广州市萝岗区人民政府文件

穗萝府〔2011〕26号

关于萝岗区东区街笔岗社区笔村旧村改造方案的批复

萝岗区东区街笔岗社区经济联合社:

你社《广州市萝岗区东区街笔岗社区笔村旧村改造方案（送审稿）》收悉。经你社区集体经济组织80%以上成员表决同意的《广州市萝岗区东区街笔岗社区笔村旧村改造方案（送审稿）》经区“三旧”办初审，并经区“三旧”改造工作领导小组审核原则通过，现就该《方案》的有关问题批复如下:

一、笔岗社区笔村基本情况

（一）区位位置。

笔岗社区位于广州市萝岗区，处于广州经济技术开发区东区

以南，其西南与黄埔区交界。笔岗社区范围内有广园快速路、广深铁路东西向穿越，东二环高速公路南北向穿过笔岗社区西部。

本次改造范围所在的笔村位于笔岗社区东南部，通过东鹏大道与宏明路可与外界快速连接，地理区位十分优越。

（二）人居环境现状。

笔村改造范围建筑物密集，道路不成系统，公共服务设施缺乏，基本无绿地和公共活动空间，环境恶劣且存在消防安全等隐患。

（三）人口户籍现状。

据公安部门相关材料，笔岗社区总人口为 14384 人，其中笔村（包括浦下）7657 人，宏岗 4312 人，新村（包括大庄）1206 人，严田村 619 人，乌石村 310 人，斗元村 280 人。其中笔村改造范围内户数为 2519 户，人口数为 7657 人。

（四）村域范围土地房屋现状。

据现状调查，笔岗社区笔村权属范围内总用地面积 88.29 公顷，其中建设用地为 58.40 公顷，农用地为 29.45 公顷，未利用地为 0.43 公顷。

根据笔岗经济联合社提交的房屋现状入户详查基础数据（详细的分类统计数据见附件 1），经区国土房管部门审核确认，村属的现状总建筑面积为 75.13 万平方米，其中村民住宅 60.40 万平方米（复建合法面积为 517910.21 平方米），集体物业 11.65 万平方米（复建合法面积为 97900 平方米），现状配套设施 2.80 万平

方米及历史文化建筑 0.28 万平方米。

二、改造范围

根据笔岗经济联合社申请，经萝岗区“三旧”改造领导小组审议确定笔岗城中村改造范围总用地面积合计 61.25 公顷，在笔村权属用地范围内（改造范围界址详见附件 2，图斑标示图编号分别为 44011600149、44011601213）。

改造范围 61.25 公顷内，只有 52.08 公顷纳入标图建库，根据“三旧”政策规定，没有纳入标图建库的，不得享受“三旧”改造优惠政策。

勘测定界报告需尽快完善，内容包括（1）改造范围内合法用地手续范围；（2）改造范围内可完善历史用地范围；（3）农转用范围；（4）保留现状地块范围。

本方案批复后，勘测定界成果需国土部门最终确认，以国土部门确认成果为准。

三、改造模式

根据笔岗经济联合社申请，同意笔岗社区笔村旧村改造按照自主改造模式实施。

四、改造规划控制要求

（一）改造范围内，现状总建筑面积 75.13 万平方米。改造规划拆除现状建筑 63.93 万平方米，其中村民住宅 54.02 万平方米，村集体物业 9.79 万平方米，现状公共配套设施 0.12 万平方米。

（二）改造规划总用地 61.25 公顷，净用地 55.33 公顷，规划计算容积率总建筑面积 174.62 万平方米，综合毛容积率 2.85，平均净容积率 3.16。改造规划分为复建安置区和融资区（详见附件 3），主要规划指标如下：

1.复建安置区。

规划复建安置地块用地 35.95 公顷，计算容积率建筑面积 86.41 万平方米（其中，公配设施建筑面积 4.23 万平方米），综合容积率 2.40。

2.融资区。

融资区用地面积 25.30 公顷，计算容积率总建筑面积 88.21 万平方米（其中，公配设施建筑面积 4.28 万平方米），综合容积率 3.49。

（三）公建配套设置应按照《广州市居住区（社区）公共服务设施设置标准》执行（改造范围内公建配套表详见附件 4、规划独立占地的公建配套设置分布图详见附件 5）。改造范围内建设费用已纳入改造成本的公建配套设施应同步实施建设，建成后应按市建设行政主管部门的相关规定移交有关部门使用管理。其中，笔岗小学和规划新增小学的服务最大服务人口规模为 4.9 万人，改造后笔岗社区总计 5.21 万人，即笔岗小学加上规划新增小学的最大服务人口规模占笔岗社区的 94%，故将保留笔岗小学纳入复建公配总量。

（四）同意改造方案历史文化保护专章提出的历史建筑保护

方案，14 处公祠，1 个古庙和风水塘等历史文化建筑予以原地保留。请笔岗经济联合社在修缮历史建筑时，向区文化局报建，并认真组织实施，切实保护好改造范围内的历史建筑，延续文脉。

五、改造范围内用地处置

（一）经审查，改造范围内涉及 3.35 公顷农用地需要按规定办理农用地转用手续（详见附件 6），43.30 公顷现状建设用地需要按规定完善历史用地手续（详见附件 7）。在办理改造范围内农用地转用手续时，笔岗经济联合社要积极配合区政府对农转用地块的征地工作。

（二）笔岗经济联合社可按规定申请将改造范围内 43.30 公顷（分布在融资区和安置区）集体建设用地转为国有建设用地。

（三）现改造范围内涉及的 3.35 公顷农转用地块中，有 1.84 公顷在融资区，这部分用地需公开出让。

（四）该方案在落实供地手续后，方可启动房屋拆迁程序。

六、改造成本与复建安置资金

改造成本应控制在 28.23 亿元以内。其中需纳入监管的复建安置资金总额不低于 28.23 亿元，包括前期费用 0.04 亿元，现状建筑拆除、临迁和补偿等费用 4.73 亿元，复建费用 22.04 亿元（含历史建筑修缮保护费用 0.03 亿元），土地农转用费用 0.06 亿元，不良地质预留成本 0.01 万元，不可预见费不超过 1.35 亿元。

七、改造建设时序

同意笔村旧村改造分两期实施（详见附件 8）。

第一期改造范围总用地面积 25.96 公顷，计算容积率建筑面积 74.86 万平方米，平均毛容积率 2.88。其中，复建安置区用地 14.52 公顷，复建村民住宅建筑 27.18 万平方米（含公建配套），复建村集体经济物业建筑 8.48 万平方米；融资区用地 11.45 公顷，融资住宅建筑 33.10 万平方米（含公建配套），融资商业建筑 6.10 万平方米。

第二期改造范围总用地面积 25.35 公顷，计算容积率建筑面积 88.84 万平方米，平均毛容积率 3.50。其中，复建安置区用地 11.50 公顷，复建村民住宅建筑 38.52 万平方米（含公建配套），复建村集体经济物业建筑 1.31 万平方米；融资区用地 13.85 公顷，融资住宅建筑 42.52 万平方米（含公建配套），融资商业建筑 6.49 万平方米。

保留建筑用地面积 9.94 公顷，计算容积率建筑面积 10.92 万平方米，平均毛容积率 1.10。其中，保留笔村公寓 6.38 万平方米，笔村市场 1.86 万平方米，保留公配 2.68 万平方米。

在每一期改造中，应优先推进复建住宅、统筹安置区及改造范围内市政和公建配套建设，确保按改造时序安排完成安置区的建设并回迁。在复建安置区建设取得施工许可，并依法正常推进施工的前提下，可同步开发融资地块。

八、自本方案批复后，笔岗经济联合社应根据改造方案确定的成本和补偿原则制定细化的拆迁安置补偿方案，拆迁安置补偿方案应当经村集体经济组织 80%以上成员同意后方可组织实施。

九、其他

（一）本改造方案批复作为办理后续各项审批的依据。笔岗经济联合社收到本批复，并按照本批复第八条规定确定细化的拆迁补偿安置方案后，方可办理立项（审批、核准、备案）、环评、规划、用地等后续报建手续。

（二）笔岗经济联合社应按照广州市《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》及区的相关规定办理复建安置资金缴存手续。

（三）笔岗经济联合社应严格按照本次批复的改造方案组织实施改造。在推进改造过程中应坚持公开、公平、公正的原则，实施阳光操作，充分保障村民的知情权、参与权和涉及重大事项的决策权；应坚持让广大村民在改造中得实惠的原则，及时排查调处基层矛盾，避免因改造诱发不稳定，确保和谐推进改造。

（四）根据《广州市人民政府关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56号）文件精神，区政府作为城中村改造的责任主体，因此，请区各相关职能部门认真履行监管职责，协同办理笔村旧村改造相关审批手续。

此复

附件：1. 改造范围现状建筑分类统计表

2. 改造范围图

3. 改造范围规划总平面布局图

4. 改造范围公共配套设施表

5. 规划独立占地公共配套设施分布图

6. 改造范围农用地分布图

7. 改造范围历史用地分布图

8. 分期建设时序图

二〇一一年十二月二十九日

主题词：城乡建设　“三旧”改造△　批复

抄送：市“三旧”办；
区发展和改革局、规划局（国土局）、财政局、建设和环境管理局、社区管理局（民政局）、教育局（文化局）、卫生局、农林水利局、审计局，东区街，区城管分局，区国税局、地税局、供电局。

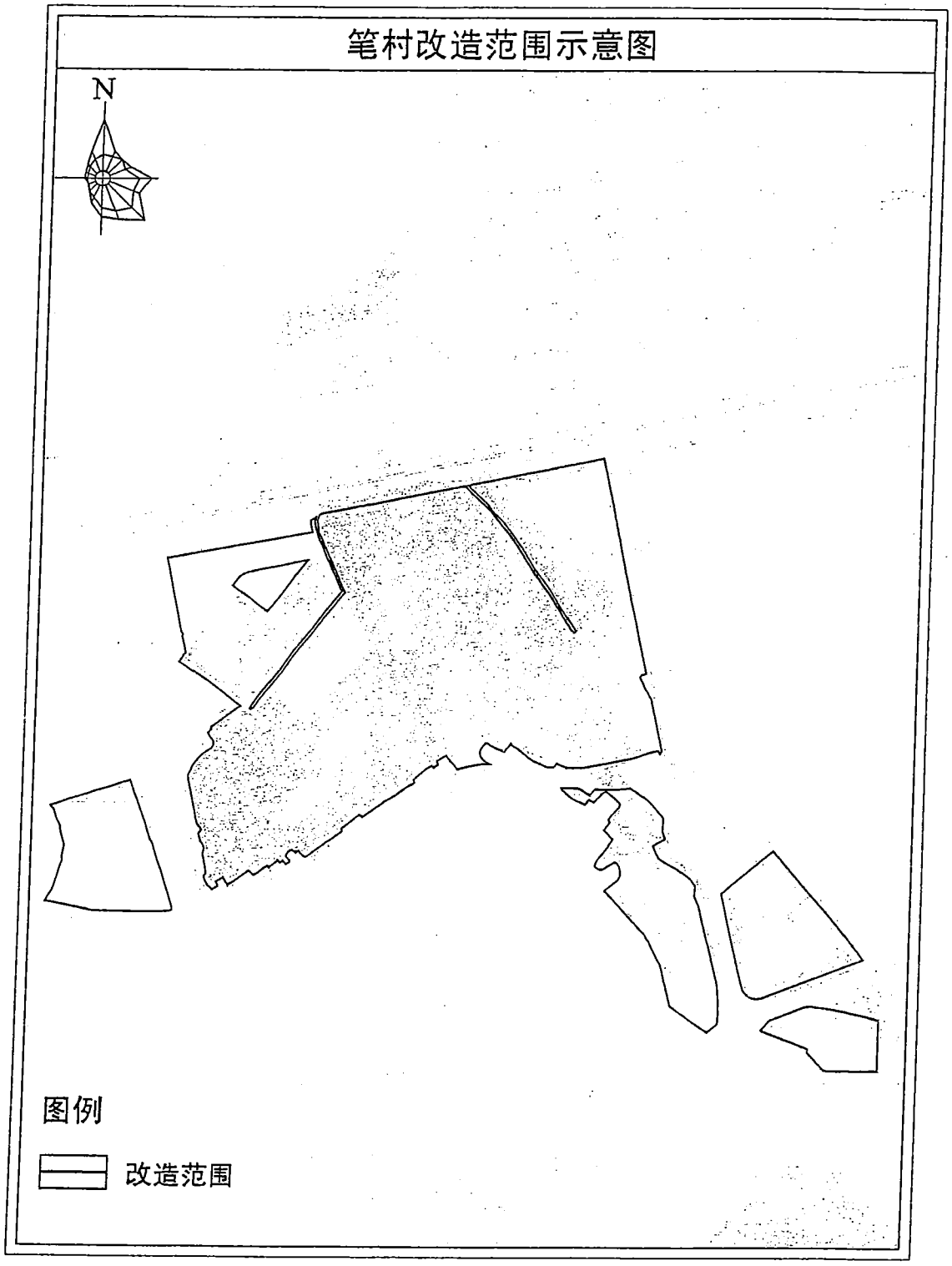
广州市萝岗区人民政府办公室

校对人：陈乐　　2011 年 12 月 29 日印发

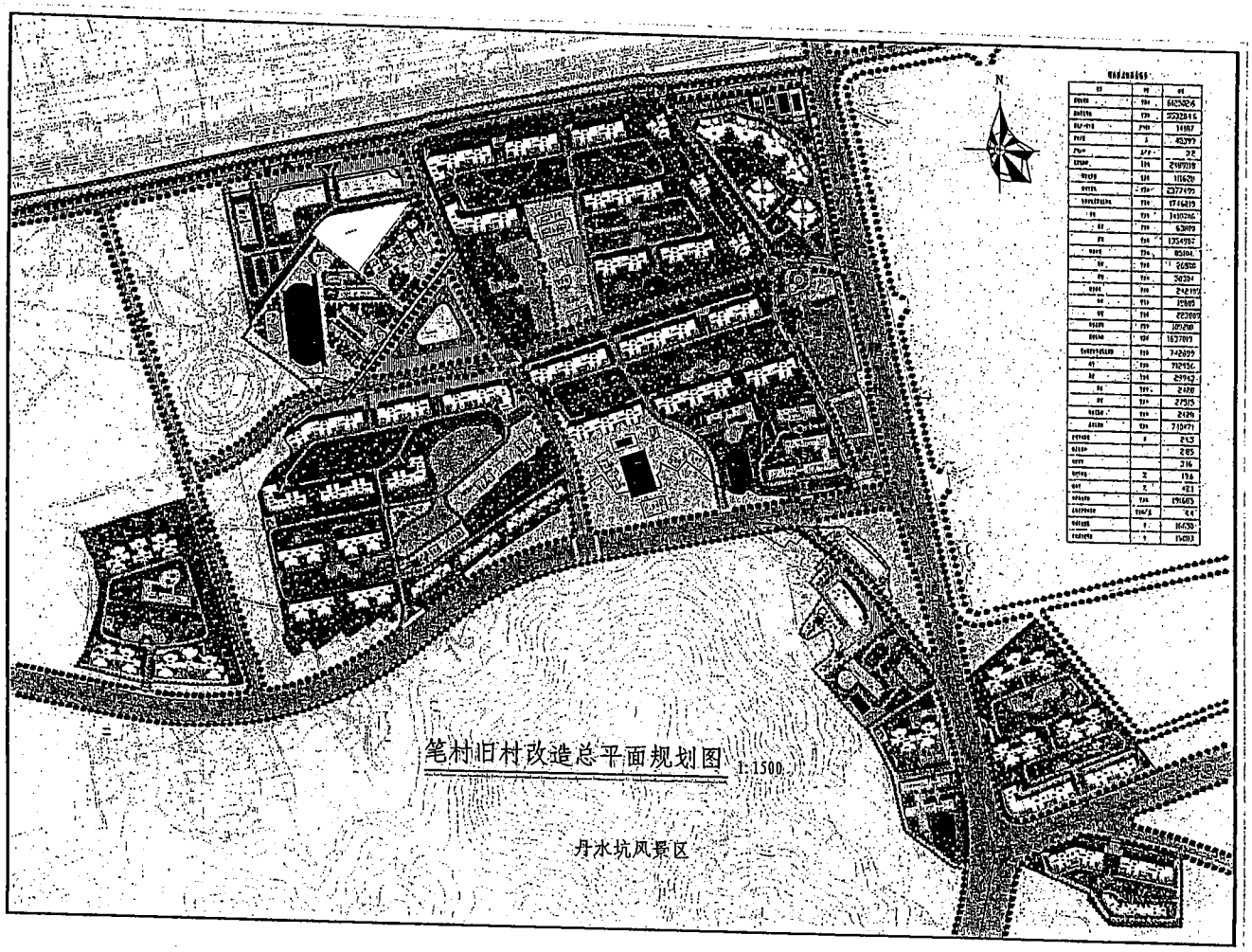
附件 1. 改造范围现状建筑分类统计表

序号	建筑类型			数量 (万平方米)	小计 (万平方米)	合计 (万平方米)
1	住宅	合法	拆除住宅	51.79	58.17	60.40
			笔村公寓（保留）	6.38		
		不合法		2.23	2.23	
2	集体物业	合法	拆除物业	9.79	11.65	11.65
			笔村市场（保留）	1.86		
		不合法		——	——	
3	现状配套设施	合法	拆除公配	0.12	2.80	2.80
			保留公配	2.68		
4	历史文化建筑			0.28	0.28	0.28
拆除部分小计				63.93		
保留部分小计				11.20		
合计				75.13		

附件 2.改造范围示意图



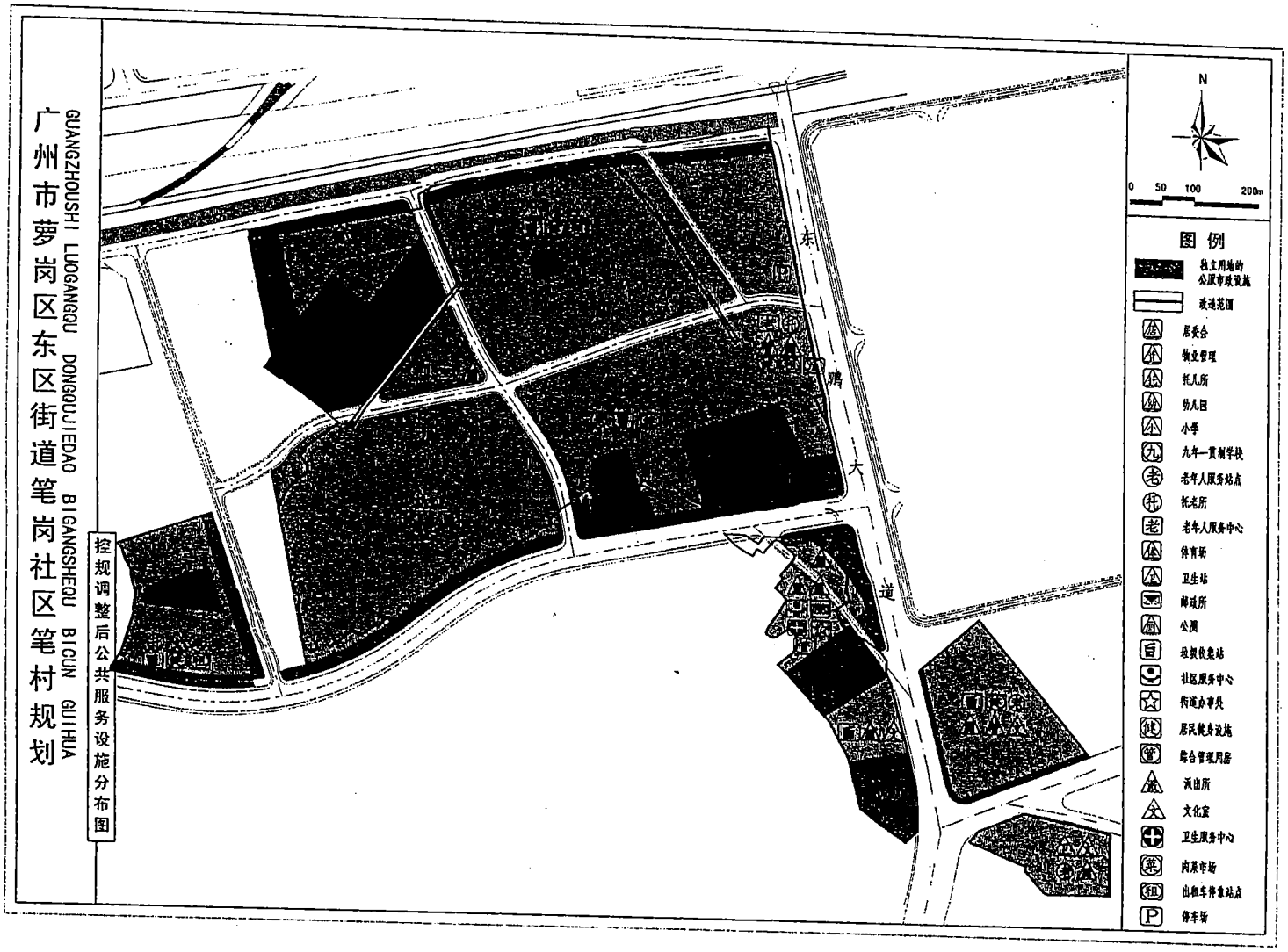
附件 3. 改造范围规划总平面规划图



附件 4. 改造范围公共配套设施表

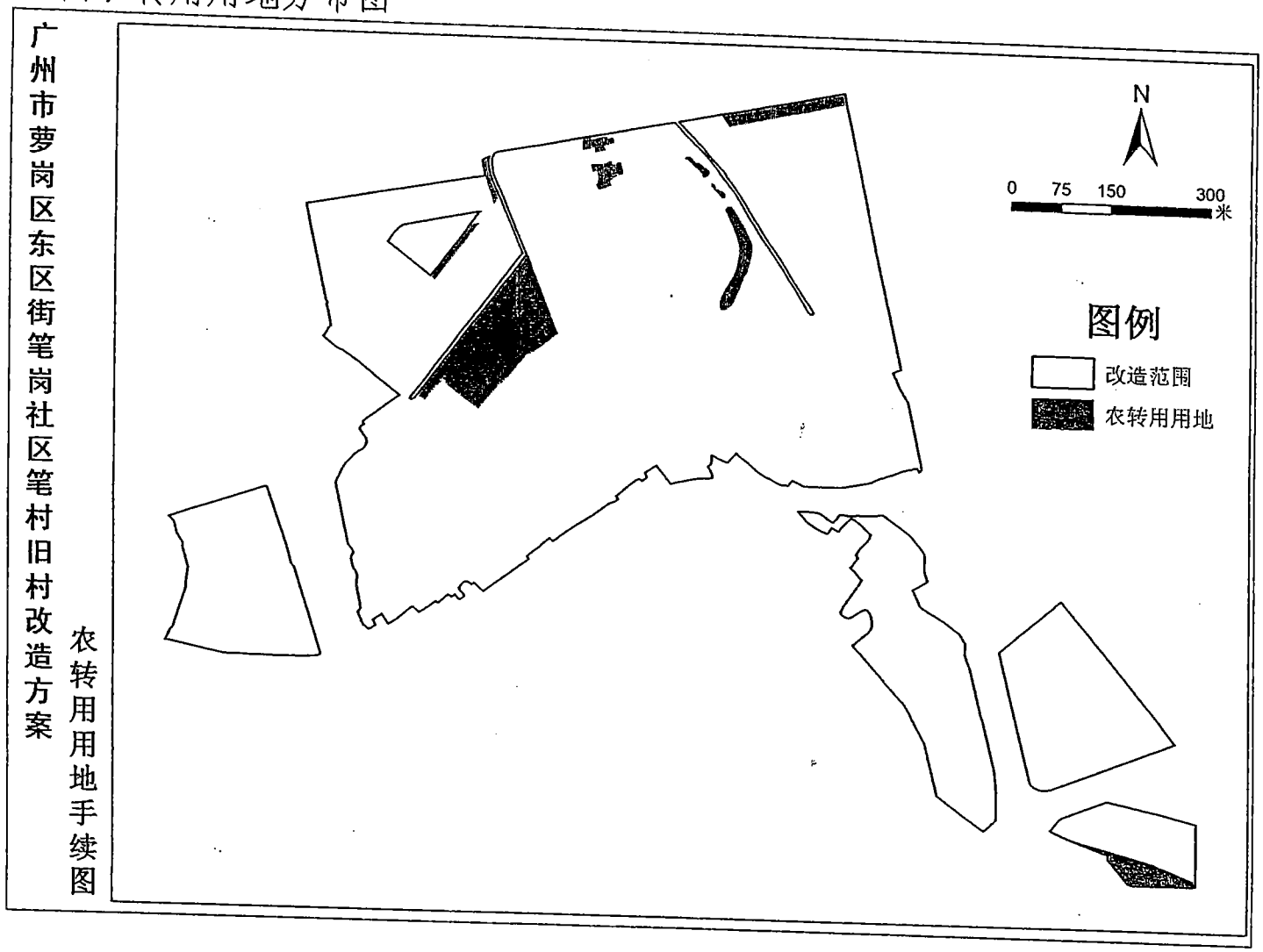
设施类别	项目名称	数量			建筑面积（平方米）		用地面积（平方米）		服务规模（万人）	备注
		总量	新增	保留	分项	小计	分项	小计		
教育设施	九年一贯制学校（36 班）	1	1	——	13866	50626	22400	81940	1.3～1.6	独立占地
	笔岗小学(26 班)	1	——	1	15000		25600		1.4～1.7	独立占地
	小学（24 班）	1	1	——	8120		13300		1.3～1.6	独立占地
	幼儿园（18 班）	2	2	——	8640		8640		2.7～3.2	独立占地
	笔村幼儿园（13 班，含托儿所）	1	——	1	5000		12000		1.0～1.2	独立占地
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	1	——	3000	5033	——	836	3～10	——
	社区卫生站	3	3	——	900		——			——
	笔岗社区卫生服务站	1	——	1	1133		836			独立占地
文化体育设施	居民健身设施	6	6	——	1200	4172	3000	10425	3.6～4.5	独立占地
	文化室	6	6	——	1200		——		3.6～4.5	——
	笔村体育广场	1	——	1	1772		7425		3～10	独立占地
社区服务和行政管理设施	物业管理	2	2	——	3677	16842	——	14105	大于等于物业建筑面积的 0.2%配置	——
	社区服务中心	1	1	——	1500		——		3～10	——
	老年人服务中心	1	1	——	350		——		3～10	——
	托老所	2	2	——	1600		——		1.5～4	——
	托儿所	3	3	——	2400		2400		3～4.5	独立占地
	笔村老人活动中心	1	——	1	835		970			独立占地

附件 5. 改造范围公共配套设施分布图

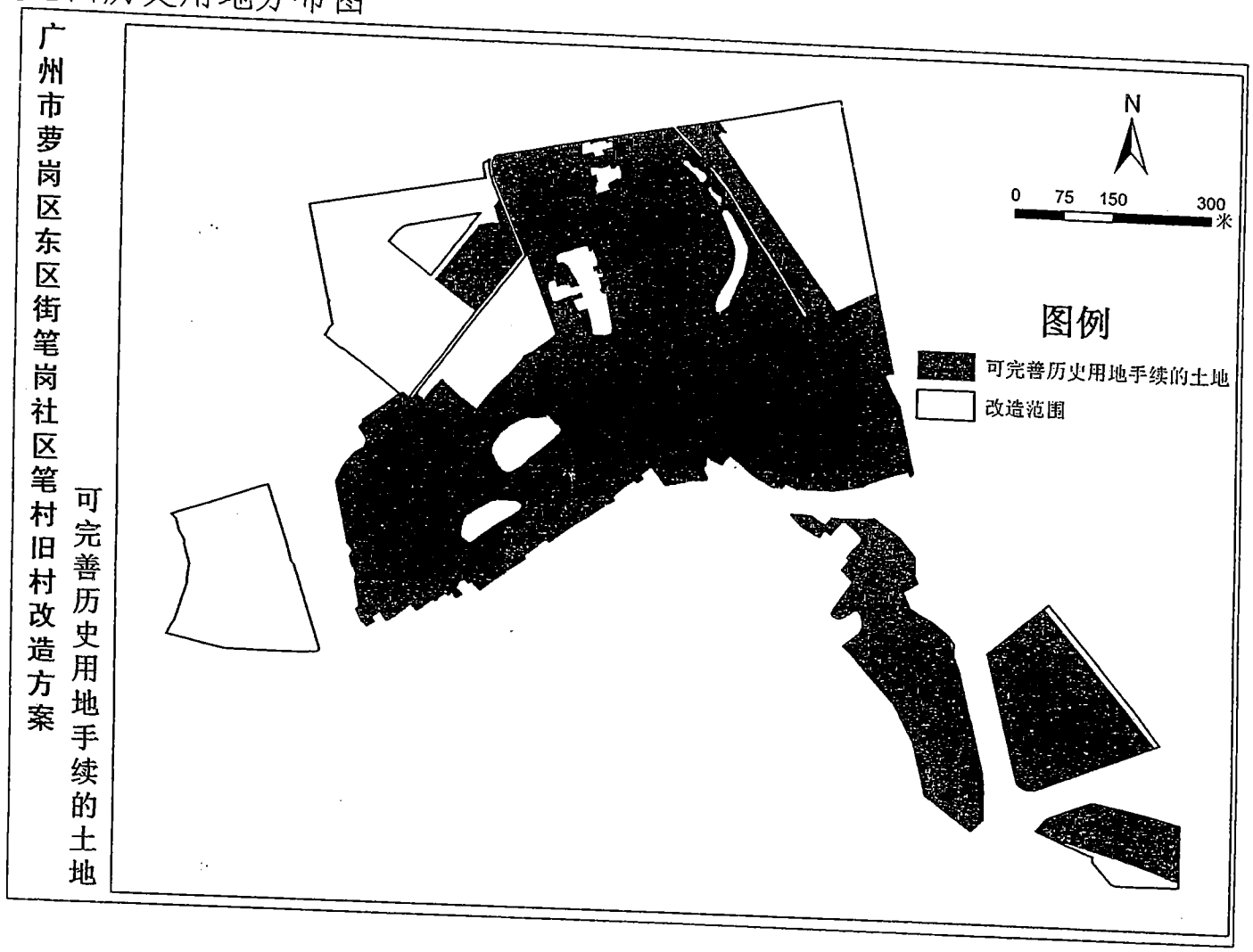
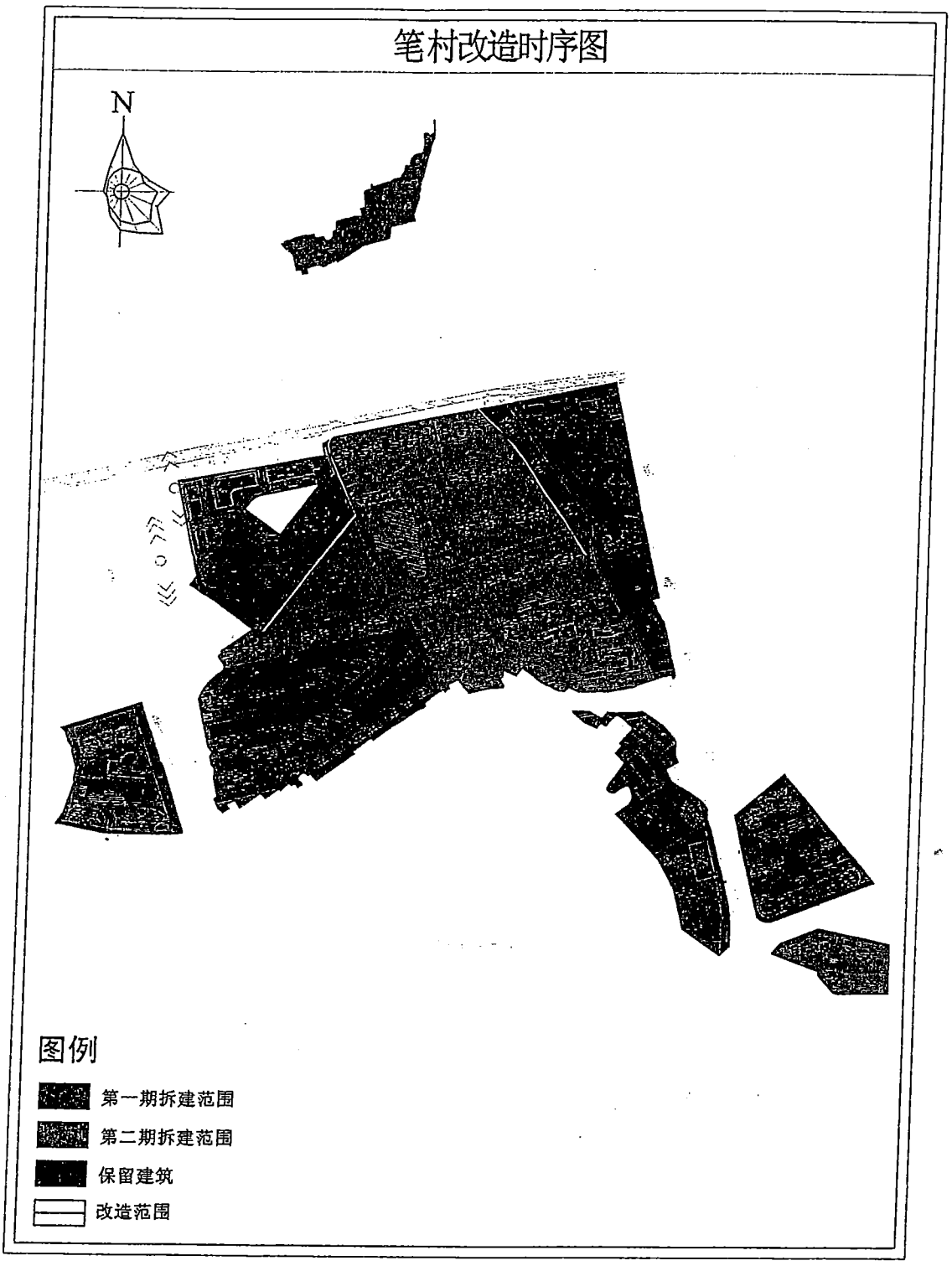


	老年人服务站点	6	6	——	720		——		3.6～4.5	——
	派出所	1	1	——	1500		——		3～10	——
	街道办事处	1	1	——	1000		——		3～10	——
	笔岗社区居委会	1	——	1	3060		10735			独立占地
	综合管理用房	1	1	——	1000		——		3～10	——
邮政和市政公用设施	邮政所	2	2	——	1000	5945	——	7650	3～6	——
	110KV 变电站	1	1	——	3435		3290			独立占地
	公共厕所	8	8	——	560		——		2～4	——
	出租车停靠站点	3	3	——	——		900		3～4.5	独立占地
	垃圾收集站	6	6	——	900		960		3.6～4.5	独立占地
	再生资源回收站	1	1	——	50		——			——
	公交首末站	1	1	——	——		2500		3～5	独立占地
商业服务设施	肉菜市场	1	1	——	2500	2500	——	——	3～5	——
总计		66	60	6	85118	85118	114956	114956	——	——

附件 6. 改造范围农转用用地分布图



附件 7. 改造范围历史用地分布图



附件 8.分期建设时序图