

# 广州市“三旧”改造工作办公室

穗旧改复〔2011〕5号

## 关于黄埔区茅岗社区茅岗路以西城中村改造方案的批复

广州市黄埔区鱼珠街茅岗股份经济联合社：

你单位报审《黄埔区茅岗社区茅岗路以西城中村改造方案》及有关资料收悉，经市“三旧”改造办审查，并经2011年1月17日市“三旧”改造工作领导小组会议（下称“会议”）审议，原则同意茅岗社区茅岗路以西城中村的改造方案。根据领导小组会议审议意见，黄埔区政府已会同你单位对方案中融资地块建筑量、统筹安置地块建筑量分配进行了重新调整并修订了方案。现就改造方案批复如下：

### 一、基本情况

根据国土部门证载数据，茅岗社区共有土地248.22公顷。分茅岗路以西和茅岗路以东两大部分。茅岗路以西总用地面积共约167公顷，其中有87.45公顷用地因现状为非建设用地、存在历史遗留问题、已被征用或租用及已纳入旧城改造等原因不纳入本次改造范围，最终共有79.55公顷土地纳入本次改造范围，作为整村改造的第一期先行启动全面改

造。另茅岗路以东总用地面积为 81.22 公顷，由于前期工作未完成，部分村民的改造意愿仍未统一，改造条件尚未成熟，经茅岗股份经济联合社讨论，决定列入第二期，本次暂不启动改造。

经黄埔区政府核定，茅岗社区茅岗路以西城中村的基本情况如下：

### （一）区位位置

茅岗社区茅岗路以西城中村地处天河区以东和黄埔大沙地中心区以西，主要分布于黄埔大道东路、中山大道、护林路和广园快速路之间。

### （二）改造范围人口户籍现状

据公安部门相关资料，改造范围内户籍人口 5126 人，2194 户，其中股民户 2025 户、港澳华侨 157 户、鱼珠小学教师 12 户。

### （三）改造范围土地房屋现状

本次茅岗社区茅岗路以西改造范围总用地面积合计 79.55 公顷。

#### 1. 改造范围用地现状情况

本次全面改造范围用地面积 79.55 公顷，根据全国土地第二次调查数据（2009），改造范围均为城镇用地。2007 年土地利用现状中的 2.36 公顷（水面）农用地按照穗府〔2009〕56 号文关于“城中村”居民点范围内、一定面积的水面、绿

地按城市人工水面、绿地确定地类。

茅岗社区茅岗路以西纳入城中村改造的共包括 5 个地块（详见附件 1），各地块范围具体如下：

（1）地块一：黄埔大道东以北、中山大道以南、深涌以东、鱼木小区以西，为石岗沙井新村地块，面积约 3.57 公顷。

（2）地块二：黄埔大道东以北、中山大道以南、深涌所夹地块，为石岗新村地块，面积约 0.86 公顷。

（3）地块三：中山大道以南、来来俱乐部以西地块，面积约 9.14 公顷。

（4）地块四：茅岗路以西、护林路以南、中山大道以北，为塘口、西华、江贝村地块，面积约 32.86 公顷。

（5）地块五：茅岗路以西、护林路以北、广园快速路以南，为西和元新村和大涌湾仓库群地块，面积约 33.12 公顷。

## 2. 改造范围房屋建筑现状情况

茅岗社区茅岗路以西城中村全面改造范围内现状总建筑面积为 72.55 万平方米，其中包括：村民住宅 40.03 万平方米（符合“一户一宅”政策的合法部分 31.78 万平方米，不合法部分 8.25 万平方米），村集体物业 31.92 万平方米（合法部分 29.93 万平方米，不合法部分 1.99 万平方米），鱼珠小学 0.27 万平方米（含教师公寓 0.11 万平方米和教学楼

0.16 万平方米), 历史建筑 0.33 万平方米。村内建筑密度大、居住环境较恶劣, 公共服务设施缺乏, 并存在社会治安、消防等安全隐患。

## 二、改造范围

(一) 茅岗社区茅岗路以西城中村申请改造项目已完成标图建库, 纳入我市“三旧”改造范围(图斑标示图编号分别为 44011200005、44011200006、44011200064、44011200120、44011200122) 及 2010 年度实施计划。

(二) 经黄埔区核查, 茅岗社区茅岗路以西城中村在本次改造范围除纳入鱼珠旧城改造的 9 号地块之外, 再无集体建设用地。本次方案批复后, 除改造范围及纳入鱼珠旧城改造的 9 号地块外, 属茅岗社区茅岗路以西城中村的用地不再适用“三旧”改造政策。

(三) 全面改造范围用地面积 79.55 公顷, 分为复建安置区、融资区和统筹安置区(各地块用地位置详见附件 2), 其中安置区用地总面积 33.18 公顷; 融资区用地总面积 34.40 公顷; 统筹安置区总用地面积 11.97 公顷, 其中经联社地块用地总面积 7.73 公顷, 政府地块用地总面积 4.24 公顷。

按 2011 年 1 月 17 日市“三旧”改造工作领导小组会决定, 此次改造设统筹安置区。统筹安置区计算容积率的建筑总面积为 32.88 万平方米, 总用地面积为 11.97 公顷。统筹安置区建设量及其用地面积按 6: 4 比例分为经联社和政府

两部分，分别位于地块四北部和地块五西北部。

### 三、改造模式

同意你单位采用自主开发方式筹集改造资金。由村集体经济组织成立全资公司自筹资金进行自主开发，国土部门将融资土地协议出让给该公司，由公司对融资地块进行开发和回收资金，同时由公司出资建设安置区、统筹安置区经联社地块的住宅、集体物业、及其范围内道路、绿化、公共服务设施等的建设。

### 四、改造规划控制要求

(一) 同意方案内历史文化保护专章提出的处置方式，请在文化主管部门的指导下进一步深化和细化处置方案，对历史建筑进行保留和整治，确保历史文脉的保护和延续。

(二) 公建配套设施应按照《广州市居住区(社区)公共服务设施设置标准》执行，停车位应按照《广州市停车配建指标实施检讨》的相关标准进行配置。

(三) 全面改造范围内建筑间距按密度  $1.2H$  控制，临城市道路建筑退让、室内外地坪标高等设计内容应按照《广州市城市规划管理技术标准与准则(建管篇)》的规定执行。

(四) 全面改造方案所涉及的道路交通、绿化水系、公共服务设施、竖向、管线等规划内容在修建性详细规划中落实。

(五) 本次改造规划拆除建筑 72.39 万平方米，其中住宅 40.03 万平方米，村集体物业 31.92 万平方米，鱼珠小学

0.27 万平方米，迁建历史建筑 0.17 万平方米。

(六) 本次改造规划复建总量为 100.75 万平方米，其中复建村民住宅 61.21 万平方米(其中现状合法建筑按 1:1 复建 31.78 万平方米，村民合法住宅面积不足基准面积 280 平方米的补足权益面积 29.32 万平方米，鱼珠小学教师公寓 0.11 万平方米)，按 6%配置的公配面积 3.67 万平方米，集体物业 35.87 万平方米(其中现状合法物业按 1:1 复建 29.93 万平方米，返还建设指标的已批有规划手续的未建物业 1.99 万平方米，现有收入的堆场按收入不降低原则折算 3.95 万平方米)。

(七) 本次全面改造范围总用地面积共 79.55 公顷，净用地 66.6447 万平方米，计算容积率总建筑面积 227.43 万平方米，综合毛容积率 2.86，平均净容积率 3.41，建筑密度  $\leq 19.5\%$ ，绿地率  $\geq 40.4\%$ 。(改造范围内公建配套表详见附件 3、规划独立占地的公建配套设置详见附件 4)。

### 1. 复建安置区

规划复建安置区净用地面积 27.9462 万平方米，计算容积率建筑面积 100.75 万平方米，平均净容积率 3.60，其中住宅建筑面积 61.21 万平方米，商业建筑面积 35.87 万平方米，公配设施建筑面积 3.67 万平方米。

### 2. 融资区

融资区净用地面积 29.1012 万平方米，计算容积率总建

筑面积 93.80 万平方米，平均净容积率 3.22。其中住宅建筑面积 80.1 万平方米，商业建筑面积 8.90 万平方米，公配套设施建筑面积 4.80 万平方米。

### 3. 统筹安置区（茅岗经联社地块）

统筹安置区（茅岗经联社地块）净用地 6.1829 万平方米，计算容积率总建筑面积 19.73 万平方米，平均净容积率 3.19。其中住宅建筑面积 16.85 万平方米，商业建筑面积 1.87 万平方米，公配套设施建筑面积 1.01 万平方米。

### 4. 统筹安置区（政府地块）

统筹安置区（政府地块）净用地 3.4144 万平方米，计算容积率总建筑面积 13.15 万平方米，平均净容积率 3.85。其中住宅建筑面积 11.23 万平方米，商业建筑面积 1.25 万平方米，公配套设施建筑面积 0.67 万平方米。

（八）本次改造不予复建建筑面积 10.24 万平方米（含不合法的村民私宅 8.25 万平方米和集体物业 1.99 万平方米），按 1000 元/平方米标准进行建筑成本补偿，拆除后不复建。

## 五、全面改造范围内用地处置

（一）同意茅岗社区茅岗路以西城中村改造后复建安置区的住宅、物业，融资区住宅、物业和统筹安置区住宅、物业用地除 2.36 公顷农用地（水面）外均按规定申请转为国有用地性质。

(二) 同意茅岗社区位于鱼珠旧城范围内的飞地(9号地块,用地面积 3.6932 公顷的集体建设用地),与本次改造范围用地一并转为国有用地性质后纳入鱼珠旧城改造,其经济平衡和规划指标均在鱼珠旧城改造内统筹考虑。

(三) 本次全面改造范围内涉及的市政公用等配套设施用地应在办理融资地块有偿使用审批手续时同步转为国有建设用地后无偿移交市政府指定部门统筹使用。

## 六、改造成本、复建安置资金与融资

改造总成本应控制在 47.5292 亿元以内,含自筹资金 9.0718 亿元和通过融资地块筹集的改造资金 38.4574 亿元。融资总成本含复建安置资金 33.1975 亿元(复建安置资金需纳入资金监管范围,包括历史建筑保留修缮成本 0.008 亿元,拆迁补偿成本 4.6719 亿元,复建成本 23.2946 亿元,基础设施建设成本 4.773 亿元和不良地质处理预留成本 0.45 亿元)、不可预见费 1.6599 亿元和护林路 110KV 高压架空线下地成本 3.6 亿元。

不可预见费应在总额不突破前提下根据实际需要列支。护林路 110KV 高压架空线下地成本应由茅岗社区组织筹集,并在缴存复建安置资金时一并交由政府专项用于实施该架空线下地工程。

根据审议通过的改造规划方案,该项目融资地块土地的楼面地价评估为 4100 元/平方米(不含协议出让的土地出让

金), 融资可得资金约 38.4574 亿元, 能够满足茅岗社区茅岗路以西城中村改造需求。

## 七、建设时序

(一) 方案获得批复后, 你单位须在 1 个月内细化完善改造项目建设时序报我办; 同时, 你单位须立即依法委托设计单位开展改造范围内各地块的下一阶段规划设计, 尽快开展相关项目修建性详细规划的编制并向市规划部门报审。

(二) 开展安置房户型等调查, 制定细化的拆迁安置补偿方案后立即与村民、住户签署补偿协议, 尽快按方案批复的建设计划对改造范围内的集体物业及村民住宅进行清拆, 同时做好拆除地区的围蔽和环境整饰工作。

(三) 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。

(四) 按计划推进复建集体物业建设。

(五) 在保障复建安置区建设正常推进的条件下, 按经批准的开发建设时序推进融资地块的开发建设。

(六) 茅岗社区应在融资地块土地协议出让并办理建设用地规划许可证和国有土地使用证时完成统筹安置政府地块交付政府使用的工作。

八、茅岗社区收到该批复后, 尽快按照《广州市城市规划管理技术标准与准则》(修详篇、综合篇) 的内容、深度、

立案标准要求，编制改造范围内的修建性详细规划、备齐相关资料按程序报批。

九、同意茅岗社区按此批复向区发改部门申请项目立项备案手续。

十、茅岗社区须在收到本批复后 12 个月内，持该批复、《复建安置资金存入证明》、立项文件、土地勘测定界技术报告书、有关税费凭证等向国土部门申办土地有偿使用手续和申请建设用地批准书。

十一、同意茅岗社区按此批复向区政府申请发布拆迁通告、并按《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》要求实施复建安置资金监管。

十二、同意茅岗社区按此批复，持国有建设用地使用权出让合同、建设用地批准书、拆迁完成证明文件向国土部门申办土地使用权登记。

十三、本次批复之前相关部门发布的有关茅岗社区改造规划用地范围内的其他批复意见与本次批复不一致的，以本次批复意见为准。

十四、本次批复自批准之日起非政策原因 2 年内未予以实施建设的自行失效。

专此批复。

附件：1. 改造范围图

2. 规划用地布局图

3. 改造范围公共配套设施表

4. 规划独立占地公共配套设施分布图



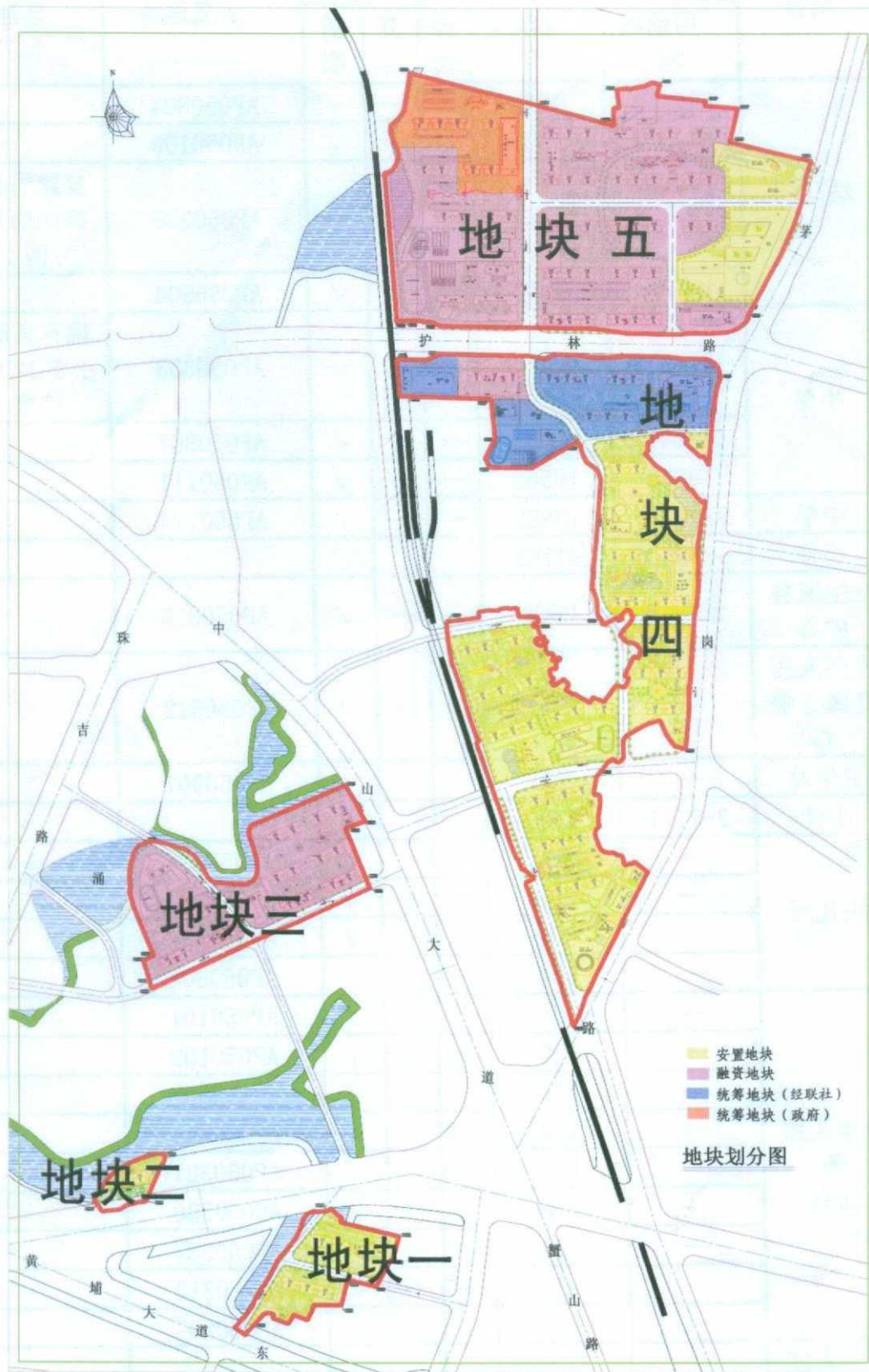
二〇一一年四月八日

(联系人：郭宁；联系电话：83762771)

附件 1: 改造范围图



附件 2: 规划用地布局图



附件 3: 改造范围公共配套设施表

类别	项目	规模		规划			所属地块	备注
		用地面积	建筑面积	保留	复建	新增		
教育	幼儿园	6078.6	4320	—	—	√	AP050804	
		8798.8	4320	—	—	√	AP050109	
		6271.2	4320	—	√	—	AP050330	复建现有茅岗幼儿园
		4997.8	2160	—	—	√	AP050904	
	小学	11264.7	8100	—	√	—	AP050333	现有鱼珠小学12班扩建
		13641	8100	—	—	√	AP050807	
		16756	10565	—	—	√	AP050111	
	中学	31177.5	19823	—	—	√	AP050114	
小计	98985.6	61708						
医疗卫生	卫生服务中心	2671.1	2500	—	—	√	AP050313	
	残疾人康复服务中心	—	500	—	—	√	AP050313	
	卫生站	—	300				AP050907	
	小计	2671.1	3300					
社会福利	托儿所	—	800	—	—	√	AP050904	
		—	800	—	—	√	AP050109	
		—	800	—	—	√	AP050330	
		—	800	—	—	√	AP050804	
	老年人服务站	—	120	—	—	√	AP050101	
		—	120	—	—	√	AP050109	
		—	120	—	—	√	AP050804	
		—	120	—	—	√	AP050840	
		—	120	—	—	√	AP050321	
		—	120	—	—	√	AP050330	
		—	120	—	—	√	AP050327	
		—	120	—	—	√	AP050313	
		—	120	—	—	√	AP050907	
	老年人服务中心	—	350	—	—	√	AP050330	
	托老所	—	500				AP050330	
		—	500				AP050109	

		—	500				AP050313	
	居民健身设施	1000	400	—	—	√	AP050330	
		1000	400	—	—	√	AP050109	
		1000	400	—	—	√	AP050804	
		1000	400	—	—	√	AP050840	
		1000	400	—	—	√	AP050101	
		1000	400	—	—	√	AP050115	
		1000	400	—	—	√	AP050327	
		1000	400	—	—	√	AP050907	
	群众性体育运动场设施	10021.4	2000	—	—	√	AP050319	
	文化活动中心	1500	2000	—	—	√	AP050319	
	文化室	—	200	—	—	√	AP050115	
		—	200	—	—	√	AP050907	
		—	200	—	—	√	AP050101	
		—	200	—	—	√	AP050109	
		—	200	—	—	√	AP050321	
		—	200	—	—	√	AP050313	
		—	200	—	—	√	AP050804	
		—	200	—	—	√	AP050327	
	—	200	—	—	√	AP050330		
	小计	19521.4	15130					
邮政及市政公用设施	邮政所	—	500	—	—	√	AP050804	
		—	500	—	—	√	AP050113	
	公共厕所	—	70	—	—	√	AP050321	
		—	70	—	—	√	AP050330	
		—	70	—	—	√	AP050115	
		—	70	—	—	√	AP050101	
		—	70	—	—	√	AP050109	
		—	70	—	—	√	AP050109	
		—	70	—	—	√	AP050817	
		—	70	—	—	√	AP050313	
		—	70	—	—	√	AP050320	
		—	70	—	—	√	AP050840	
		—	70	—	—	√	AP050907	
		220KV 变电站	8136	3654				AP050315

	垃圾压缩站	1538.9	508				AP050909		
	垃圾收集站	160	150	—	—	√	AP050328		
		160	150	—	—	√	AP050109		
		160	150	—	—	√	AP050101		
		160	150	—	—	√	AP050804		
		160	150	—	—	√	AP050332		
		160	150	—	—	√	AP050327		
		160	150	—	—	√	AP050904		
		160	150	—	—	√	AP051412		
	再生资源回收站	—	50				AP050328		
	公交站场	2512.7	—	—	—	√	—		
	小计	13467.6	7182						
行政管理		—	100	—	—	√	AP050332		
		—	100	—	—	√	AP050109		
		—	100	—	—	√	AP050907		
		—	100	—	—	√	AP050840		
		—	100	—	—	√	AP050804		
		—	100	—	—	√	AP050313		
		—	100	—	—	√	AP050101		
		—	100	—	—	√	AP050330		
		街道办事处	—	1200	—	—	√	AP050113	
		派出所	—	1600	—	—	√	AP050113	
		综合管理用房	—	1000	—	—	√	AP050113	
		社区服务中心	—	1500	—	—	√	AP050313	
		物业管理	—	740	—	—	√	AP050327	
			—	900	—	—	√	AP050109	
	—		1768	—	—	√	AP050101		
	小计	—	9508						
商业服务	肉菜市场	—	2500	—	—	√	AP050907		
		—	2500	—	—	√	AP050113		
	小计	—	5000						
合计		134645.7	101828						

附件 4: 规划独立占地公共配套设施分布图



