

关于番禺区沙湾镇沙坑村村级工业园 实施方案的批复

沙坑村股份合作经济社：

《番禺区沙湾镇沙坑村村级工业园实施方案》经番禺区区城市更新工作领导小组 2019 年第 3 次会议原则通过，你社已根据会议要求出具《承诺函》（附件 1）。根据番禺区城市更新工作领导小组 2019 年第 3 次会议纪要（番城领会〔2019〕18 号）决定，现就番禺区沙湾镇沙坑村村级工业园实施方案（附件 2）批复如下：

一、改造范围

项目地块位于番禺区沙湾镇沙坑村，东临广东番禺中学，西临番禺区体校，北至市良路，南至北斗大桥。根据《土地勘测定界技术报告书》（勘测定界案号 2016KJ01130002），本次改造范围用地面积 62816.13 平方米（以土地勘测定界报告宗地红线面积为准，2000 国家大地坐标），土地权属主体为沙坑村股份合作经济社。已纳入标图建库范围用地面积 62816.13 平方米（图斑编号为 44011316141、44011316142）。

二、改造主体和改造方式

该项目已纳入《广州市 2016 年城市更新项目和资金计划》，同意该项目按照《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）及《广州市旧厂房更新实施办法》（穗府办〔2015〕56 号）、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地

的实施意见》(穗府规〔2017〕6号)、《广州市深入推进城市更新工作实施细则》(穗府办规〔2019〕5号)以“自行改造”方式实施更新改造,改造主体为沙坑村股份合作经济社。其中,无偿移交政府地块(包括商业金融业用地(C2),道路用地(S1)和社会停车场库用地(S3))用地面积27778平方米,占比约44.22%;村自行改造地块(包括商业金融业用地(C2)、商业金融业用地(村镇企业用地)(C2(E62))和园地(E3))用地面积35038平方米,占比约55.78%。

三、规划控制要求

项目改造范围总用地面积62816.13平方米,规划计容总建筑面积114363平方米,规划用地性质为商业金融业用地(C2)、社会停车场库用地(S3)、市政道路用地(S1)、园地(E3)。

其中,无偿移交政府用地面积27778平方米,建筑面积35215平方米,包括:地块①、②、③,商业金融业用地(C2)用地面积13544平方米,容积率2.6,建筑面积35215平方米;地块④、⑧,社会停车场库用地(S3)用地面积1584平方米;市政道路用地(S1)用地面积12650平方米;

村集体物业用地面积35038平方米,建筑面积79148平方米,包括:地块⑤,商业金融业用地(C2)用地面积24911平方米,容积率2.6,建筑面积64768平方米;地块⑥、⑦,商业金融业用地(C2)用地面积7190平方米,容积率2.0,建筑面积14380平方米;地块⑨、⑩、⑪,园地(E3)用地面积2937平方米。具体用地性质和规划指标以规划和自然资源部门核定为准。

四、改造业态

改造后项目业态符合产业布局规划要求。根据你社申请,项目更新改造后引入休闲酒店和旅游服务业总部。

休闲酒店：引入品牌休闲酒店，为沙湾古镇提供高档次的住宿设施，提升区域的旅游接待能力及服务水平。

旅游服务业总部：依托沙湾古镇丰富的传统文化资源，建设旅游服务业总部，整体提升沙湾古镇旅游服务产业链。

同时，根据区城市更新工作领导小组会议要求及你社承诺，本项目不得进行公寓建设及运营、且应为沙湾古镇配套至少 1 家酒店。

五、土地处置方式和用地手续办理

（一）改造范围内 60380 平方米用地已同意完善历史用地手续。

（二）改造范围内 2436 平方米用地须完善历史用地手续，按程序上报审批完善历史用地手续后，方可实施改造。

（三）无偿移交政府用地面积 27778 平方米，建筑面积 35215 平方米，包括商业金融业用地（C2），道路用地（S1）及社会停车场库用地（S3）。其中商业金融业经营性用地无偿交由区土发中心；市政道路及社会停车场库无偿移交区土发中心，结合地块开发建设时序，由区政府统筹安排。

（四）村集体物业用地用地面积 35038 平方米，建筑面积 79148 平方米，包括商业金融业用地（C2）和园地（E3），确权至沙坑村名下，由村自主改造。

六、其它要求

（一）如该用地涉及抵押、查封或者原土地使用权人于实际使用人不一致的，你社应与相关单位或个人解除查封，注销抵押登记或者征得抵押权人、土地实际使用人同意后，方可办理后续审批手续。

（二）该项目自批复之日起，项目地块不得办理权属转移登

记、抵押登记和租赁。

（三）本批复作为办理规划、国土等后续报建审批的依据。你社在办理供地、流转、规划报建等手续前，应按照有关要求完成土壤环境调查评估工作。

（四）本项目自批复之日起三个月内，你社须按规定与区城市更新局签订本项目实施监管协议。

（五）该项目自本实施方案批复之日起，两年内未按批复实施改造，批复失效。

此复。

附件：1. 承诺函

2. 番禺区沙湾镇沙坑村村级工业园实施方案

3. 改造范围图

4. 改造地块划分示意图

番禺区城市更新局（代章）

2019 年 12 月 31 日

（联系人：唐纯，联系电话：84630848）