

番禺区城市更新局关于广州市番禺区南村镇里仁洞村更新改造实施方案的批复

广州市番禺区南村镇里仁洞村股份合作经济社：

《广州市番禺区南村镇里仁洞村更新改造实施方案》经番禺区城市更新工作领导小组 2022 年第 4 次会议原则通过。根据番禺区城市更新工作领导小组 2022 年第 4 次会议（番城领会〔2022〕11 号）决定，现就广州市番禺区南村镇里仁洞村更新改造实施方案批复如下：

一、改造范围

里仁洞村更新改造项目位于番禺区南村镇，北临长隆万博商务区，东接积光工业园，南靠富豪山庄，西邻新光快速路。

项目已列入《广州市 2016 年城市更新项目和资金计划》《广州市城市更新三年行动计划（2019-2021 年）》及《广州市 2022 年城市更新项目年度计划》，根据《土地勘测定界技术报告书》（案号：2020KJ01130096），改造范围总用地面积为 162.2288 公顷（2000 国家大地坐标系，转换成广州 2000 坐标系为 162.2102 公顷）。

二、基本情况

（一）人口户籍情况

根据 2019 年广州市公安局番禺分局《关于协助复核南村镇里仁洞村城市更新基础数据调查成果的复函》，改造范围内本村户籍登记户数为 2375 户，户籍总人口 6234 人。

（二）土地和房屋现状

改造范围内已标图入库面积为 111.6395 公顷。后续通过“三

地”及超标“三地”、征地留用地标图入库 6.1835 公顷；落实土规规模后按程序标图入库 1.2970 公顷，最终标图入库面积为 119.1200 公顷，可满足项目实施需要。

改造范围内现状总建筑面积为 225.9807 万平方米（含简易房 11.5207 万平方米），其中：

村民住宅的房屋实测建筑总面积为 175.4468 万平方米（含有合法权属证件的房屋实测建筑面积 49.4566 万平方米、经政府部门同意实施村民建房登记管理相关证明的房屋实测建筑面积 6.6235 万平方米、2009 年 12 月 31 日前的有关批准使用房屋宅基地证明的房屋实测建筑面积 108.3355 万平方米、确认属于“一户一宅”的建设证明的房屋实测建筑面积 11.0201 万平方米、无相关证明的房屋实测建筑面积 0.0112 万平方米），另有简易房面积 7.1484 万平方米；

国有住宅的房屋实测建筑总面积为 0.2330 万平方米（均为有合法权属证件的房屋），另有简易房面积 0.0120 万平方米；

集体物业的实测建筑总面积为 32.2358 万平方米（含有合法权属证件建设的实测建筑面积 0.3571 万平方米、批准建设但未办理产权登记的实测建筑面积 1.0213 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 27.0685 万平方米、2009 年 12 月 31 日之后建设无证明文件的实测建筑面积 3.7889 万平方米），另有简易房面积 3.9940 万平方米；

非村属国有物业的实测建筑总面积为 6.5444 万平方米（含有合法权属证件建设的实测建筑面积 3.2552 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 3.2892 万平方米），另有简易房面积 0.3663 万平方米；

4 宗不可移动文物的实测建筑总面积为 0.0450 万平方米，另有简易房面积 0.0052 万平方米，已计入上述集体物业“2009 年

12 月 31 日之前建设无证明文件”。

（三）留用地情况

根据“穗国房留函〔2010〕136 号”“穗国土建用字〔2012〕第 72 号”，里仁洞村有已落实历史留用地 31.9272 万平方米，其中 24.5652 万平方米位于改造范围内（含 11.1522 万平方米村属国有用地），7.3620 万平方米位于改造范围外，已落实，另行开发；根据“穗国房（留）函〔2008〕10 号”“穗国房留函〔2012〕204 号”“穗规划资源留〔2019〕123 号”，里仁洞村有未落实留用地指标为 3.1162 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

该项目采取全面改造方式，以广州市番禺区南村镇里仁洞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，由里仁洞村、合作企业广州市城市建设开发有限公司共同确认的广州越冠房地产开发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

复建安置区建筑面积为 227.7437 万平方米，其中：

复建住宅 137.2382 万平方米（其中准予复建 115.3060 万平方米，建安费用计入改造成本；21.9322 万平方米作为安置住宅权益面积予以复建，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，计入改造成本）。公共服务设施 18.1033 万平方米。综上，核定的复建住宅总建筑面积（含公配）为 155.3414 万平方米。

根据已批复的更新单元详细规划，复建住宅区可建建筑面积为 155.3390 万平方米（含公配），复建住宅建筑面积存在 24 平方米的规划缺口，由实施主体补偿给改造主体，具体补偿方式后续

由实施主体与改造主体协商解决。

复建集体物业 72.4023 万平方米，包括村集体物业复建量 63.9665 万平方米；非村属国有用地物业复建量 8.4359 万平方米。以上复建量均为权益面积，建安费用不纳入改造成本。

五、改造成本与复建安置资金

（一）本次里仁洞村更新改造实施方案改造成本为 2090764.24 万元。

（二）前期费用 4032.80 万元（其中基础数据调查费 857.87 万元；片区策划方案编制费 2555.59 万元；项目实施方案编制费 486.69 万元；融资楼面地价评估费 35.60 万元；土地勘测定界费 97.06 万元），由实施主体按招商文件要求归垫。

（三）复建安置资金 1677111.65 万元（包括拆迁费用 472185.35 万元、复建住宅建设费用 681608.89 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 405228.71 万元、场地环境调查及风险评估和污染场地土壤修复费用 15730.76 万元、城乡建设用地增减挂钩费用 5853.38 万元、不可预见费 47539.20 万元、拆迁奖励 48965.37 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）《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市城中村全面改造大型市政配套设施及公共服务设施专项评估成本估算编制指引的通知》（穗建计〔2020〕315 号）要求及《番禺区城市更新工作领导小组办公室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（修编）的通知》（番更新领办〔2020〕2 号）《番禺区旧村庄全面改造专项成本审查方案》等市、区的相关规定纳入监管。

六、融资楼面地价和融资面积

（一）根据融资楼面地价评估结果，融资住宅楼面地价为

17223 元/平方米，融资商业楼面地价为 10621 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）根据经审定的片区策划方案，项目融资总建设量为 137.7957 万平方米。根据经审定的《番禺区南村镇里仁洞村改造项目优化方案》，项目核减融资建设量 13.7557 万平方米后，核定融资总建设量为 124.0400 万平方米。本次方案按照优化方案核定的融资建设量不变的原则，结合最新融资楼面地价评估结果进行综合反算，按 2048098.96 万元予以核算融资建设量，剩余 42665.28 万元由实施主体自筹（自筹费用包括①综合医院建设费用 31202.44 万元；②人行天桥建设费用 532.53 万元；③复建住宅建设费用 5076.93 万元；④城乡建设用地增减挂钩费用 5853.38 万元），不予核算融资建设量。融资建设总量为 124.0400 万平方米，其中融资住宅建筑面积 99.7063 万平方米，融资公配建筑面积 10.9677 万平方米，融资商业建筑面积 13.3660 万平方米。如实际改造成本超出 2090764.24 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。

（四）改造范围内规划总建筑面积为 391.6148 万平方米（未包含原址保留 4 处不可移动文物总建筑面积 0.0502 万平方米），其中村复建安置、融资用地总建筑面积为 351.7813 万平方米，区级公共服务设施建筑面积为 10.2500 万平方米，政府储备商业用地建筑面积为 29.5835 万平方米。

七、实施规模

项目改造范围总用地面积 162.2102 公顷（广州 2000 坐标系，转换成 2000 国家大地坐标系为 162.2288 公顷），规划计容总建筑面积 391.6148 万平方米，具体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，用地面积 13.0823 公顷，容积率 5.79-8.44，计容建筑面积 95.6200 万平方米。其中，复建商业商务用地（BA0906041、BA0906062、BA1003002、BA1003004），用地面积 6.4478 公顷，容积率 7.3-8.44，计容建筑面积 52.6705 万平方米；融资商业商务用地（BA0906056），用地面积 2.3103 公顷，容积率 5.79，计容建筑面积 13.3660 万平方米；政府储备商业商务用地（BA0906036、BA0906037），用地面积 4.2041 公顷，容积率 5.93-7.7，计容建筑面积 29.5835 万平方米；加油加气站用地（BA0906110），用地面积 0.1200 公顷。

二类居住用地，用地面积 53.6301 公顷，容积率 1.01-4.63，计容建筑面积 232.9738 万平方米。其中，复建居住用地（BA0904019、BA0904022、BA0904024、BA0906018、BA0906039、BA0906051、BA0906053、BA1001017、BA1001020、BA1001066、BA1003010、BA1003031、BC0502077），用地面积 33.3547 公顷，容积率 2.92-4.63，计容建筑面积 145.5287 万平方米；；融资居住用地（BA0906014、BA0906016、BA0906017、BA0906035、BA0906040、BA0906055、BA0906126、BA1001025、BA1003019、BC0502067、BC0502068、BC0502080），用地面积 24.3076 公顷，容积率 1.01-4.5，计容建筑面积 104.5622 万平方米。

二类居住、商业商务兼容用地，用地面积 6.3700 公顷，容积率 4.63-7.77，计容建筑面积 36.8490 万平方米。其中，复建居住兼容复建商业商务用地（BA0906043），用地面积 4.0321 公顷，容积率 4.63，计容建筑面积 18.6812 万平方米（其中，二类居住计容建筑面积 13.2743 万平方米，商业商务计容建筑面积 5.4069 万平方米）；复建商业商务兼容复建二类居住用地（BA0906060），用地面积 2.3379 公顷，容积率 7.77，计容建筑

面积 18.1678 万平方米（其中，二类居住计容建筑面积 3.8428 万平方米，商业商务计容建筑面积 14.3250 万平方米）。

公共管理与公共服务设施用地（BA0904018、BA0904026、BA0906015、BA0906045、BA0906046、BA0906047、BA0906054、BA0906059、BA0906105、BA1001022、BA1003011、BC0502007、BC0502014、BC0502025），用地面积 25.8866 公顷，计容建筑面积 24.7280 万平方米。

市政及交通设施用地（BA0906072、BA0906086、BA0906089、BA0906107、BA0906109、BA1003003、BA1003036、BC0502002），用地面积 3.9092 公顷，计容建筑面积 1.4441 万平方米。

道路用地，用地面积 44.2233 公顷。

绿地（BA0904016、BA0904021、BA0904023、BA0904025、BA0904027、BA0906038、BA0906042、BA0906044、BA0906049、BA0906050、BA0906057、BA0906058、BA0906061、BA0906063、BA0906065、BA0906071、BA0906087、BA0906090、BA0906091、BA0906096、BA0906099、BA0906100、BA0906101、BA0906103、BA0906104、BA0906106、BA0906111、BA0906113、BA0906124、BA0906125、BA1003001、BA1003016、BA1003033、BA1003034、BA1003035、BC0502004、BC0502005、BC0502020、BC0502023、BC0502024、BC0502026、BC0502070、BC0502071、BC0502073、BC0502074、BC0502076），用地面积 9.2226 公顷。

水域（BA0906112、BC0502021、BC0502038、BC0502072、BC0502075），用地面积 1.0313 公顷。

农林用地（BA0906064、BA0906069、BA0906070、BA0906075、BA0906078、BA0906088、BA1003005、BA1003012、BA1003032、BC0502003、BC0502008、BC0502013、BC0502016、BC0502017、BC0502022、BC0502028、BC0502069、BC0502078、BC0502079），

用地面积 4.8373 公顷。

无法单独开发的零散用地 0.0173 公顷（其中，二类居住用地（BA1001026），用地面积 0.0153 公顷；商业用地（BC0502054），用地面积 0.0008 公顷；区域公用设施用地（BA1003015），用地面积 0.0013 公顷），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计容建筑面积 45.8910 万平方米，需按《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》等要求由实施主体建成后移交政府相关主管部门。

改造范围内涉及区登记保护文物保护单位 4 处（里仁洞玉虚宫、里仁洞冯氏宗祠、里溪古庙、植地庄珠江纵队驻守旧址），均为原址保护。方案批复后，按文物行政管理部门要求深化文物保护单位修缮方案，认真组织实施，切实保护好改造范围内文物建筑。

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備总用地面积 162.2288 公顷（2000 国家大地坐标系，转换成广州 2000 坐标系为 162.2102 公顷）。其中：

1. 已有用地手续的用地 72.9539 公顷。包括：

（1）集体建设用地 50.2430 公顷。由改造主体申请按规定转为国有建设用地。

（2）国有建设用地 22.7109 公顷。包括村属国有用地 11.1465 公顷；非村属国有用地 6.1872 公顷，由改造主体整合收购；非村属国有用地 3.9586 公顷，现状为番禺大道、兴业大道、广明高速，予以保留；国有土地（未确权）1.4186 公顷，用地结案至广州市番禺区土地开发中心名下并纳入改造范围作为复建、公服和道路等用地。

2. 已同意集体土地完善转用手续的用地 37.6950 公顷。包括 0.2270 公顷文保用地保留集体土地性质；37.4680 公顷由改造主

体申请按规定转为国有建设用地。

3. 需集体土地完善转用手续的用地 15.6207 公顷。包括已标图入库需集体土地完善转用手续的用地 14.3746 公顷；拟标图入库后集体土地完善转用手续的用地 1.2460 公顷。其中 0.0587 公顷文保用地保留集体土地性质，其余 15.5620 公顷由改造主体申请按规定转为国有建设用地。

4. 政府储备用地 16.8063 公顷。已办理《同意用地结案书》，作为首期复建安置用地。

5. 留用地 2.5977 公顷。结合城市更新等相关政策办理留用地新增建设用地报批手续。

6. “三地”及超标“三地” 1.0275 公顷。按“三地”相关政策办理用地报批。

7. 其他用地手续的用地 15.5277 公顷。包括国有土地（道路用地）11.4036 公顷，现状为番禺大道、兴业大道、广明高速等，继续保留使用；农用地 0.0006 公顷，由广州市番禺区土地开发中心办理新增建设用地报批手续；现状保留用地 4.1234 公顷，由实施主体清拆平整后按规划实施。

（二）项目共需调入土规建设用地规模 11.0266 公顷。番禺区政府已出具承诺函，承诺在本实施方案批复生效后的 3 年内，通过购买跨省域增减挂钩节余建设用地规模、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问题。该部分用地在土规建设用地规模落实后，按程序办理标图入库、用地报批、供地及实施建设等，调入土规建设用地规模以实际办理为准。

（三）项目改造范围内需落实留用地指标 2.5977 公顷，拟通过购买跨省域增减挂钩节余建设用地指标解决新增建设用地指标，具体以实际办理为准。

（四）土地处置（广州 2000 坐标系）

1. 复建住宅及物业用地 42.1404 公顷，通过划拨方式供地给改造主体。

2. 融资住宅及商业用地 26.6179 公顷，通过协议出让方式供地给实施主体进行开发建设。

3. 政府储备商业用地 4.2041 公顷，改造主体须在首期复建安置房交房前完成集体土地完善转用手续、“三地”及其他用地办理转用、征收手续和集体建设用地转为国有建设用地手续，并注销地块原有产权手续后无偿移交区政府指定部门作为储备用地。

4. 独立公服设施用地 29.6301 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。

5. 文保用地 0.2857 公顷，由实施主体负责修缮。

6. 道路用地 44.2233 公顷，包括 26.4230 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；2.5751 公顷由村出具同意注销相关权证且放弃土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用（以下统称征收土地补偿费用），以及被征地农民社会保障费用等征地所需补偿的证明，由实施主体清拆平整并按规划实施后，交由政府相关主管部门统筹和使用；15.2253 公顷现状为番禺大道、兴业大道、广明高速，予以保留。

7. 绿地 9.2226 公顷，包括 7.6253 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；0.0981 公顷由实施主体按规划实施；1.4992 公顷由村出具同意注销相关权证且放弃征收土地补偿费用和被征地农民社会保障费用等征地所需补偿的证明，由实施主体清拆平整并按规划实施后，交由政府相关主管部门统筹和使用。

8. 水域 1.0313 公顷，由村出具同意注销相关权证且放弃征

收土地补偿费用和被征地农民社会保障费用等征地所需补偿的证明，并由实施主体实施整治后，交由政府相关主管部门统筹。

9. 农林用地 4.8373 公顷，包括 0.8885 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；3.9488 公顷由村出具同意注销相关权证且放弃征收土地补偿费用和被征地农民社会保障费用等征地所需补偿的证明，并由实施主体清拆后，交由政府相关主管部门统筹和使用。

10. 无法单独开发的零散用地 0.0173 公顷，由村出具同意注销相关权证且放弃征收土地补偿费用和被征地农民社会保障费用等征地所需补偿的证明，并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。具体整備路径以审批时点的相关政策为准。各类用地规划用途及面积以详细规划为准。

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，优先建设复建安置房和公配设施。

十、自批复生效之日起三个月内，改造主体、实施主体须与区城市更新局、南村镇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，并由南村镇牵头负责监管。

（二）复建住宅建筑面积约 27 万平方米设计为小户型住宅，提供约 4700 套小户型住宅用于满足人才住房需求；融资住宅建筑面积约 3 万平方米设计为小户型住宅，提供约 600 套小户型住宅用于满足人才住房需求。

（三）关于实施方案核定的复建住宅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类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（三）点要求进行监督管理。

（四）政府储备用地（白地坑地块）待实施方案批复生效后无偿划拨给村集体作为首期复建住宅用地，并在监管协议中明确里仁洞村须在首期复建安置房交房前将政府储备商业商务用地（BA0906036、BA0906037）转为国有用地并注销地块原有产权手续后无偿移交区政府指定部门作为储备用地。

（五）项目实施主体按规划实施建设 6 座新建天桥后无偿移交区交通运输局，2 座现有天桥改造完成后无偿移交原管养单位，并在监管协议中明确后期运营维护费用由实施主体承担，直至融资建设总量（含住宅和商业）销售率达 95%（企业自持部分除外）为止。

（六）项目实施主体负责对改造范围外的里仁洞旧村猫儿岗（用地面积约 1.63 公顷）及祥和永久陵园（山体）以北地块（用地面积约 2.75 公顷）进行修复整治和景观提升，所需费用（含建设及管理）由项目实施主体承担，南村镇督促落实。

（七）优质中学（北校区）南侧规划市政道路用地由区土地开发中心会同南村镇负责相关的集体土地征收及用地报批等工作。该道路满足优质中学（北校区）开学必备条件的路段，由项

目实施主体按该道路规划建设标准建成后无偿移交政府主管部门，建设费用由项目实施主体承担。该道路的其他部分由政府统筹建设。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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。

（十二）项目改造范围内未落实地下管线勘察及保护措施，不得开工建设。

（十三）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。

（十四）项目改造范围如涉及不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑等历史文化遗产资源保护利用的，须依法履行相应的审批程序，未经批准的，保护范围、控制地带内不得先行迁移、开工建设。施工区域内如涉及历史文化遗产的，应加强施工管理，采取标识、围蔽等有效措施，确保历史文化遗产以及有保护价值

资源等的安全保护。

（十五）城市更新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。

（十六）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。

附件：广州市番禺区南村镇里仁洞村更新改造实施方案

番禺区城市更新局（代章）

2022年11月10日