

# 广州市黄埔区茅岗社区茅岗路以西 城中村改造方案

广州市黄埔区鱼珠街茅岗股份经济联合社

2011.03.16

## 一、项目概况

### 1.1 项目背景

改造范围位于茅岗路以西，分布于黄埔大道东路、中山大道、护林路和广园东路之间，是进入黄埔区的西大门。茅岗社区茅岗路以西城中村作为广州市中心城区的一部分，是广州市政府纳入第一批全面改造的 52 条城中村之一，也是黄埔区政府 2010 年重点推进的“三旧”改造项目，改造工作刻不容缓。

### 1.2 项目区位

本次改造的范围地处天河区东部和黄埔中心区交接处，分布于黄埔大道东路、中山大道、护林路和广园东路之间。穿越其中的黄埔大道东路、中山大道、护林路和广园东路是联系广州中心区与东部城区的交通主干道，广深铁路黄埔支线也从中穿过，此外，地铁五号线途经本区域并在改造范围东南角设站。该改造范围区位交通便利，改造条件成熟。



图 1-1 改造范围区位

### 1.3 改造范围

茅岗路以西的现状城中村，总用地面积约 79.55 公顷，包括 5 个地块，各地块范围及用地现状具体如下：

(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，为石岗沙井新村所在地块，用地面积约 3.57 公顷。该地块利用现状为旧村生活用地。

(2) 地块二：黄埔大道东以北、中山大道以南、深涌所夹地块，为石岗新村所在地块，用地面积约 0.86 公顷。该地块利用现状为旧村生活用地。

(3) 地块三：中山大道以南、来来俱乐部以西，用地面积约 9.14 公顷。该地块利用现状为旧村经济发展用地。

(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、江贝村所在地块，用地面积约 32.86 公顷。该地块利用现状主要为旧村生活居住使用，其中北部有部分为仓储用地，南部有少量为商业用地。

(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所在地块，用地面积约 33.12 公顷。该地块利用现状主要为仓储用地，少量为停车场用地。

## 二、改造范围现状

### 2.1 现状用地情况

根据区国土部门提供的 2007 年土地利用现状数据，改造范围内独立工矿和城市用地占总面积 97%。根据 2009 年全国土地第二次调查数据，改造范围均为城镇用地。

### 2.2 现状建筑情况

改造范围现状总建筑面积为 72.55 万平方米，包括集体物业 31.92 万平方米、村民私宅 40.03 万平方米、历史建筑 0.33 万平方米和鱼珠小学 0.27 万平方米。

### 2.3 历史建筑情况

经现状调查，改造范围内涉及到 9 处公祠，2 个古庙和 1 个书室，总建筑面积为 3274.99 平方米。

### 2.4 人口户籍情况

据公安部门相关材料，改造范围内共有 5126 人，2194 户，其中鱼珠小学教师 12 户、港澳华侨 157 户、股民户 2025 户。

### 2.5 公共配套设施情况

公共配套设施分居委和街道两级，需根据人口统筹配置。改造范围所在的鱼珠街道现状公共配套设施有：

(1) 教育设施：广州市 86 中学（44 班）、广州市 123 中学（27 班）、鱼珠小学（12 班）、国光学校（22 班）、茅岗小学（22 班）、同德学校（15 班）、茅岗幼儿园。

(2) 其它服务设施：配电房 2 处、回收站 1 处、街道办事处 1 处、警务室 1 处、综合市场 2 处、社区服务中心 1 处、文化站 1 处、养老院 1 处、邮局 1 处。

上述基础设施属于改造范围的有：鱼珠小学（12 班）、茅岗幼儿园、配电房 1 处，养老院 1 处。

## 三、改造方案

### 3.1 改造模式

据《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府[2009]56号）附件2之《广州市全市52条全面改造“城中村”名单》，茅岗村属于其中的52条“城中村”之一，以整体拆除重建为主实施全面改造。

根据实际情况，拟采用自主开发方式筹集改造资金。由村集体经济组织成立的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、及其改造范围内道路、绿化、公共服务设施等的建设。

### 3.2 改造成本测算

茅岗路以西城中村改造的总成本总计约为47.53亿元，其中需要通过融资地块筹集的成本约为38.46亿元。

## 四、改造规划方案

### 4.1 土地规划要求

在新一轮土地利用总体规划（2010-2020年）中，茅岗路以西城中村改造范围规划的土地利用性质全部为城市建设用地。本方案中，茅岗路以西城中村改造范围内的土地利用完全符合新一轮土地利用总体规划的要求。

### 4.2 地质情况综合评价

广州市黄埔区茅岗社区茅岗路以西区域，评价工作面积总计约 0.80 平方公里。

根据评价区不良地质作用与地质灾害发育情况，对茅岗村地质环境质量进行综合评价，可以划分为地质环境质量良好区（I1、I2 亚区）和地质环境质量中等区（II1、II2 亚区）。其中地质环境良好区可规划布置各类建筑物，可进行高强度开发，地质环境质量中等区（II1 亚区）可进行中等强度开发，地质环境质量中等区（II2 亚区）不适合进行大范围高强度开发，可作为公园绿地使用。

总体而言，评价区总体上地质环境质量中等~良好，较适合进行开发建设。

### 4.3 改造规划方案说明

茅岗路以西城中村改造后总用地面积为 79.55 公顷，范围内计算容积率的总建筑面积为 227.43 万平方米，包括住宅建筑面积为 169.39 万平方米，商业办公建筑面积为 47.89 万平方米，公共配套设施建筑面积为 10.15 万平方米。

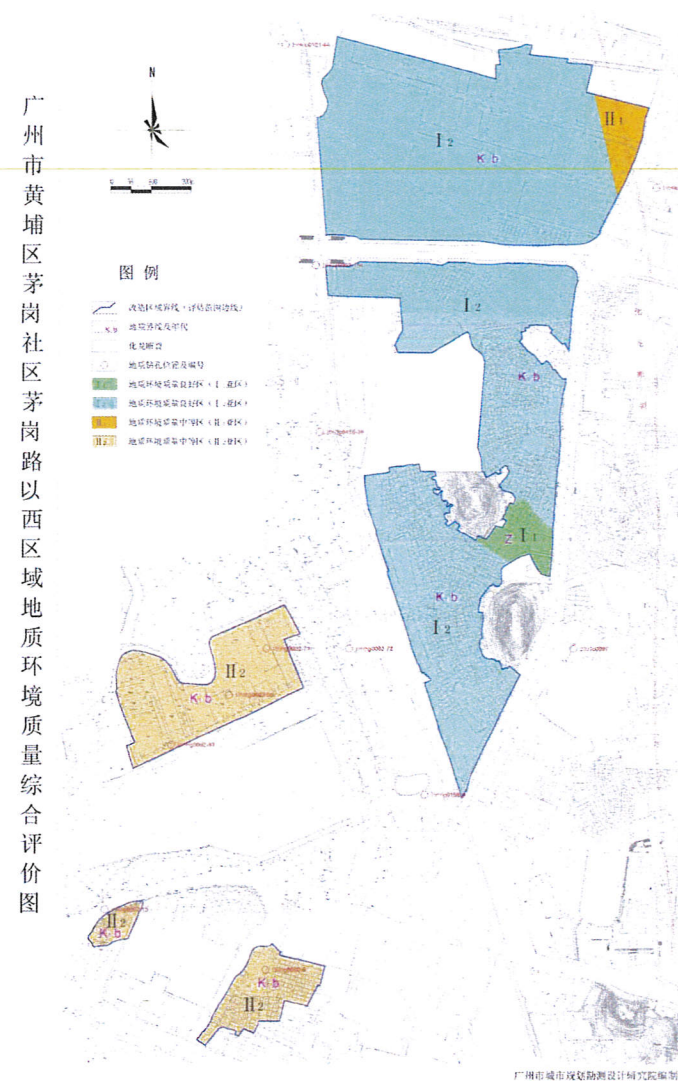


图 2-1 改造范围地质环境综合评价图

#### 4.4 安置地块

茅岗路以西城中村改造后安置地块位于地块一、地块二、地块四南部和地块五东部，总用地面积为 33.18 公顷，计算容积率总建筑面积为 100.75 万平方米。

#### 4.5 融资地块

茅岗路以西城中村改造后融资地块主要位于护林路以北，中山大道以西，分布于地块三和地块五中、西部，总用地面积为 34.40 公顷，计算容积率总建筑面积为 93.80 万平方米。

#### 4.6 统筹安置地块

根据 2010 年 12 月 29 日市“三旧”工作协调会研究，在保持改造后相关指标和总建筑量不变的前提下，实现改造资金平衡后余下部分作为统筹安置区，总用地面积为 11.97 公顷，按以下方式进行处置：其用地面积及其建设量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。经联社地块用地面积为 7.73 公顷，计算容积率总建筑面积为 19.73 万平方米；政府地块用地面积为 4.24 公顷，计算容积率总建筑面积为 13.15 万平方米。

#### 4.7 规划配置公共服务设施

改造后，茅岗路以西城中村公共服务设施在数量上有了大幅的增加，建立了完善的公共服务设施体系，方便了村民的生活。改造后公共服务设施用地面积约为 13.46 公顷，建筑面积约 10.15 万平方米。

## 五、土地整备

茅岗路以西城中村改造范围位于广州市黄埔区鱼珠街茅岗社区，已纳入“三旧”改造范围，图斑标示图编号分别为44011200005、44011200006、44011200064、44011200120、44011200122。

### 5.1 土地利用总体规划情况

根据最新的《黄埔区土地利用总体规划修编（2010-2020）》成果，本次改造范围内全部为建设用地，面积为79.55公顷。

### 5.2 办理农用地转用手续

本次改造范围内不涉及农用地转用手续办理。

### 5.3 边角地、插花地、夹心地情况

本次改造范围内不涉及边角地、插花地和夹心地情况。

### 5.4 留用地情况

本次改造范围内不涉及留用地指标。

### 5.5 土地处置方式

茅岗社区茅岗路以西城中村改造后复建住宅、物业，融资住宅、物业和统筹安置住宅、物业用地拟按规定均申请转为国有用

地性质。位于鱼珠旧城范围内权属为茅岗股份经济联合社的9号地块，属于茅岗股份经联社的飞地，为保证鱼珠旧城改造的顺利推进，根据市三旧办对鱼珠旧城改造意向的批复意见精神和茅岗股份经济联合社表决，与本次改造范围用地一并转为国有用地性质，其总用地面积为3.6932公顷，在2007年土地利用现状数据和2009年全国土地第二次调查数据中均为集体建设用地。