

关于番禺区旧水坑村村镇工业集聚区更新改造 试点项目（一期）实施方案的批复

广州市番禺区大龙街旧水坑村股份合作经济社：

《番禺区旧水坑村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期）实施方案》经番禺区城市更新工作领导小组2024年第1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2024年第1次会议纪要（番城领会〔2024〕1号）决定，现就番禺区旧水坑村村镇工业集聚区更新改造试点项目（一期）实施方案（附件2）批复如下：

一、改造范围

项目（一期）地块位于番禺区中部大龙街旧水坑村，北侧为旧水坑村旧村，南临富怡路，西至城区大道，东临南沙港快速。根据《土地勘测定界技术报告书》（勘测定界案号2023KJ01130111），改造范围用地面积70068平方米（2000国家大地坐标系，转换成广州2000坐标系为70061平方米），土地权属主体为广州市番禺区大龙街旧水坑村股份合作经济社农民集体，土地权属证号粤（2016）广州市不动产权第07399200号。其中包括一宗集体土地建设用地使用证，权属证号番集建（1998）字第08-0023881号（权属主体为番禺市石碁镇旧水坑村经济合作社），及一宗房地产权证，权属证号粤房地证字第C3557366号（权属主体为广州市番禺区石碁镇旧水坑村经济合作社）。已标图入库范围用地面积

55631 平方米（图斑编号为 44011399999），按程序标图入库用地面积 14436 平方米，可满足项目（一期）实施需要。具体实施范围以用地规划条件为准。

二、改造方式

该项目已列为广州市村镇工业集聚区更新改造试点项目（2022 年第一批），并已纳入《广州市 2023 年城市更新项目年度计划（第一批）》，同意该项目（一期）范围按照《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 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）、《广州市支持村镇工业集聚区更新改造试点项目的土地规划管理若干措施（试行）》（穗府办规〔2022〕12 号）等相关政策，以“自行改造”方式实施更新改造，改造主体为广州市番禺区大龙街旧水坑村股份合作经济社。其中，村自行改造地块（一类工业用地（M1））用地面积 27705 平方米，占比约 39.54%；无偿移交政府地块（包括综合服务设施用地（AX）、城市道路用地（S1）、供电用地（U12）、公园绿地（G1）、防护绿地（G2））用地面积 42356 平方米，占比约 60.46%。

三、规划控制要求

项目（一期）改造范围总用地面积 70061 平方米，规划计容总建筑面积 83115-120511 平方米，规划用地性质为一类工业用地（M1）、综合服务设施用地（AX）、供电用地（U12）、防护绿地（G2）、公园绿地（G1）、城市道路用地（S1）。

其中，一类工业用地（M1）用地面积 27705 平方米，规划计容总建筑面积 83115-120511 平方米，包括：地块用地编码 BC0517081，用地面积 9691 平方米，容积率 3.0-5.0，建筑面积

29073-48455 平方米；地块用地编码 BC0517080，用地面积 18014 平方米，容积率 3.0-4.0，建筑面积 54042-72056 平方米。

公共管理与公共服务设施用地、市政及交通设施用地、绿地和道路用地 42356 平方米，包括：地块用地编码 BC0517115，综合服务设施用地（AX）用地面积 12908 平方米；地块用地编码 BC0515043，供电用地（U12）用地面积 3521 平方米；地块用地编码 BC0517092，防护绿地（G2）用地面积 420 平方米；地块用地编码 BC0517123，公园绿地（G1）用地面积 6869 平方米；城市道路用地（S1）用地面积 18645 平方米。

上述用地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

改造后项目业态应符合产业布局规划要求。根据你社申请，项目（一期）更新改造后引入工业互联网设备、中试平台等为代表的都市工业。

五、土地处置方式和用地手续办理

（一）项目（一期）改造范围内 50856 平方米用地已有合法用地手续。

（二）项目（一期）改造范围内 19212 平方米用地须集体土地完善转用手续，按程序上报审批集体土地完善转用手续后，方可实施改造。

（三）项目（一期）改造范围内综合服务设施用地（AX）、城市道路用地（S1）、供电用地（U12）、公园绿地（G1）及防护绿地（G2）等非经营性用地用地面积 42356 平方米，依属地镇（街）

意见,由你社申请按规定转为国有建设用地或保留集体土地性质。转为国有性质的,由你社按规划用途实施后以划拨的方式无偿移交政府相关主管部门;保留集体性质的,经市政府批准使用后按规划用途实施。

(四)项目(一期)改造范围内一类工业用地(M1)用地面积27705平方米,建筑面积83115-120511平方米,经市政府批准使用后按规划用途实施,确权至你社名下,由你社自行改造。

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与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)自批复之日起,项目(一期)范围内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)项目(一期)范围内的综合服务设施用地(AX)、城市道路用地(S1)、供电用地(U12)、公园绿地(G1)及防护绿地(G2)等非经营性市政配套及公共服务设施,均由你社出资、优先建设,建成后无偿移交政府。

(五)按照本方案及政府相关主管部门的要求,落实树木保护、产业发展、纳税强度、装配式建筑、建筑节能、绿色建筑及海绵城市等相关要求。

（六）自批复之日起三个月内，你社须按规定与大龙街道办事处、区城市更新局签订本项目（一期）实施监管协议。

你社须按规定与大龙街道办事处、区科工商信局签订本项目（一期）产业监管协议。

（七）自批复之日起，两年内项目（一期）范围未办理经营性用地供地手续的，批复失效；原则上，批复失效后两年内该项目不得再次申请改造。

（八）你社须按照《旧水坑村村镇工业集聚区更新改造试点项目分期实施计划表》（附件3）的时序要求开展项目第二、三期范围的更新改造工作，并编制项目第二、三期实施方案按程序报批。

本批复未尽事宜，以项目（一期）实施方案为准。

此复。

番禺区城市更新局（代章）

2024年2月22日