

关于广州市番禺区洛浦街沙溪村 更新改造实施方案的批复

广州市番禺区洛浦街沙溪村股份合作经济社：

《广州市番禺区洛浦街沙溪村更新改造实施方案》经番禺区城市更新工作领导小组 2020 年第 3 次会议原则通过，根据番禺区城市更新工作领导小组 2020 年第 3 次会议纪要（番城领会〔2020〕14 号）决定，现就广州市番禺区洛浦街沙溪村更新改造实施方案批复如下：

一、改造范围

沙溪村旧村项目位于番禺区洛浦街，东临珊瑚湾畔住宅区，南至三枝香水道，西临新光快速，北至珠江后航道。

项目地块已列入《广州市 2018 年城市更新年度计划》及《广州市城市更新三年行动计划（2019-2021 年）》，根据《土地勘测定界技术报告书》（案号：2018KJ01130050），改造范围总用地面积为 169.4724 公顷（2000 国家大地坐标，转换成广州 2000 坐标为 169.4523 公顷）。

二、基本情况

（一）人口户籍情况

根据公安部门和属地镇相关资料，改造范围内本村户籍登记户数为 2270 户，户籍总人口 5622 人（根据 2018 年《广州市公安局番禺分局关于复核沙溪村城市更新基础数据的复函》）。

（二）土地和房屋现状

改造范围内标图建库面积为 114.9216 公顷。

改造范围内现状总建筑面积为 212.9734 万平方米，其中：

村民住宅房屋的实测建筑总面积为 137.2984 万平方米(含有合法权属证件的房屋实测建筑面积 127.4012 万平方米、2009 年 12 月 31 日之前的有批准使用房屋宅基地证明的房屋实测建筑面积 6.4774 万平方米、经政府部门同意实施村民建房登记管理证明的房屋实测建筑面积 3.3709 万平方米、2009 年 12 月 31 日后建设无证明文件的实测建筑面积 0.0490 万平方米)，另有简易房面积 6.8113 万平方米；

集体物业的实测建筑总面积为 67.1674 万平方米（含有合法权属证件的实测建筑面积 24.0270 万平方米、批准建设但未办理产权登记 24.3885 万平方米、2009 年 12 月 31 日之前建设无证明文件的实测建筑面积 18.3655 万平方米、2009 年 12 月 31 日后建设无证明文件的实测建筑面积 0.3864 万平方米），另有简易房面积 18.4041 万平方米；

非村属国有物业的实测建筑总面积为 8.5076 万平方米(含有合法权属证件的实测建筑面积 4.4692 万平方米、2009 年 12 月 31 日之前建设无证明文件的实测建筑面积 2.7745 万平方米、2019 年 12 月 31 日之后建设无证明文件的实测建筑面积 1.2638 万平方米)，另有简易房面积 0.1073 万平方米。

改造范围内无文物、历史建筑、名木古树等历史文化遗存。

（三）留用地情况

改造范围内涉及沙溪村历史留用地指标总用地面积为 1.6373 万平方米(根据“穗国房函〔2008〕1070 号”“穗国房(留)函〔2008〕10 号”“穗规划资源留〔2019〕88 号”)，已核发选址意见书(穗规划资源选〔2019〕161 号)，选址落在广州市番禺区沙溪村内(番禺大桥东侧)，净用地面积 1.5281 万平方米，已在本项目中落实。无其余留用地指标欠账。

三、改造主体和改造模式

同意该项目采取全面改造方式，以广州市番禺区洛浦街沙溪村股份合作经济社为改造主体；以合作改造模式开展实施更新改造，以由上海升龙投资集团有限公司、广州方圆房地产发展有限公司联合体成立的全资子公司广州升龙方圆置业有限公司作为实施主体，负责具体实施工作。

四、复建安置面积

复建安置区建筑面积为 181.3110 万平方米，其中：

复建住宅 113.2827 万平方米(其中准予复建 98.8902 万平方米，纳入改造成本；14.3925 万平方米为权益面积，其建设费用单价按照复建住宅建设费用单价与房屋建安成本补偿(每平方米 1500 元)的差额计算，纳入改造成本)。

公共服务设施 12.4611 万平方米(按复建住宅建筑面积的 11% 核定)。

复建集体物业 55.5672 万平方米，其中现状村集体经济物业复建量 48.0368 万平方米(准予复建 47.3354 万平方米，建安费用纳入改造成本；0.7013 万平方米为权益面积，建安费用不纳入

改造成本)；留用地指标复建量 3.8202 万平方米（按已选址留用地净用地面积 1.5281 万平方米乘以容积率 2.5 核算权益面积，建安费用不纳入改造成本）；非村属国有用地归宗整備后核算的集体物业复建量 3.7102 万平方米(其中准予复建 3.6887 万平方米，建安费用纳入改造成本；0.0215 万平方米为权益面积，建安费用不纳入改造成本)。

五、改造成本与复建安置资金

(一) 改造成本为 2477794.34 万元。如实际改造成本超出 2477794.34 万元，实施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。

(二) 前期费用 1879.42 万元(其中基础数据调查费 254.89 万元；片区策划方案编制费 508.42 万元；项目实施改造方案编制费 508.42 万元；融资楼面地价评估 29.92 万元；土地勘测定界报告编制费 153.90 万元，城市设计方案编制费 423.87 万元)，应由实施主体归垫。

(三) 复建安置资金 1980356.06 万元(包括拆迁费用 522327.07 万元、复建住宅及物业建设费用 870893.26 万元、为区域服务的大型市政基础设施和公建配套设施等公益性专项建设费用 354765.78 万元、不良地质处理费用 4380.06 万元、场地环境调查及风险评估和污染场地土壤修复费用 30712.65 万元、土地农转用费用 18188.47 万元、城乡建设用地增减挂钩费用 48211.12 万元、河道调整工程费用 17089.23 万元、不可预见费用 56053.41 万元、拆迁奖励费用 57735.01 万元)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）要求及《区城市更新工作领导小组关于印发番禺区已批旧村庄全面改造项目复建安置资金管理操作指引的通知》、《番禺区旧村庄全面改造专项成本审查方案》等区的相关规定纳入监管。

六、融资楼面地价和融资面积及剩余面积分配

（一）根据融资楼面地价评估结果，融资住宅楼面地价为16065元/平方米，融资商业楼面地价10285元/平方米。（上述地价已考虑旧村庄改造综合因素，包含应补缴的土地出让金）。

（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由规划和自然资源部门核定。

（三）融资区计算容积率建筑面积为155.5822万平方米，其中住宅136.7923万平方米，公共服务设施15.0472万平方米，商业商务3.7427万平方米。

（四）改造范围内规划总建筑面积为365.3030万平方米，村复建安置、融资总建筑面积为336.8932万平方米，经济平衡外剩余建筑面积28.4098万平方米，扣除非独立公配0.0800万平方米后，剩余建筑面积28.3298万平方米。按照《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2015〕56号）的要求进行分配，其中政府获得建筑面积19.8309万平方米，村获得建筑面积8.4989万平方米。

七、实施规模

项目改造范围总用地面积169.4523公顷（广州2000坐标，

2000 国家大地坐标为 169.4724 公顷,具体以最终批复的规划设计条件为准),规划计容总建筑面积 365.3030 万平方米。其中:

商业或商务用地,用地面积 19.5961 公顷,容积率 2.84-8.0,计容建筑面积 88.4098 万平方米。其中,复建商业商务用地(BA0104164、BA0104017、BA0104061、BA0104078、BA0104097、BA0104154),用地面积 10.3146 公顷,容积率 3.09-8.0,计容建筑面积 56.2573 万平方米;融资商业商务用地(BA0104127),用地面积 1.3179 公顷,容积率 2.84,计容建筑面积 3.7427 万平方米;规划结余政府分成商业商务用地(BA0104005、BA0104190、BA0104007、BA0104039、BA0104009、BA0104013),用地面积 5.7009 公顷,容积率 3.37-4.50,计容建筑面积 19.8509 万平方米;规划结余村分成商业商务用地(BA0104015),用地面积 2.2627 公顷,容积率 3.79,计容建筑面积 8.5589 万平方米。

二类居住用地(其中服务设施用地纳入公共管理与公共服务设施用地计算,该部分用地面积 3.0035 公顷),用地面积 46.7138 公顷,容积率 3.69-5.5,计容建筑面积 254.0568 万平方米。其中,复建居住用地(BA0104025、BA0104171、BA0104021、BA0104043、BA0104088、BA0104041、BA0104062、BA0104052、BA0104073、BA0104092),用地面积 21.4925 公顷,容积率 3.69-5.5,计容建筑面积 115.8667 万平方米;融资居住用地(BA0104030、BA0104033、BA0104126、BA0104130、BA0104162、BA0104064、BA0104065、BA0104070、BA0104056、BA0104035),用地面积 25.2213 公顷,容积率 5.4-5.5,计容建筑面积 138.1901 万平方米)。

公共管理与公共服务设施用地（含服务设施用地 3.0035 公顷）（BA0104147、BA0104140、BA0104155、BA0104163、BA0104063、BA0104072、BA0104032、BA0104128、BA0104044、BA0104071、BA0104023、BA0104148、BA0104069、BA0104172、BA0104131），用地面积 18.8863 公顷，建筑面积 20.5210 万平方米。

市政及交通设施用地（BA0104122、BA0104152、BA0104020、BA0104170、BA0104156、BA0104142、BA0104075），用地面积 2.6190 公顷，建筑面积 2.2124 万平方米。

道路用地，用地面积 44.5583 公顷。

绿地（BA0104002、BA0104003、BA0104010、BA0104012、BA0104014、BA0104016、BA0104018、BA0104027、BA0104029、BA0104042、BA0104045、BA0104047、BA0104048、BA0104049、BA0104051、BA0104053、BA0104055、BA0104057、BA0104059、BA0104066、BA0104068、BA0104084、BA0104086、BA0104087、BA0104089、BA0104091、BA0104094、BA0104096、BA0104099、BA0104101、BA0104121、BA0104124、BA0104137、BA0104138、BA0104143、BA0104145、BA0104149、BA0104151、BA0104186、BA0104187、BA0104191、BA0104193、BA0104019、BA0104022、BA0104024、BA0104026、BA0104031、BA0104034、BA0104036、BA0104037、BA0104038、BA0104040、BA0104060、BA0104074、BA0104079、BA0104083、BA0104093、BA0104098、BA0104102、BA0104113、BA0104117、BA0104125、BA0104129、BA0104132、BA0104133、BA0104139、BA0104141、BA0104146、BA0104153、

BA0104159、BA0104165、BA0104167、BA0104168、BA0104169），用地面积 33.4138 公顷，建筑面积 0.1030 万平方米。

水域（BA0104001、BA0104011、BA0104028、BA0104046、BA0104050、BA0104054、BA0104058、BA0104067、BA0104085、BA0104090、BA0104095、BA0104100、BA0104135、BA0104144、BA0104150、BA0104192），用地面积 3.6650 公顷。

改造范围内公共服务设施计容建筑面积 27.5883 万平方米（按住宅建筑面积 11%进行配置，计容建筑面积 27.5083 万平方米，其中复建部分公配 12.4611 万平方米，融资部分公配 15.0472 万平方米，其余为规划结余部分公配 0.0800 万平方米），需按《广州市房地产开发项目配套公共服务设施建设移交管理规定》、《广州市房地产开发项目公共服务设施不动产登记细则》等要求建成后移交政府相关主管部门。

八、土地处置方式和用地手续办理

（一）项目改造范围内需要进行土地整备总用地面积 169.4724 公顷（2000 国家大地坐标，转换成广州 2000 坐标为 169.4523 公顷，具体以勘测定界技术报告为准）。其中：

1. 已有合法手续用地 68.1168 公顷。其中：

（1）国有建设用地 8.9761 公顷（含 7.0529 公顷非村集体所属国有用地，由改造主体整合归宗）。洛浦街道办事处地块（现状沙滘中学）按规划用地界线变更产权证，并按规划进行建设，后续建设方案和建设方式，待实施方案批复后，由洛浦街道办事处制定具体建设方案报番禺区政府研究。其他拆除重建地块，由

改造主体与国有用地权属人签订安置补偿协议后，注销原产权，根据批复的实施方案及与相关权属人签订的补偿协议，按规划用途办理供地。

(2) 村集体建设用地 59.1407 公顷，依申请办理集体转国有手续后，根据批复的实施方案按规划用途办理供地。

2. 已上报完善历史用地手续并经市政府同意的用地 40.1538 公顷。依申请办理集体转国有手续后，根据批复的实施方案按规划用途办理供地。

3. 已选址留用地面积 1.6375 公顷。完善留用地新增建设用地手续后，根据批复的实施方案按规划用途办理供地。

4. 需完善历史用地手续 23.2375 公顷。其中：已有图斑需完善历史用地手续 20.8960 公顷；需调入土规补录图斑后完善历史用地手续面积 2.3415 公顷。该类用地按程序办理完善集体建设用地手续，依申请办理集体转国有手续，根据批复的实施方案按规划用途办理供地。

5. 采用三地方式整备用地 0.4234 公顷。调入土规后，按三地办理建设用地手续，根据批复的实施方案按规划用途办理供地。

6. 采用超标三地方式整备用地 2.2389 公顷，调入土规后，按超标三地方式办理用地报批手续，根据批复的实施方案按规划用途办理供地，涉及超标三地认定问题以市级部门审批意见为准。

7. 采用政府征收方式整备用地 27.7019 公顷，将由区土地开发中心征收后作为安置和公益设施用地。调入土规后，采用政府征收方式办理新增建设用地手续，根据批复的实施方案按规划用

途办理供地。

8. 现状保留的用地 5.9626 公顷。规划为绿地的部分，由实施主体拆除现状建筑按规划用途建设后，由番禺区城市管理和综合执法局统筹管理；规划为水域的部分，由实施主体按规划用途建设后，无偿移交番禺区水务局。

（二）改造范围内共计需调入土规建设用地规模面积 33.4918 公顷，拟通过购买跨省域调剂增减挂钩节余建设用地规模、有条件建设区使用方案编制、区级国土空间规划编制等途径，分批次解决该项目的土规建设用地规模需求。土规规模缺口由番禺区政府向广州市规划和自然资源局出具相关承诺函，承诺函随项目实施方案批复上报广州市住房和城乡建设局备案。该部分用地涉及的土地整备工作，在土规规模落实后，按程序办理供地手续并分步实施建设，调入土规建设用地规模以实际办理为准。

（三）改造范围内需办理新增建设用地报批手续的用地面积 30.3642 公顷（不含正在办理用地报批的留用地），其新增建设用地指标需求通过购买跨省域调剂增减挂钩节余建设用地指标、拆旧复垦指标等方式解决，新增建设用地指标面积以实际办理为准。

（四）改造范围内村复建住宅及物业用地 34.0707 公顷（含规划结余村分成用地 2.2628 公顷），划拨供地给改造主体。

（五）改造范围内融资居住及融资商业用地 26.5404 公顷，通过协议出让方式供地给实施主体。

（六）改造范围内规划结余政府分成用地 5.7015 公顷，其中

5.3548 公顷结合融资用地协议出让给实施主体，由实施主体负责代建，政府按 4200 元/平方米的建安成本进行回购，建设完成后移交给政府统筹；0.3467 公顷以净地方式无偿移交政府。

（七）独立公服用地 21.5060 公顷，结合融资用地统一协议出让给实施主体，由实施主体建设完成后，教育设施用地无偿移交给番禺区教育局，医疗卫生设施用地无偿移交给番禺区卫生健康局，其他公共设施用地无偿移交给政府相关主管部门。

（八）市政道路用地 44.5792 公顷，结合融资用地统一协议出让给实施主体，由实施主体建设后，无偿移交给番禺区交通运输局。

（九）绿地和水域 37.0746 公顷。其中 31.1120 公顷结合融资用地统一协议出让给实施主体，由实施主体建设完成后，绿地无偿移交给番禺区城市管理和综合执法局，其中，绿地兼容中小学用地无偿移交给番禺区教育局；水域无偿移交给番禺区水务局。5.9626 公顷为现状保留的用地，规划为绿地的部分，由实施主体拆除现状建筑按规划用途建设后，由番禺区城市管理和综合执法局统筹管理；规划为水域的部分，由实施主体按规划用途建设后，无偿移交给番禺区水务局。

（十）实施方案批复后，现状河涌用地确权给改造主体，规划为非水域用地的，调入土规、办理建设用地手续后，根据批复的实施方案按规划用途办理供地；规划为水域用地的，由实施主体按规划用途建设后无偿移交给番禺区水务局。规划河涌用地结合融资用地协议出让给实施主体，由实施主体按实施方案建设后

无偿移交给番禺区水务局。规划河涌建成前保证现状河涌的正常使用。

上述各类用地报批范围和面积，最终以办理用地手续及供地时出具的《土地勘测定界技术报告书》为准。

九、改造建设时序

本次改造按“整体实施改造，一次性搬迁”的原则实施建设。

十、自批复之日起三个月内，改造主体、实施主体须与区城市更新局、洛浦街签订批后项目实施监管协议。

十一、自批复之日起三年内，实施方案经村民（含村改居后的居民）和世居祖屋权属人总人数的80%以上表决通过的，批复生效实施。

补偿安置协议在项目实施方案批复后3年内仍未达到80%以上权属人签约比例的，项目实施方案应当重新报批。

十二、其他要求

（一）项目产业引入应符合实施方案及《番禺区旧村改造项目产业引进工作指导意见（试行）》（番城领通〔2019〕8号）的纳税强度、产业引入等方面要求，并由洛浦街牵头负责监管。

（二）关于改造成本中土地农转用费用和城乡建设用地增减挂钩费用参照《番禺区旧村庄全面改造专项成本审查方案》第六点的相关要求进行监督管理。

（三）关于实施方案核定的复建住宅、复建物业中各类建筑高度对应的建设量和建设费用，应与规划和自然资源部门最终批

准的各建筑高度的建设量及各类建筑高度对应的建设费用单价进行校核，并参照《番禺区旧村庄全面改造专项成本审查方案》第六点的要求进行监督管理。

（四）本批复作为办理后续各项审批程序的依据，拆迁补偿安置方案按照广州市城市更新政策要求表决通过后，方可向市（区）相关部门办理后续各项审批手续。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

此复。

- 附件：1. 广州市番禺区洛浦街沙溪村更新改造实施方案
2. 广州市番禺区人民政府关于解决洛浦街沙溪村旧村全面改造项目土规建设用地规模的承诺函

番禺区城市更新局(代章)

2020年7月31日