1月27日

21日前持《竞投成交确认书》，将履约保证金向双方协商约定的银行账户缴清并签订《土地改造和开发协议》。不按期签订《土地改造和开发协议》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

本《竞投成交确认书》一式五份。土地权属人、招标代理、竞得人、镇交易所、居委会交易站各一份。

特此确认。

土地权属人：佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘股份经济合作社

签订时间：2022年1月27日

竞得人(单位盖章)：佛山德丰泰置业有限公司 手机号码：

法定代表人(或受托人)签名：吴泽强 身份证号码：440

签订时间：2022年1月27日



2022年2月7日 签订《土地改造和开发协议》



土地改造和开发协议

甲方：佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘股份经济合作社

乙方：佛山德丰泰置业有限公司

甲方根据相关城市更新（“三旧”改造）政策文件的规定，通过合法、公开的招标程序引入乙方实施南海区大沥镇谢边社区西滘旧厂房改造项目，地块位于佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘村。乙方于2022年1月27日竞得该项目市场改造主体资格。乙方负责支付整理费并协助甲方完成土地整理和联动改造工作。待土地整理工作和联动改造任务落实，符合出让交付使用要求后，本项目地块将通过协议出让方式将土地使用权出让给乙方。现甲乙双方就此达成如下协议：

一、项目地块概况

南海区大沥镇谢边社区西滘旧厂房改造项目地块位于佛山市南海区大沥镇谢边社区西滘村，项目改造用地面积111.38亩（以下简称“本项目地块”）。本项目地块计划出让用地面积约91.38亩（居住38.84亩，工业40.25亩，配套基础设施约12.29亩（道路、绿地），以下简称“出让地块”），保留集体性质工业用地为20亩。上述各类地块规划功能和面积最终以相关部门的批准文件为准，项目范围详见附件1《用地红线图》，土地整理面积最终以符合三旧改造标图建库范围并经自然资源部门出具的用地红线图所记载的面积为准。

（一）项目地块用地面积约111.38亩，其中居住用地面积38.84亩，容积率 ≤ 2.8 ；工业用地面积60.25亩，容积率 ≤ 3.0 ；道路与交通设施用地面积5.21亩；绿地与广场用地面积为7.08亩。出让时具体规划条件以相关部门的批准文件为准。

（二）项目地块涉及租赁合同共56份（租赁信息详见附件《租赁情况统计表》），租赁土地合同面积约113亩，建（构）筑物面积约82496.41平方米，其中合同最长租期至2036年。



项目成果展示

2022年2月18日 拆迁动工仪式



项目成果展示

2023年3月，项目范围内建筑物100%拆除

