

# 广州市人民政府 征收土地公告

穗府埔征(2018)12号

经广州市人民政府批准(粤府土审(02)(2018)27号文),需将广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社共43.2970公顷旧村庄集体建设用地转为国有建设用地。现将经依法批准的粤府土审(02)(2018)27号文(详见附件2)和该用地所涉及的笔岗社区笔村旧村改造方案批复文件(穗萝府[2011]26号,详见附件3)的内容和有关事项公告如下:

一、建设用地项目名称:笔村旧村改造项目

二、征收土地位置:位于东区街东鹏大道西侧、广园快速南侧(详见附件1)。

三、被征地村及面积

广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社属下集体土地43.2970公顷,其中建设用地43.2970公顷(被征地村及面积详见附件4)。

四、征地补偿安置方案

(一) 征地补偿

本次转为国有建设用地的43.2970公顷旧村庄集体建设用地,用于笔村旧村改造项目,不作为政府储备用地,该用地由项目改造主体落实征地补偿,政府不予以征地补偿。

(二) 地上附属物补偿

本次征收土地的地上附属物(含村民住宅、集体物业)按照经有审批权限人民政府批复(穗萝府[2011]26号)的改造实施方案补偿,并由改造主体落实补偿工作。

五、关于征地补偿安置的其他有关事项

(一) 根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条规定,当事人对本征地补偿安置标准有争议,不影响本方案的组织实施。

(二) 该地块所涉及的土地所有权人及相关权利人可以自公告期限届满之日起60日内就批复文件(粤府土审(02)(2018)27号)依法申请行政复议,也可以自知道或应当知道做出行政行为之日起六个月内依法提出行政诉讼。在行政复议或行政诉讼期间,不影响本方案的组织实施。

(三) 本公告期限自2018年11月2日起至2018年12月1日止(共30天)。

特此公告。

附件:1.征收范围附图

2. 粤府土审(02)(2018)27号

3. 笔岗社区笔村旧村改造项目改造方案批复文件

4. 建设拟征(占)用土地权属情况汇总表

黄埔区东区街笔岗社区43.2970公顷土地征收范围附图



1: 2000

— 2 —

方米及历史文化建筑 0.28 万平方米。

# 广东省人民政府

粤府土审(02)〔2018〕27号

## 广东省人民政府关于广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社的旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复

广州市人民政府:

《广州市城市更新局关于黄埔区东区街笔岗社区经济联合社要求将旧村庄集体建设用地转为国有建设用地的请示》(穗更新字〔2018〕53号)及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条及广东省“三旧”改造政策规定,批复如下:

一、同意你市将广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体位于笔岗社区东南部的笔村旧村改造范围内43.2970公顷旧村庄集体建设用地征为国有建设用地。

二、请你市人民政府督促黄埔区人民政府及时按规定发布征地公告,履行有关批后实施程序,切实保障有关土地权利人的合法权益。征地补偿安置不落实的,不得强行使用被征土地。

三、请你市人民政府按照省有关“三旧”改造的政策要求供应土地,并组织改造主体按照经批准的改造方案实施改造。该宗

用地在土地利用总体规划中规划安排为城乡建设用地，供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符合。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。

五、具体建设项目供地及实施情况须按规定及时报备。



公开方式：主动公开

抄送：国家土地督察广州局，财政部驻广东省财政监察专员办事处，省国土资源厅、省财政厅、省地税局，广州市城市更新局。

建设拟征(占)用土地权属情况汇总表

名称: 黄埔区东区街笔岗社区集体建设用地转国有建设用地项目

单位: 公顷

权属性质 (1)	土地权利人 (2)	土地证号 (3)	宗地号 (4)	宗地土地总面积 (5)	拟征(占)土地面积 (6)	备注 (7)
集体	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2017)广州市不动产权第06860245号	440112013003JA00007	3.8988	3.5207	440112013003JA00007W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2017)广州市不动产权第06860246号	440112013003JA00008	1.2802	0.0036	440112013003JA00008W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2017)广州市不动产权第06860244号	440116003003JA15035	211.7785	39.4082	440116003003JA15035W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2016)广州市不动产权第06600433号	440116003003JA15007	2.8596	0.0298	440116003003JA15007W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2016)广州市不动产权第06600432号	440116003003JA15020	0.584	0.2196	440116003003JA15020W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2016)广州市不动产权第06600430号	440116003003JA15017	0.1125	0.1123	440116003003JA15017W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2016)广州市不动产权第06600431号	440116003003JA15016	0.3367	0.0001	440116003003JA15016W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社农民集体	粤(2017)广州市不动产权第06860249号	440116003003JA15012	0.1249	0.0027	440116003003JA15012W00000000
	广州市黄埔区东区街笔岗社区经济联合社	粤(2017)广州市不动产权第06860242号	440112013003JA00006	0.0024	0.0001	440112013003JA00006W00000000
合计				220.9776	43.2970	

李卫京



单位盖章  
盖章日期: 2017年8月11日

# 广州市萝岗区人民政府文件

萝罗府〔2011〕26号

## 关于萝岗区东区街笔岗社区笔岗旧村改造方案(规划修改)的批复

罗岗区东区街笔岗社区经济联社:

你社《广州市萝岗区东区街笔岗社区笔岗旧村改造方案(规划修改)》收悉。经你社委托编制《萝岗区东区街笔岗社区笔岗旧村改造方案(规划修改)》(以下简称《方案》)的有关事项批复如下:

### 一、笔岗社区笔岗村基本情况

(一)区位优势。

以市、东涌与萝岗区交界。笔岗社区范围内有广惠肇公路、广深铁路东西向贯穿，东二环快速公路向北向萝岗区延伸。笔岗社区位于笔岗村位于笔岗社区东部，通过广惠肇大道与增城荔江与外环快速连接，地理位置优越。

### (二)人居环境现状。

笔岗社区改造前人居环境较差，道路不宽不直，公共配套设施不足，缺乏公共绿地和公共运动空间，环境恶劣且存在诸多安全隐患。

### (三)人口户籍现状。

笔岗社区相关统计材料，笔岗社区总人口为14334人，其中笔岗村(包括笔岗下)7657人，笔岗(包括笔岗上)12667人，笔岗村619人，笔岗村310人，笔岗村288人，其中笔岗村改造范围内户籍为2519户，人口数为7657人。

### (四)村庄现状与改造现状。

笔岗村现状：笔岗社区笔岗村现状总用地面积84.79公顷，其中建设用地为58.40公顷，未利用地为26.39公顷。

根据笔岗村经济联合社提供的房屋现状人口户籍统计数据(详见附表统计附表附件1)，笔岗村现状总用地面积84.79公顷，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(总建筑面积为51791.21平方米)，集体物业11.65万平方米(总建筑面积为97900平方米)，现状密度达2.89万平方米。

(二)改造规划总用地0.135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，折合容积率2.85，平均容积率3.16。改造规划为笔岗社区和笔岗村(详见附件3)。主要规划指标如下:

### 1. 居住区。

规划居住区总用地面积35.95公顷，计算容积率建筑面积86.41万平方米(其中，公建配套设施面积4.23万平方米，住宅容积率2.50)。

### 2. 公共区。

规划公共区用地面积23.30公顷，计算容积率建筑面积38.21万平方米(其中，公建配套设施面积4.23万平方米)，折合容积率3.49。

(三)公建配套设施用地。广州市居住区(社区)公共配套设施设置标准执行《广州市居住区(社区)公共配套设施设置标准》(详见附件4)。规划范围内配套设施用地已纳入改造成本内，配套设施用地同步建设。配套设施用地由开发商自行投资建设，建成后应移交政府或主管部门的相关职能部门管理使用。其中，规划小学和规划幼儿园的配套设施用地面积为4.9万人，改造后笔岗社区总人口5.21万人，按规划小学和幼儿园的配套设施用地面积占社区总人口的94%，故配套设施用地小学和幼儿园的配套设施用地。

### (四)同意改造方案历史文化遗产保护专项规划的历史建筑保护

方案及历史文化建筑0.18万平方米。

### 二、改造范围

根据笔岗村经济联合社申请，笔岗社区“三旧”改造领导小组研究确定笔岗村中村笔岗村改造范围总用地面积合计61.33公顷，在笔岗村改造范围内(改造范围详见附件2，即笔岗村改造范围图)为44011600149、44011600113。

改造范围61.33公顷内，只有52.08公顷在笔岗村改造范围内，其余“三旧”改造范围，没有纳入规划范围，不得享受“三旧”改造优惠政策。

笔岗村经济联合社申请，内容包括(1)改造范围内合用土地手续办理；(2)改造范围内可完善历史用地范围；(3)在利用范围内(1)保留现状建筑范围。

### 三、改造模式

根据笔岗村经济联合社申请，同意笔岗社区笔岗村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，改造总建筑面积63.93万平方米，其中村民住宅54.02万平方米，集体物业5.79万平方米，现状公共配套设施0.12万平方米。

第一期改造范围总用地面积35.96公顷，计算容积率建筑面积74.85万平方米，平均容积率2.88。其中，笔岗村改造范围14.52公顷，笔岗村改造范围27.18万平方米(含公建配套)，笔岗村改造范围总建筑面积48万平方米，笔岗村改造范围11.45公顷，笔岗村改造范围33.10万平方米(含公建配套)，笔岗村改造范围6.10万平方米。

第二期改造范围总用地面积23.35公顷，计算容积率建筑面积88.84万平方米，平均容积率3.50。其中，笔岗村改造范围11.50公顷，笔岗村改造范围38.52万平方米(含公建配套)，笔岗村改造范围经济物业1.31万平方米，笔岗村改造范围11.53公顷，笔岗村改造范围42.52万平方米(含公建配套)，笔岗村改造范围6.49万平方米。

保留现状用地面积3.94公顷，计算容积率建筑面积10.92万平方米，平均容积率2.76。其中，保留现状用地1.10公顷，保留现状用地1.86万平方米，保留现状用地2.68万平方米。

在第一期改造中，笔岗村改造范围、笔岗村改造范围及改造范围内市政和公建配套设施，确保改造时序安排符合笔岗村的建设进度。在笔岗村改造范围内建设取得施工许可，并依法正常推进施工的前提下，可同步开展配套设施建设。

八、自本方案批复后，笔岗村经济联合社应根据改造方案确定的成本和补偿原则制定具体的拆迁补偿方案，拆迁补偿方案应经笔岗村经济联合社90%以上成员同意后实施。



