

关于广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村） 城中村改造项目实施方案的批复

广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社：

《广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目实施方案（不含拆补方案）》（以下简称《实施方案》）经海珠区城市更新工作领导小组2024年第1次会议及海珠区人民政府第17届50次常务会议审议通过。根据审议意见，现就《实施方案》批复如下：

一、改造范围

凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目（以下简称“本项目”）位于海珠区中部，北至新港西路，南临新滘西路，东至广州大道南，西至瑞康路。

项目已纳入广州市2023年城市更新项目年度计划。改造范围涉及康乐村、鹭江村2个自然村，根据《土地勘测定界技术报告书》（案号：ZJ20240301），改造范围总用地面积为110.27公顷（2000国家大地坐标系，转换为广州2000坐标系为110.25公顷）。

二、基本情况

（一）人口户籍情况

根据公安部门和属地街道相关资料，康乐村的户籍人口数为 3137 人，户数 1403 户；鹭江村的户籍人口数为 3527 人，户数 1453 户。

（二）土地和房屋现状

改造范围内已标图入库面积为 99.79 公顷。其他 10.48 公顷用地后续通过动态调整补录入库（最终以广东省土地管理与决策支持系统备案数据为准）。

改造范围内现状建筑总面积 329.48 万平方米，其中：

住宅房屋实测建筑总面积为 188.50 万平方米（含有合法权属证明房屋的实测建筑面积 94.54 万平方米，2009 年 12 月 31 日之前建成无合法证明的 3.5 层及以下实测建筑面积 35.38 万平方米，2009 年 12 月 31 日之前建成无合法证明的 3.5 层以上实测建筑面积 39.83 万平方米，2009 年 12 月 31 日之后建成无合法证明的实测建筑面积 18.75 万平方米）；

社员楼的实测建筑总面积为 4.74 万平方米（含住宅部分的房屋实测建筑面积 4.31 万平方米、集体物业部分的房屋实测建筑面积 0.43 万平方米）；

集体物业实测建筑面积 135.99 万平方米（含有合法权属证明建设的实测建筑面积 73.60 万平方米、2009 年 12 月 31 日之前建成无合法证明的实测建筑面积 32.00 万平方米、2009 年 12 月 31 日之后建成无合法证明的实测建筑面积 30.39 万平方米）；

其他建筑实测建筑面积为 0.25 万平方米。

（三）留用地情况

根据“穗国房留函〔2009〕37号”，核定凤和经济联合社集体经济发展历史留用地指标共-110704平方米，故不存在历史留用地欠账问题。根据“穗国房函〔2006〕889号”“穗国房函〔2006〕1489号”“穗国房留函〔2009〕454号”“穗国房留函〔2009〕455号”“穗国房留函〔2009〕456号”“穗国房留函〔2009〕457号”留用地指标函，共核定凤和经济联合社留用地面积 18961.80 平方米，上述留用地指标已全部使用完毕。

三、改造主体和改造模式

本项目采取全面改造方式，以广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社为改造主体；以合作改造模式实施更新改造，由合生创展集团有限公司作为实施主体，负责具体的实施工作。

四、复建安置面积

（一）复建安置区计算容积率建筑面积为 238.22 万平方米，其中：复建住宅 117.20 万平方米（其中 9.73 万平方米作为安置住宅权益面积予以复建），公建配套 12.89 万平方米，复建集体物业 107.91 万平方米，保留及迁建建筑面积 0.22 万平方米。

（二）政府统筹计算容积率建筑面积为 10.38 万平方米（优先用于补充本项目安置的不足），其中：政府统筹住宅 3.11 万平方米，公建配套 0.34 万平方米，政府统筹物业 6.93 万平方米。

（三）区域统筹公建配套计算容积率建筑面积为 2.16 万平

方米。

五、改造成本与复建安置资金

改造成本 304.65 亿元（含融资地块预估土地使用权出让金 60.93 亿元）。如实际改造成本超出 304.65 亿元，由实施主体自行承担超出部分的资金，政府不再安排融资面积。复建安置资金总额 243.54 亿元，实施主体应按照《关于印发广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法的通知》（穗建规字〔2020〕21 号）及《关于印发海珠区旧村庄全面改造项目复建安置资金使用管理办法（修订稿）的通知》（海建局更新指引〔2022〕3 号）等文件要求筹集改造资金，并纳入政府监管。

六、融资楼面地价、融资面积及规划节余面积分配

（一）根据融资楼面地价评估结果，融资住宅楼面地价为 27340 元/平方米，融资商业办公楼面地价为 13890 元/平方米（上述地价已考虑旧村庄改造综合因素，包含应缴纳的土地出让金）。

（二）融资地块的土地出让金，按土地规划用地市场评估价的 20% 计收，具体计收时点及金额以规划和自然资源部门核定为准。

（三）融资区计算容积率建筑面积为 126.18 万平方米，其中融资住宅 86.66 万平方米，公建配套 9.53 万平方米，融资商业办公 29.99 万平方米（其中 4128.5 平方米需与现状凤阳派出所置换后配置）。

（四）改造范围内规划总计容建筑面积 377.98 万平方米，

其中村复建安置区（含保留迁建）总建筑面积 238.22 万平方米、融资区总建筑面积 126.18 万平方米，政府统筹总建筑面积为 10.38 万平方米，区域统筹公建配套计算容积率建筑面积为 2.16 万平方米，规划节余建筑面积（含公建配套）1.04 万平方米由实施主体代建，市政府、区政府、村集体按照 4:3:3 比例进行分配。规划节余的住宅部分按照 5506 元/平方米的成本价回购后统筹安排，公建配套部分无偿移交。

七、实施规模

项目改造范围总用地面积为 110.25 公顷（广州 2000 坐标系），规划计容总建筑面积 377.98 万平方米（最终以最终批复的规划设计条件为准）。其中：

商业服务业设施用地 8.39 公顷，容积率 0.45-10.6，计容建筑面积 56.12 万平方米；二类居住用地 19.11 公顷，容积率 3.39-7.0，计容建筑面积 127.36 万平方米；商住混合用地 17.26 公顷，容积率 6.8-9.3，计容建筑面积 139.78 万平方米；综合产业用地 4.26 公顷，容积率 6.5-9.5，计容建筑面积 36.51 万平方米；公服配建用地（含 A 类、U 类、R22 用地）18.41 公顷，计容建筑面积 17.66 万平方米；绿地（含兼容公共服务设施、市政设施、其他服务设施的绿地）9.33 公顷，计容建筑面积 0.55 万平方米；道路与交通设施用地 31.72 公顷、水域 1.78 公顷。无法单独开发的零散用地 20 平方米，该部分用地在本次方案中不统计建筑面积。

改造范围内公共服务设施按不低于住宅建筑面积 11%的标准配置，计容建筑面积 25.44 万平方米。改造范围内的经营性设施用地建成后按规定移交；非经营性设施用地（市政道路、绿化、学校、公交首末站等），应由实施主体与复建安置地块同步建设，建成后按规定无偿移交。

八、土地处置方式和用地手续办理

（一）改造范围总用地面积为 110.27 公顷（2000 国家大地坐标系）。其中已完善用地手续的用地 4.20 公顷，拟办理集体土地完善转用手续用地范围 105.02 公顷，“三地”及其他用地办理转用、征收审批手续用地 1.05 公顷。

（二）涉及新增建设用地指标 1.05 公顷，申请在年度计划指标内安排，具体以实际办理为准。

（三）改造范围内集体建设用地由改造主体按规定申请转为国有建设用地。

（四）土地处置（广州 2000 坐标系）

1、复建地块、复建/政府统筹地块用地面积 31.13 公顷，通过划拨方式供地给村集体，其中政府统筹房屋建成后无偿划转到区政府指定部门。

2、政府统筹地块用地面积 0.74 公顷，通过划拨方式供地给区政府指定部门。

3、融资地块用地面积 14.63 公顷，通过协议出让给实施主体。

4、复建/融资地块用地面积 2.93 公顷，通过协议出让给实施主体，复建部分以配建形式返还给村。

5、无偿移交政府用地面积 60.82 公顷，由实施主体按规划实施后无偿移交政府相关主管部门。

6、无法单独开发的零散用地 20 平方米，该部分用地在本次方案中不统计建筑面积。由实施主体清拆平整后，交由政府相关主管部门统筹。

上述各类用地面积以用地报批、供地等阶段的《土地勘测定界技术报告书》为准。各类用地规划用途及面积以详细规划为准。具体整備路径和供地手续以审批时点的相关政策为准。

九、改造建设时序

项目按四期分期实施，每一期改造中，复建安置房、配套基础设施和公共服务设施应先于融资区完成建设。按照“民生先行、灵活分片、动态分期”原则，推行“签一片、拆一片、供一片、批一片、建一片”模式，每一片（期）签订补偿安置协议达到该片（期）被拆迁安置的村民（含村改居后的居民）和世居祖屋权属人总人数 80%以上后，可按该片（期）实施计划启动房屋拆除及后续相关工作。

十、自批复生效之日起三个月内，改造主体、实施主体须与区住房和建设局签订批后项目实施监管协议，按照批复的实施方案实施改造。

十一、自批复之日起三年内，实施方案经村集体经济组织成员大会表决通过的，批复生效实施。

项目实施方案批复后三年内未达到补偿安置协议签约要求的，项目实施方案应当重新报批。因政策调整、规划调整、重大公共事件等客观原因导致项目未能如期完成的，可以在项目实施方案批复规定的时限届满前，向原批复机关申请延期。

十二、其他要求

（一）大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设成本，后续按“多退少不补”的原则进行结算。即：下一阶段，若经结算核定的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设成本小于本方案中该专项核算融资建设量的建设成本，则对应节余规模的融资建设量交给政府统筹使用；若建设成本大于本方案中该专项核算融资建设量的建设成本，则超出的建设成本由实施主体自筹。

（二）本批复作为办理后续各项审批程序的依据，可凭本批复和实施方案，向市（区）相关部门办理后续各项审批手续。

（三）实施主体应根据生态环境部门要求完成改造范围的土壤环境调查评估工作。

（四）实施主体应按市、区相关部门的规定落实海绵城市及装配式建筑的有关要求。

（五）项目改造范围内未落实地下管线勘察及保护措施的，不得开工建设。

（六）项目建新范围如涉及地下文物埋藏区或虽在地下文物埋藏区以外但需要进行大型工程建设的，应当按照规定进行考古调查、勘探、发掘，未按照规定进行考古调查、勘探的，不得开工建设。

（七）实施主体应按历史文化名城保护相关规定落实项目范围内历史文化遗产保护有关要求。

（八）项目改造范围内涉及城市树木保护或修剪、迁移、砍伐，须履行相应论证、审批、公示程序；在古树名木及其后续资源树木控制保护范围内进行开工建设的，应当在设计和施工前制定避让和保护措施。

（九）项目应严格按照《广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局印发关于城市更新项目配置政策性住房和中小户型租赁住房的意见的通知》（穗建规字〔2022〕7号）有关规定落实政策性住房及中小户型租赁住房。

（十）项目应严格按本次批复的实施方案组织实施。在推进过程中坚持公开、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，及时排查调处矛盾，避免因改造诱发不稳定的因素，确保和谐推进改造。

本批复未尽事宜，以项目实施方案为准。

此复。

广州市海珠区住房和城乡建设局（代章）

2024年5月13日

公开方式：主动公开