

广州市城市更新局

穗更新复〔2017〕6号

关于海珠区新市头村更新改造方案的批复

海珠区政府：

《海珠区新市头村更新改造方案》（下称《改造方案》）经2016年10月26日市城市更新工作领导小组会议审议原则通过。根据《广州市城市更新工作领导小组会议纪要》（穗更新会纪〔2016〕1号），现就《改造方案》批复如下：

一、基本情况

（一）区位位置

新市头村是凤和经济联社下属自然村，位于海珠区中北部，艺景路以南、新市头路以西，西临电子七所，南端沿新市头路延伸至新港中路。紧邻广州塔、赤岗领事馆区、赤岗塔、“三大馆”等城市核心地标。

（二）人居环境现状

新市头村现状建筑密度大、居住环境较差，公共服务设施缺乏，存在社会治安、消防等安全隐患。村民通过旧村改造改善人居环境和提升经济效益的要求迫切。

（三）人口户籍现状

根据海珠区赤岗派出所人口管理系统核算，截至2014年

3 月，新市头村户籍人口共 629 人，总户数 294 户。

（四）土地房屋现状

根据《土地勘测定界技术报告书》（案号 11160241901）和新市头村集体土地产权证明、国有土地房地产权证明，新市头村村域范围总面积 2.67 公顷，其中村集体建设用地权属面积 2.39 公顷，国有建设用地面积 0.28 公顷。

根据海珠区国土部门确认的新市头村房屋面积摸查及权属情况证明，改造范围内实测房屋总建筑面积 81038 平方米（含证载面积 64414 平方米），其中，村民住宅实测面积 74608 平方米（含证载面积 59462 平方米，2007 年 6 月 30 日之前已建历史建筑不超过三层半的建筑面积 5035 平方米，超过三层半的建筑面积 10111 平方米），集体物业实测面积 6430 平方米（含证载面积 4952 平方米，2007 年 6 月 30 日之前已建历史建筑面积 1478 平方米）。

二、改造范围

（一）新市头村改造范围为村域范围，总用地面积 2.67 公顷（改造范围界址图详见附件 1），全部为建设用地。项目已进行城市更新标图建库，图斑编号分别为 44010500416、44010504020，改造范围有 15.99 平方米超出标图建库范围，应进行标图建库动态调整。

（二）按照《广州市城市更新工作领导小组会议纪要》（穗更新会纪〔2016〕1 号）“由海珠区政府负责，与市国规委协

调，明确 04 地块是否纳入改造范围的意见”的精神执行。

三、改造主体和改造模式

新市头村改造以村（经济联社）为改造主体，采取全面改造模式，整体拆除重建后，改造范围内集体建设用地转为国有建设用地，融资地块通过协议出让方式由村集体经济组织或村全资子公司进行开发建设。

四、改造成本核算

按照《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府〔2009〕56 号）、《关于加快推进“三旧”改造工作的补充意见》（穗府〔2012〕20 号），改造成本核算如下：

（一）改造拆除村民住宅 74608 平方米（含证载面积 59462 平方米，2007 年 6 月 30 日之前已建历史建筑不超过三层半的建筑面积 5035 平方米，超过三层半的建筑面积 10111 平方米），拆除集体物业 6430 平方米（含证载面积 4952 平方米，2007 年 6 月 30 日之前已建历史建筑面积 1478 平方米），拆除不涉及历史建筑。

（二）改造成本应控制在 4.56 亿元以内，如实际改造成本超出 4.56 亿元，改造主体需自主筹资解决超出部分的资金，政府不再安排融资面积。

（三）复建安置资金 43253.87 万元，其中，拆迁费用 9389.52 万元（包括村民住宅拆迁费用 8200.58 万元，集体物业拆迁费用 1124.26 万元，其他补偿费用 64.68 万元），复建

费用 33864.35 万元（包括高层住宅复建费用 27356.62 万元，市政基础设施建设费用 1602.75 万元，地铁沿线地下室支护费用 3379.67 万元，周边环境整治费用 1525.31 万元），应按照《关于加强旧村全面改造项目复建安置资金监管的意见》（穗旧改联字〔2012〕3 号）要求及区的相关规定纳入监管。

（四）不可预见费用 2173.7 万元主要用于搬迁安置奖励、集体经济物业终止合同补偿、拆迁相关事务处理等，由村集体在改造实施中调节使用。是否纳入监管由你区自行决定，如纳入监管且改造项目完成工程结算后仍有资金剩余，应一次性返还村集体用于支持村集体经济发展。

五、融资楼面地价和融资建筑面积

按照《广州市城市更新工作领导小组会议纪要》（穗更新会纪〔2016〕1 号）“关于融资地块的地价，由海珠区政府负责，按照不低于提交市城市更新工作领导小组 2016 年第 1 次会议审议时点市场评估价为原则与改造方进行协商。该地价作为核定融资地块面积的依据，具体缴交地价的标准由国土规划部门核准”的要求，由你区负责核定融资楼面地价，并据此计算融资建筑面积。核定的融资楼面地价不得低于相应地段相应用途级别基准地价。

六、改造规划控制要求及土地处置方式

（一）根据《海珠生态城启动区控制性详细规划》，改造范围内总规划用地面积 26712 平方米，其中，居住兼容商务设

施用地(R2/B2),用地面积 21957 平方米,计容建筑面积 155900 平方米;二类居住用地(R2),用地面积 409 平方米;商务设施用地(B2),用地面积 1450 平方米;小学用地(A33),用地面积 272 平方米;公共绿地(G1),用地面积 448 平方米;防护绿地(G2),用地面积 41 平方米;道路用地(S1),用地面积 2135 平方米(改造范围控规示意图详见附件 3)。

(二)上述居住兼容商业设施用地作为重建融资用地,重建安置建筑面积 9.72 万平方米(包括重建住宅建筑面积 9.14 万平方米,重建物业建筑面积 0.58 万平方米);融资建筑面积应根据本批复第五点要求计算确定后,再确定重建融资建筑面积的分布。上述二类居住用地、商务设施用地、小学用地无偿交由政府统筹安排。上述公共绿地、防护绿地、道路用地建成后无偿移交政府管理(土地处置示意图详见附件 4)。

(三)经济平衡外剩余建筑面积由村和政府按照 4:6 比例进行分配,分配给政府的建筑面积用于政府安置房,由市政府统筹调配使用。

七、改造范围内公共服务设施处置

(一)改造范围内公共服务设施按住宅建筑面积 11%进行配置,设置老年人服务中心、垃圾收集站、物业管理用房、社区服务中心、派出所、肉菜市场、公共厕所、居委会、居民健身场所、邮政所、文化站各一处,建筑面积共约 1.44 万平方米(公共服务设施一览表详见附件 5)。

(二)改造范围内的市政和公建配套设施,应由改造主体建成后无偿移交政府,改造范围内的公建配套设施应优先服务本地区居民的生产和生活。

八、改造建设时序

改造采取一次性拆迁,应优先进行复建安置房建设,确保按时安排村民回迁。

九、自本次批复后,由你区作为责任主体统筹新市头村改造工作,依法依规推进该改造方案的实施。

十、你区应在落实社会稳定风险评估措施后公布本批复,本批复自区政府公布之日起生效。本批复自生效之日起3年内,拆迁补偿安置方案未能取得90%以上村集体经济组织成员同意,本批复自行失效。

十一、自批复生效之日起三个月内,你区须与改造主体签订批后项目实施监管协议。

十二、其它要求

(一)新市头村位于海珠生态城启动区范围内,应保证新市头村改造后的建筑限高、空间形态、环境景观符合海珠生态城城市设计要求。

(二)你区应牵头组织成立新市头村改造咨询委员会制订拆迁补偿安置方案,按照广州市城市更新政策的要求履行相关集体表决程序。

(三)本批复作为办理后续各项审批的依据。拆迁补偿安

置方案经村集体经济组织成员表决通过后，方可向市（区）相关部门办理立项、环评、规划、用地等后续报建手续。

（四）你区应综合评估改造规划实施的风险，保证风险可控；组织村通过公开、公平、公正的方式选择合作企业，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因素，确保和谐推进改造。

此复。

- 附件：1. 改造范围界址图
2. 04 地块示意图
3. 改造范围控规示意图
4. 土地处置示意图
5. 改造范围公共服务设施一览表

