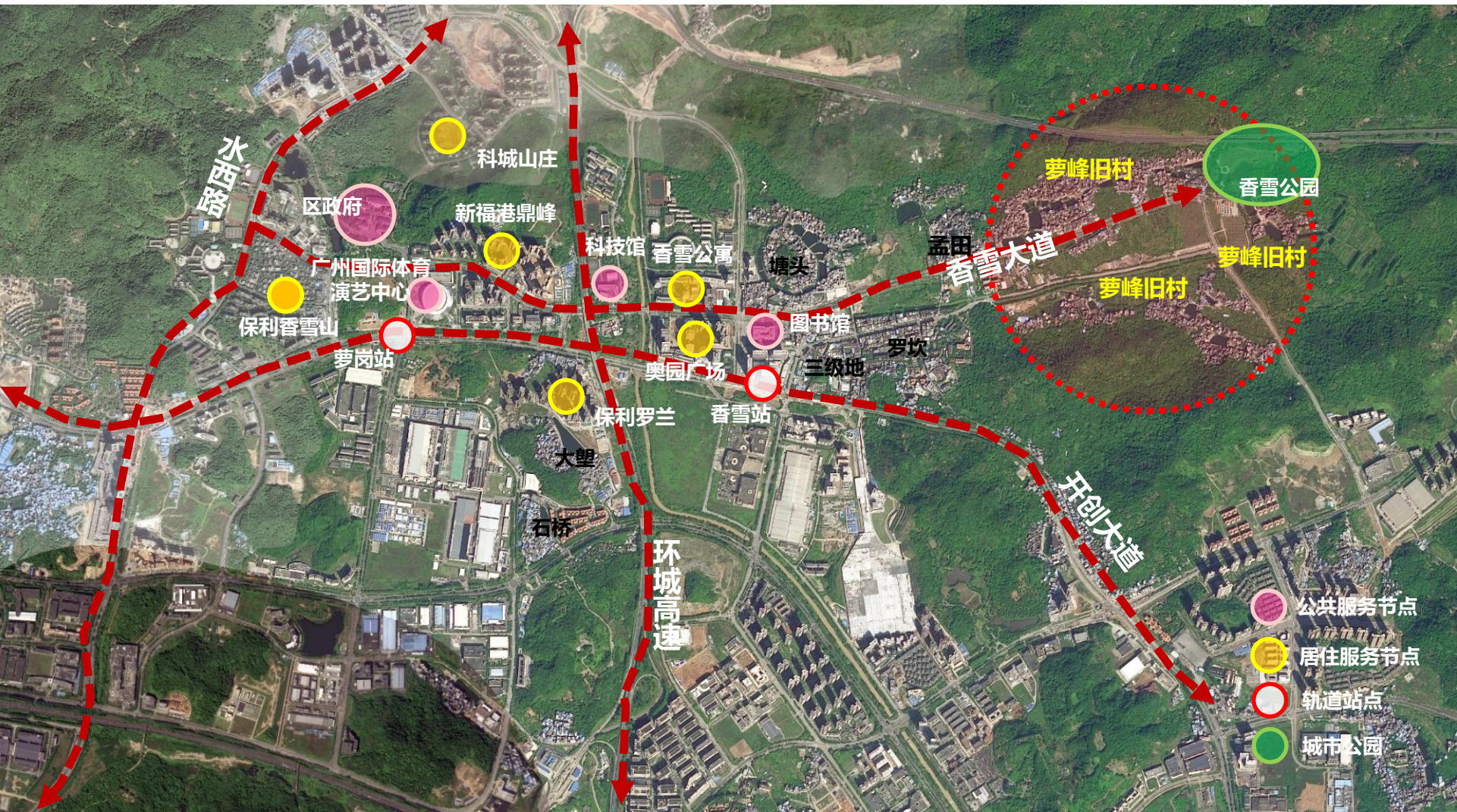


萝峰旧村改造实施方案

黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组办公室（区城市更新局）

2019. 3. 5

1 项目区位



3 项目历程

- 2014年11月，萝峰村就旧村改造意愿进行了村“三委”成员表决和村民代表表决，其中村“三委”表决通过率为100%，村民代表表决通过率为96.7%。
- 2015年7月，项目改造方案根据区规划国土局的初步审查意见修改完善，上报原开发区“三旧”改造工作办公室。
- 2016年1月，市城市更新“1+3”政策文件出台，该项目被列入《广州市2017年城市更新项目和资金计划》。
- 2017年8月，根据穗府规〔2017〕6号规定，区城市更新局摇珠选取了两家评估机构，分别独立完成该项目融资地价的评估工作。
- 2017年9月，萝峰村征求了区城市更新工作领导小组成员单位意见。其中，11个单位对项目实施方案提出了修改意见。针对上述意见均已研究采纳。
- 2017年9月25日，萝峰经联社已按照各部门意见修改完善并上报了项目更新改造方案（表决版）。
- 2017年9月28日，区城市更新领导小组第十一次会议预审议了萝峰村更新改造方案，原则同意上报本次会议审议。

- 2017年11月1、7日、12月4日、2018年3月20日、5月26日举行了五次区委书记专题会，现方案成果已按会议意见修改完善。
- 根据2018年3月20日第四次区委书记专题会关于“拆迁安置补偿方案表决通过后将项目实施方案一并提交区城市更新工作领导小组一级会审议”的相关要求，**萝峰村制定了改造拆迁补偿方案，并于5月4日通过了联合社成员代表表决，通过率为96.7%。**
- 2018年5月份，萝峰村再次征求了区城市更新工作领导小组成员单位意见，并根据意见修改落实。
- **2018年5月30日，萝峰旧村改造实施方案原则通过黄埔区、广州开发区城市更新领导小组2018年第三次会议。**

萝峰社区关于《广州市黄埔区萝峰社区旧村改造拆迁补偿方案》的表决

2018年5月4日，萝峰社区召开经济联合社成员代表大会。会议审议表决是否同意《广州市黄埔区萝峰社区旧村改造拆迁补偿方案》（见附件），现将表决情况公告如下表。

同意签名

序号	签名	序号	签名	序号	签名	序号	签名
1	钟志权	24	钟兆镜	47	钟同伟	70	钟瑞权
2	钟松岩	25	钟清豪	48	钟树波	71	钟少金
3	钟响电	26	钟道东	49	钟树	72	钟永良
4	钟树平	27	钟日初	50	钟高行	73	钟伟良
5	钟祥斌	28	钟祥品	51	钟老根	74	钟利峰
6	钟勇晖	29	钟树田	52	钟子文	75	钟志和
7	钟耀均	30	钟沛坤	53	钟树光	76	钟耀东
8	钟伟华	31	吴浪点	54	钟炳佳	77	钟锡安
9	钟耀光	32	李金妹	55	钟心怡	78	钟山云
10	钟美英	33	钟艳文	56	钟次航	79	日国生
11	钟培华	34	刘富欢	57	钟伟集	80	钟树
12	钟桂英	35	沈碧英	58	钟燕翎	81	钟学博
13	钟树宝	36	钟嘉良	59	钟嘉恩	82	钟芳
14	钟桂兰	37	钟树	60	钟汉翔	83	钟树
15	钟炳银	38	钟树松	61	钟志修	84	钟显昌
16	钟金荣	39	钟国瑞	62	钟松江	85	钟树
17	钟树子	40	钟树	63	钟树煌	86	钟永源
18	钟启文	41	钟树	64	钟汝煌	87	钟志志
19	钟树柏	42	钟力林	65	钟理志	88	钟修良
20	钟树友	43	钟树	66	钟云青	89	钟树
21	钟树泉	44	钟树	67	钟子建	90	
22	钟树	45	钟树	68	钟树	91	
23	钟树	46	钟树	69	钟树	92	

萝峰社区关于《广州市黄埔区萝峰社区旧村改造拆迁补偿方案》的表决

2018年5月4日，萝峰社区召开经济联合社成员代表大会。会议审议表决是否同意《广州市黄埔区萝峰社区旧村改造拆迁补偿方案》（见附件），现将表决情况公告如下表。

不同意签名

序号	签名	序号	签名	序号	签名	序号	签名
1		24		47		70	
2		25		48		71	
3		26		49		72	
4		27		50		73	
5		28		51		74	
6		29		52		75	
7		30		53		76	
8		31		54		77	
9		32		55		78	
10		33		56		79	
11		34		57		80	
12		35		58		81	
13		36		59		82	
14		37		60		83	
15		38		61		84	
16		39		62		85	
17		40		63		86	
18		41		64		87	
19		42		65		88	
20		43		66		89	
21		44		67		90	
22		45		68		91	
23		46		69		92	

应参会人数：92人，实际参会人数：89人，表决同意：89人，不同意：0人，通过率：100%

萝峰街道现场监督员(签名)

张明翠

日期：2018年5月4日

萝峰村制定了改造拆迁补偿方案，并于5月4日通过了村民代表表决，通过率为96.7%

导言



汇报内容

- 一、改造方案概况
- 二、改造主要成效
- 三、意见采纳情况
- 四、需审议的问题

一 改造方案概况

1 现状情况与主要数据

1.1 社会经济情况

□ 全村9个自然村、12个经济社；2014年村民总人口8261人、户数2913户；2018年12月6日，经广州市公安局黄埔区分局核查**村民户籍人口为9193人**。

□ 2015年村集体收入48万元。2015年股民年人均分红为2767元，主要来源于政府征地补偿收入。

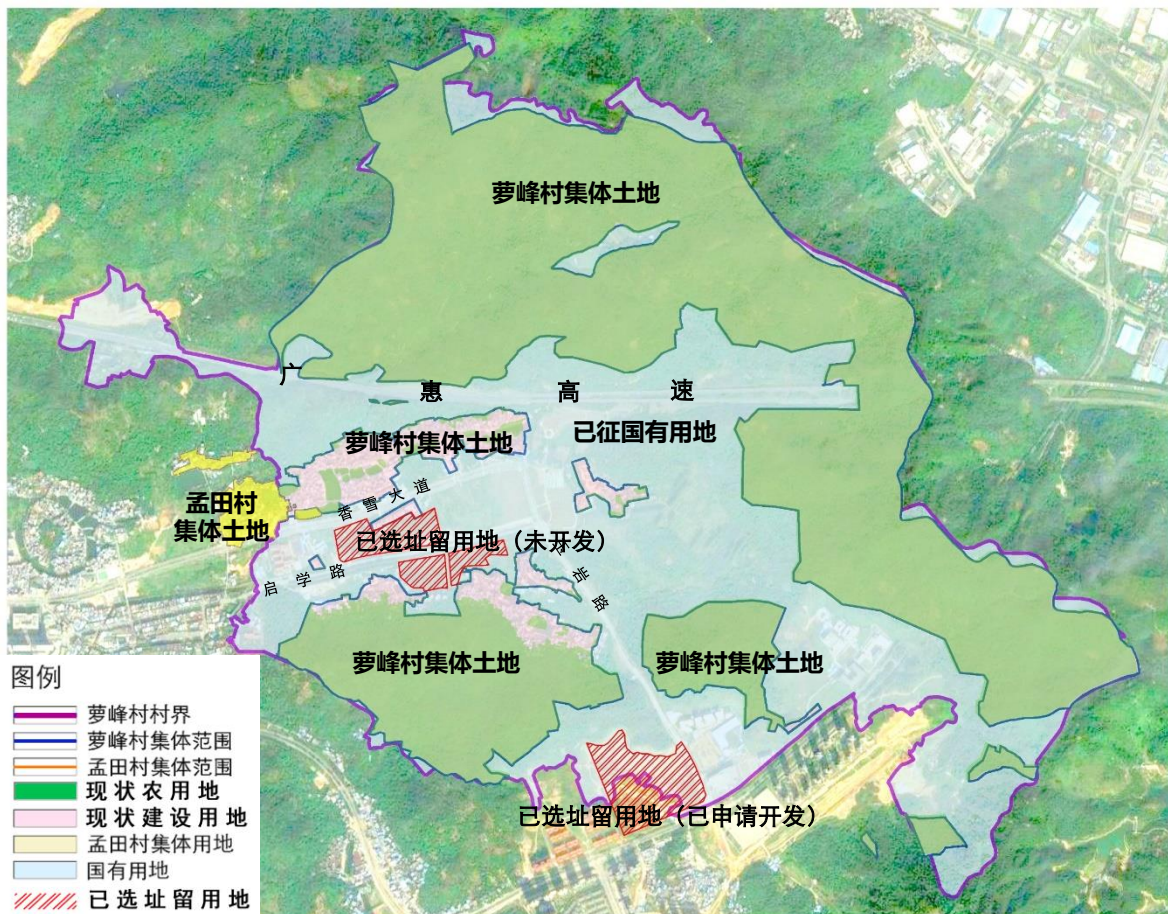
1.2 土地权属情况

萝峰村村域范围10.12km²，包括：

□ 已征国有用地约4.06km²；

□ **萝峰村集体用地576.96公顷**（现状建设用地43.21公顷、农用地533.75公顷）；**萝峰村已选址留用地28.69公顷**（含已申请开发15.70公顷（该留用地2013年村已同开发企业签订了商务合同实施合作开发）、未开发13.00公顷）；

□ 孟田村集体飞地0.55公顷。



萝峰村村域范围现状土地权属图

[留用地详细情况](#)

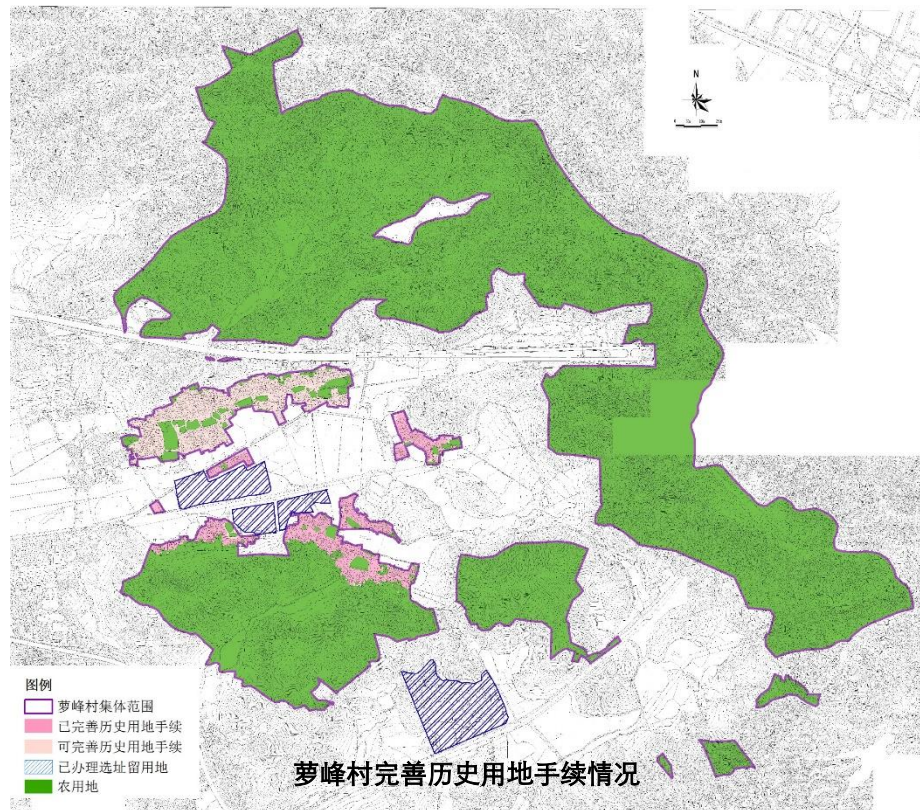
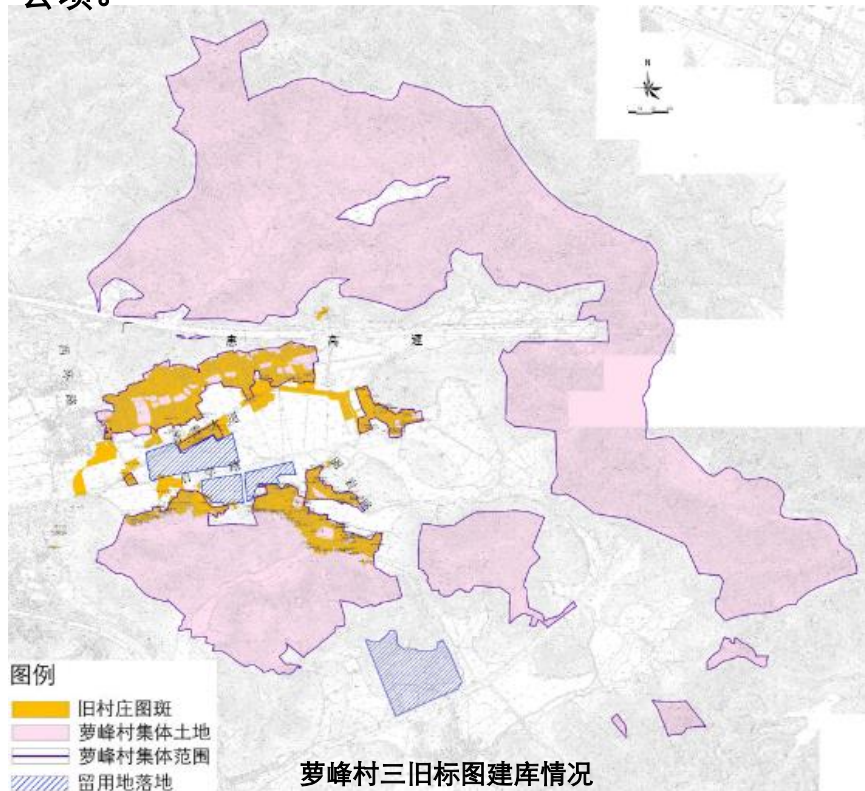
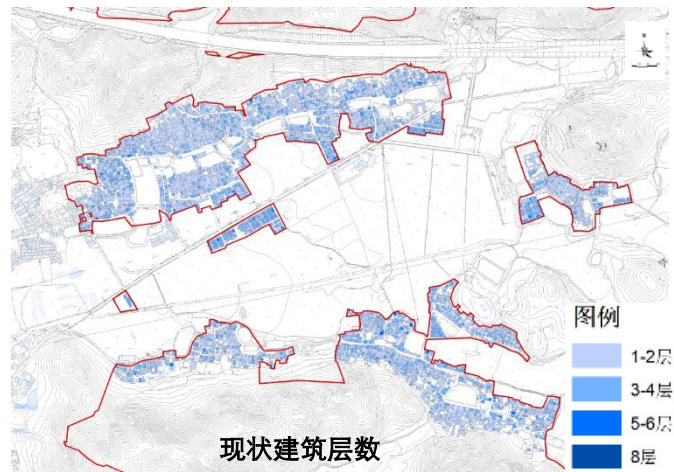
一 改造方案概况

1.3 现状建设开发情况

(1) 现状建设情况：萝峰村现状建设全部集中在香雪大道、启学路、玉岩路两侧，以2~4层、砖混结构、质量一般的村民住宅为主。

(2) 三旧标图建库情况：萝峰村集体土地范围三旧标图建库图斑面积42.44公顷。

(3) 完善历史用地手续用地情况：集体范围完善历史用地手续用地42.73公顷（640.98亩），其中已完善16.88公顷、可完善25.85公顷。



一 改造方案概况

1.4 现状建筑量

根据《关于核定萝岗街萝峰社区“三旧”改造合法房屋面积的复函》（穗规开发[2015]1025号），萝峰社区实测建筑面积共83.22万 m²，合法建筑面积74.45万 m²，包括合法村民住宅70.36万 m²和合法集体物业4.09万 m²。

萝峰村村属现状建筑面积统计表

项目		面积 (万m ²)	备注
村民住宅		79.14	—
其中	合法住宅	70.36	合法村民住宅面积
	不合法住宅	8.78	—
村集体物业		4.09	全部合法。扣除国有萝峰小学16566.49 m ² 、认定的历史文保7984.79 m ² ，拆除的剩余合法集体物业面积为16329.98 m ²
合计		83.22	—

广州开发区 广州市黄埔区 国土资源和规划局

穗规开发〔2015〕1025号

关于核定萝岗街萝峰社区“三旧”改造合法房屋面积的复函

开发区“三旧”改造办公室：

来文《关于核定萝岗街萝峰社区“三旧”改造合法房屋面积的函》（穗萝旧改办〔2015〕39号）收悉，经研究，现函复如下：

根据我局《关于确认萝岗街萝峰社区“三旧”改造范围内房屋面积的函》（穗萝国房函〔2015〕93号），萝峰社区“三旧”改造项目实测建筑面积共832239.29平方米。本次申请对实测建筑面积中的744472.83平方米（其中：住宅有证面积118427.00平方米，2007年6月30日之前住宅无证面积585164.36平方米，集体物业无证面积40881.47平方米）的合法性进行确认。

一、经区域建档案馆核查档案登记，其中宅基地有证部分面积127077.91平方米，已包括村民提供有证面积部分。

二、经局规划处核查，本次申请核查的红线范围内的房屋在规划中为居住用地、公共绿地、文物古建用地、园地和道路用地，公共绿地及园地范围内2007年6月30日之后建设的房屋已进行

核减。

三、根据萝岗街道办事处《萝岗街关于萝峰社区“三旧”改造合法房屋数据明细表公示情况的函》（萝街函〔2015〕93号），萝岗街道办事处将萝峰社区房屋明细表在萝峰社区进行了为期15天的公示，公示期间居民对所申请合法现状建筑量无异议。

综上所述，萝岗街萝峰社区所申请“三旧”改造用地内房屋建筑面积744472.83平方米视为合法建筑面积。



广州市黄埔区国土资源和规划局



广州市黄埔区国土资源和规划局（代章）

2015年10月10日

（联系人：刘义，联系电话：15989035255）

广州开发区 国土资源和规划局办公室 2015年10月12日印发
广州市黄埔区



一 改造方案概况

1.4 现状建筑量

萝峰村现有村民住宅栋数共3319栋。根据房屋测量数据、经萝峰村比对2007年航拍影像图与旧村用地范围，2007年6月30日前萝峰联社批准使用的合法房屋宅基地住宅栋数为3108栋（其中有证村民房屋栋数为685栋、2007年6月30日之前建设、经萝峰联社批准使用的栋数2423栋）、2007年6月30日之后建设的村民房屋栋数为211栋。

关于萝峰村合法村民住宅栋数的确认函

根据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》规定：“村民房屋有房屋产权证、村镇建房许可证、宅基地证、2007年6月30日前的有关批准使用房屋宅基地的证明或区政府实施村民建房登记管理的证明、确认属于一户一宅的建设证明等，都属于合法。”。

萝峰村现有村民住宅房屋栋数共3319栋。根据房屋测量数据和比对2007年航拍影像图，2007年6月30日前经萝峰联社批准使用的合法房屋宅基地住宅栋数为3108栋（含有证村民房屋栋数685栋、经萝峰联社批准使用的栋数2423栋），符合《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》的政策规定，属于合法。特此证明！

广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社

2018年5月8日

特批人员 同意
2018年5月24日

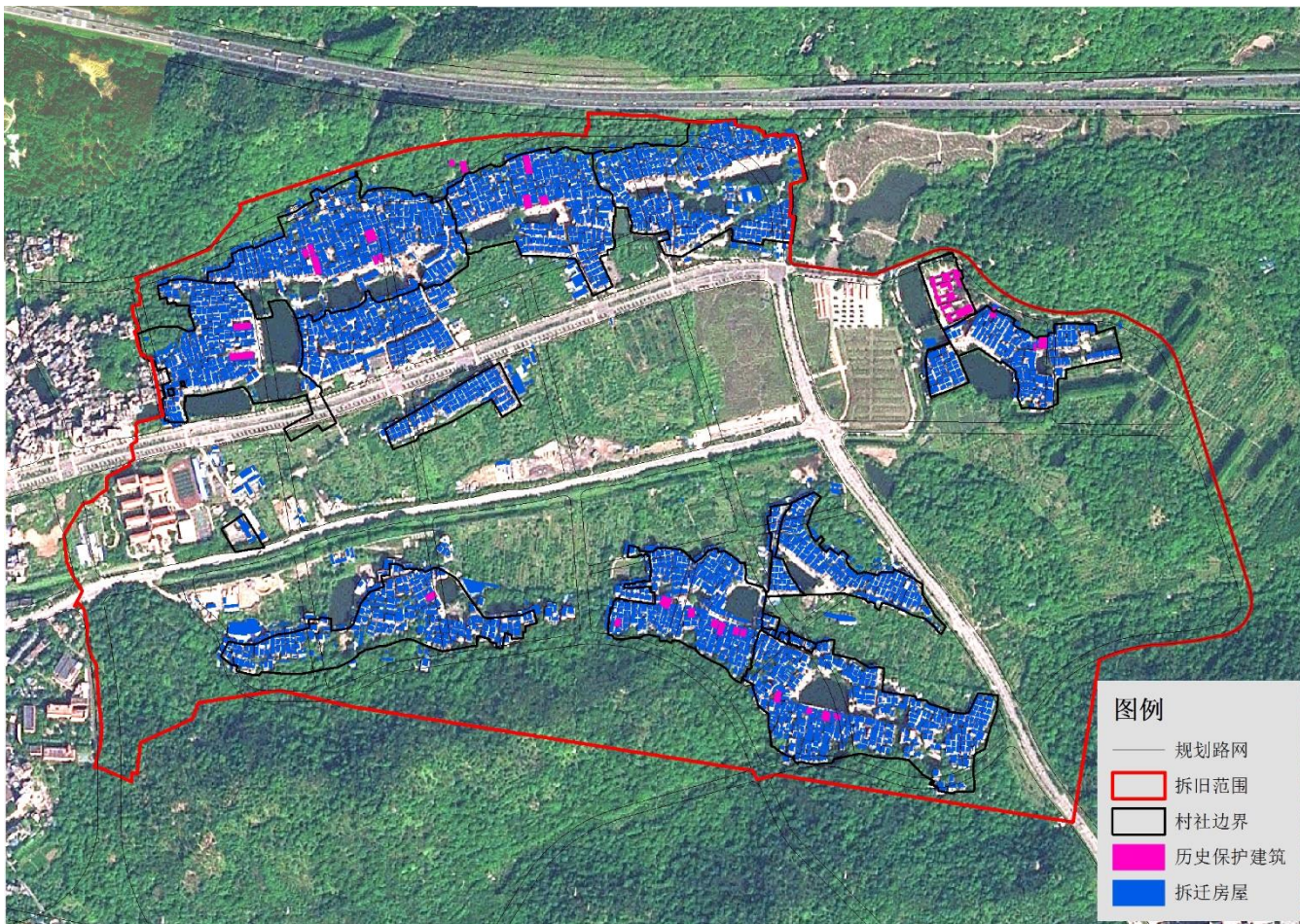
关于萝峰村合法村民住宅栋数确认函

一 改造方案概况

2 改造范围

2.1 改造范围（拆旧范围）

- (1) 除萝峰小学和保留历史建筑外，拆除2014年纳入现状建筑摸排的全部村民住宅和集体物业，共80.77万 m^2 ；
- (2) 拆除2014年之后建设的全部违章村民住宅和集体物业建筑，该部分不纳入改造复建面积和成本计算。

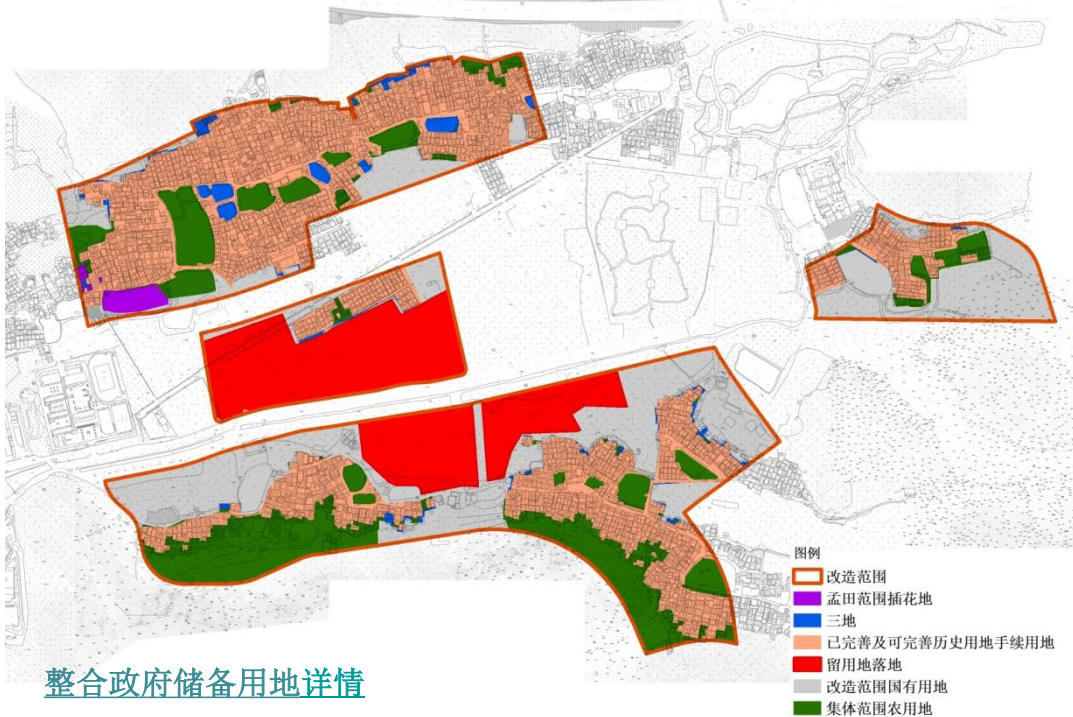


萝峰村拆旧范围示意图

一 改造方案概况

2.2 改造范围（建新范围）：依据城市更新办法，整合周边用地，实施土地归宗、连片更新，改造范围（建新范围）79.44公顷（1191.7亩）：

- 建新范围79.44公顷构成：萝峰村集体用地57.04公顷、孟田村插花地0.62公顷、整合政府储备用地21.79公顷；
- 建新范围用地手续办理：完善历史用地手续用地41.82公顷、纳入留用地指标24.50公顷、“三地”0.79公顷、“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标12.33公顷。



范围	用地构成	用地面积 (公顷)	总计 (公顷)
萝峰村集体土地	完善历史用地手续用地	31.70	57.04
	其中 已完善历史用地手续用地	12.49	
	其中 可完善历史用地手续用地	19.22	
	已选址留用地	13.00	
	“三地”	0.79	
	“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标	11.54	
孟田村插花地	完善历史用地手续用地	0.10	0.62
	其中 已完善历史用地手续用地	0.00	
	其中 可完善历史用地手续用地	0.10	
	“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标	0.52	
需整合政府已征用地	改造范围外可置换完善历史用地手续用地	10.02	21.79
	剩余挂账留用地指标	0.07	
	政府已征未使用可返还留用地	11.43	
	“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标	0.27	
总计		79.44	

改造范围（建新范围）用地构成图

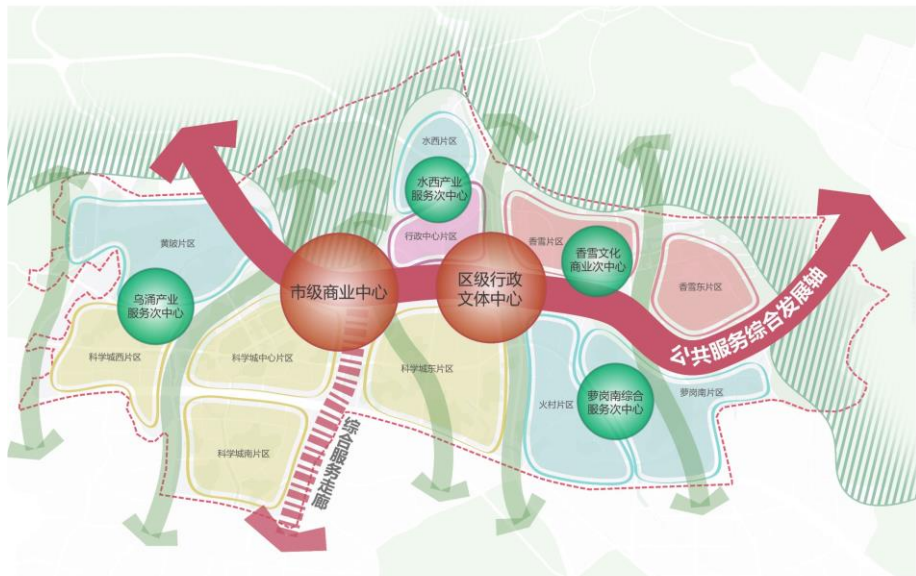
一 改造方案概况

3 用地空间布局

3.1 区域格局

■ “十三五”时期，黄埔区重点构建北、中、南三大创新组团，构建**“三片一心多组团”**城市发展格局。

■ **开创大道-香雪大道**共同构成了**黄埔中心区的城市公共服务综合发展轴**，承担着全区重要的公共服务职能。



《萝岗中心区、广州科学城城市设计及景观规划》：公共服务综合发展轴线



一 改造方案概况

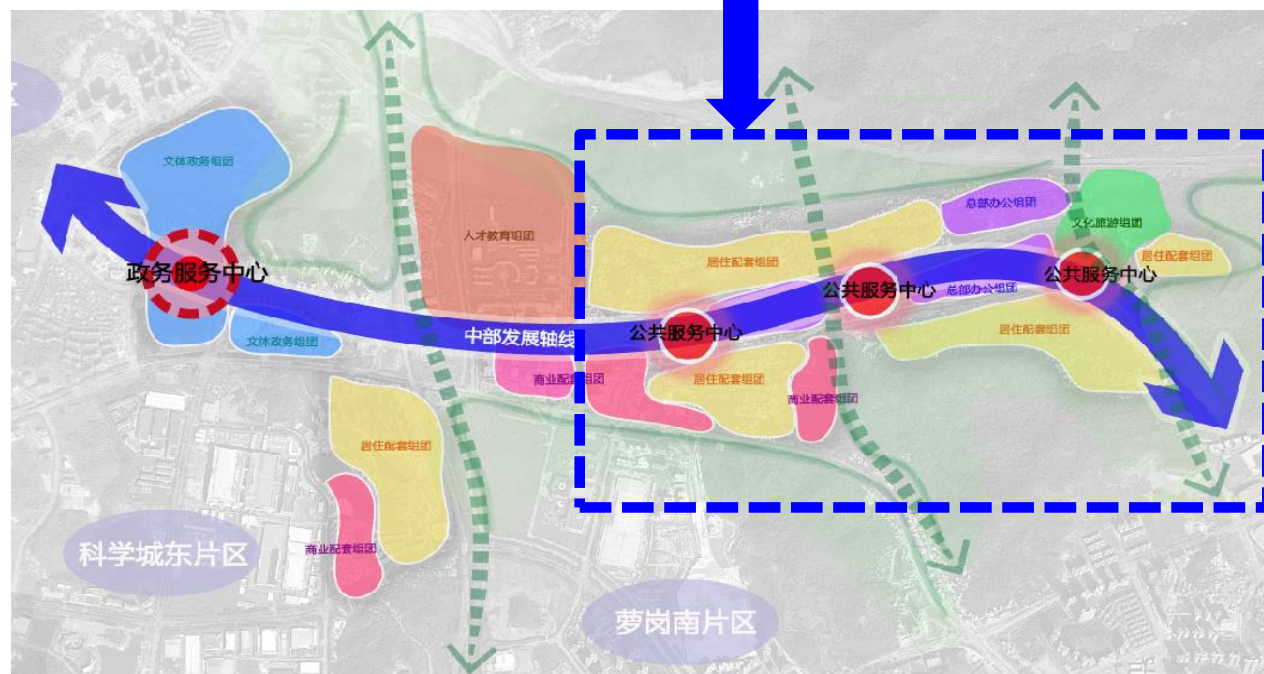
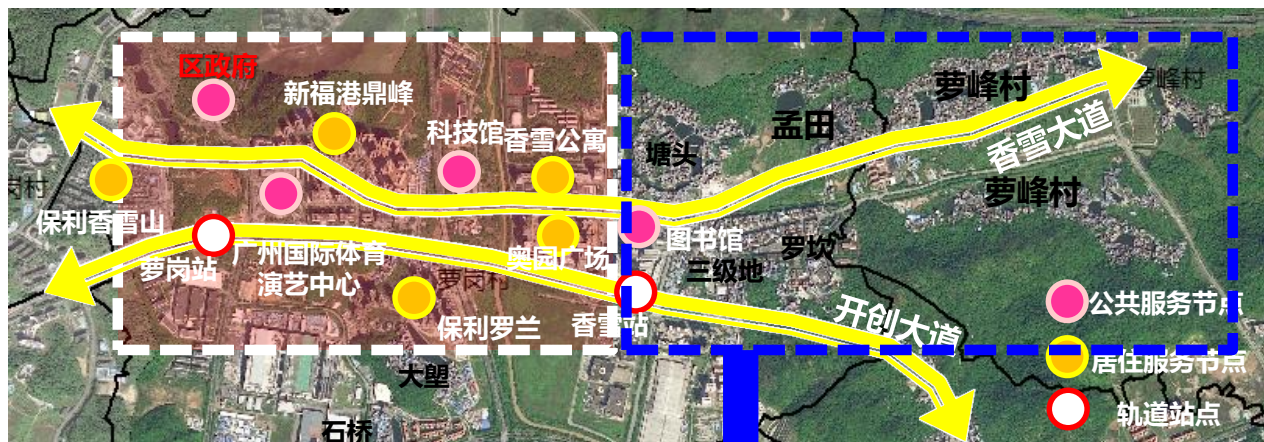
落实十九大精神，以及市、区新时期城市发展要求和市委市领导的指示，统筹中心城区发展，以旧村改造为抓手，通过系统改造整合土地、导入产业、改善环境、完善设施：

(1) 引导产业功能集聚，打造黄埔中部科创、文化、人才走廊；

(2) 串联城市重要功能布局，强化黄埔政文中心区公共服务职能；

(3) 依托轨道站点及重要道路，构建人流集聚和功能辐射的关键节点；

(4) 提升黄埔核心区重要城市节点、界面品质和整体城市形象。



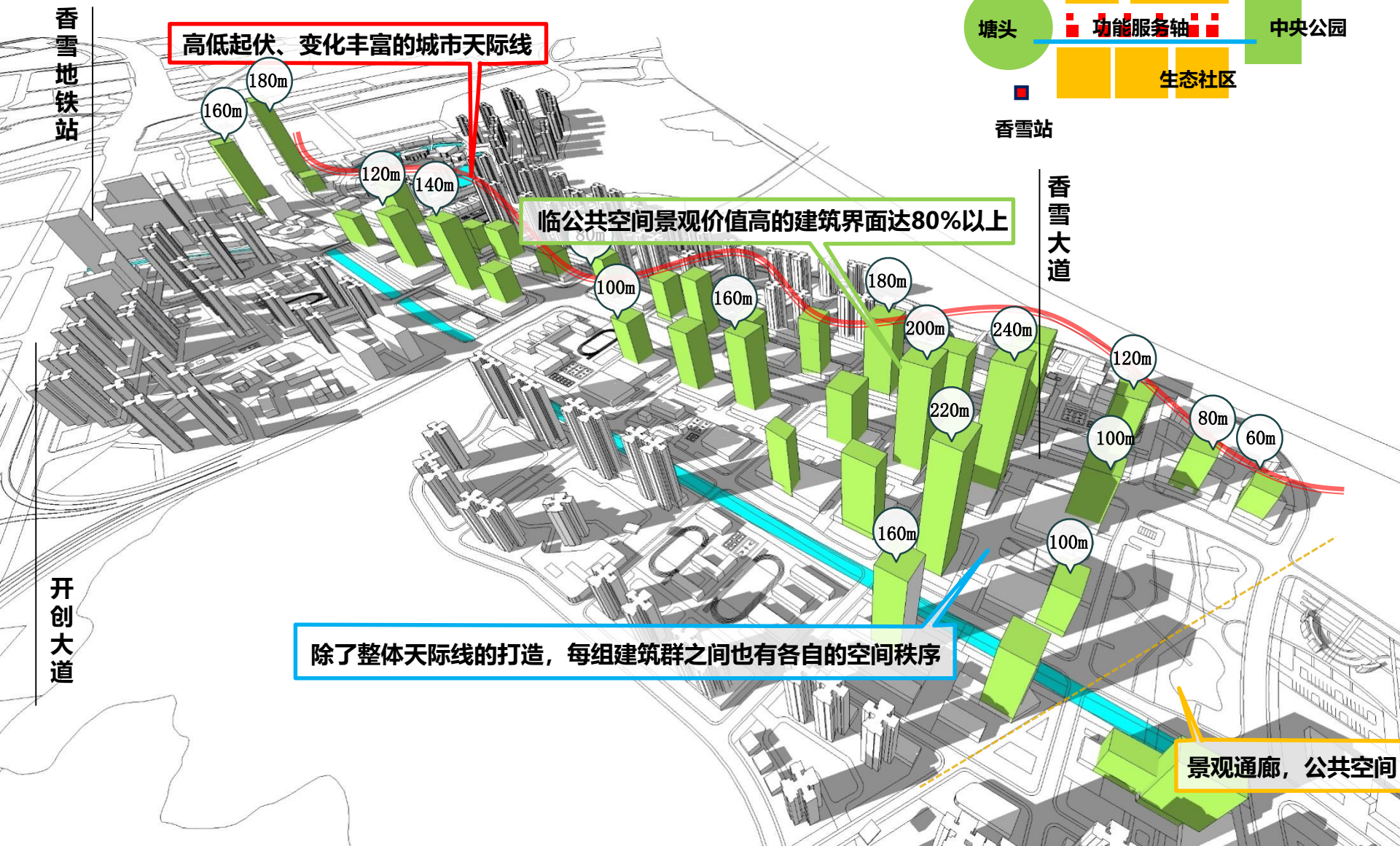
一 改造方案概况

对标一流、因地制宜，形成商务街区、科创文化人才走廊和总部集聚区多样化的产业业态空间



一 改造方案概况

塑造多维体验的整体空间形态和高低错落的城市天际线

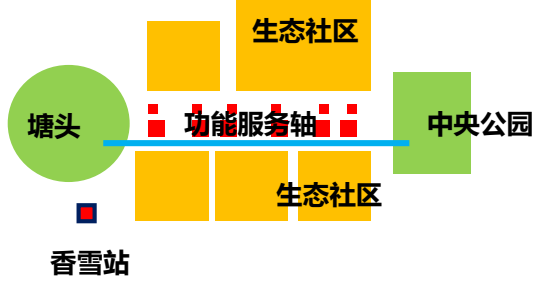


高低起伏、变化丰富的城市天际线

临公共空间景观价值高的建筑界面达80%以上

除了整体天际线的打造，每组建筑群之间也有各自的空间秩序

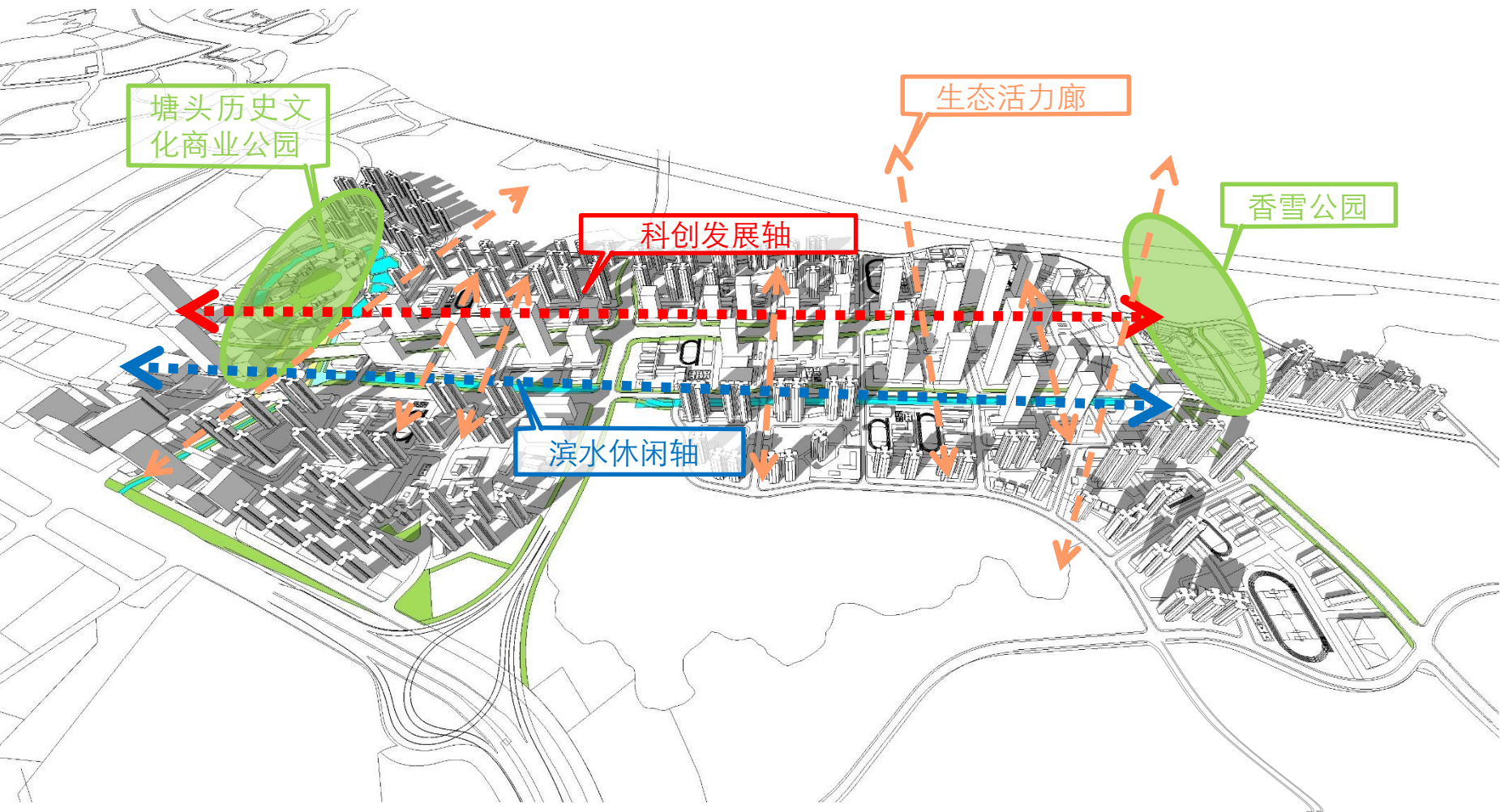
空间模式



景观通廊，公共空间

一 改造方案概况

形成“双轴、两园、多廊”公共开敞空间体系



一 改造方案概况

3 用地空间布局

3.3 城市设计



城市设计总平面图

一 改造方案概况

3 用地空间布局

3.3 城市设计



规划三维效果图



社区广场、商业街区效果图

一 改造方案概况

4 改造方案

4.1 改造模式——萝峰村采取**全面改造方式**，以整体拆除重建为主实施更新改造。依据《广州市城市更新办法》，萝峰村采取**“自主改造”模式**，**融资地块协议出让**，**改造成本在改造范围（建新范围）内自我平衡**。

4.2 改造拆复建方案——依据《广州市城市更新办法》及配套文件、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字[2017]3号），**萝峰村改造后复建建筑总量为142.63万㎡**。

项目		面积 (万㎡)
复建 村民住宅	合法村民住宅1:1复建，纳入改造成本	70.36
	按照每栋村民住宅280㎡乘以合法栋数3108栋，并以不超过总量10%的比例核定村民住宅复建总量95.73万㎡，扣除1:1复建现状合法村民住宅70.36万㎡后还需要给予的权益指标，复建资金由村民自筹	25.37
	11%公共配套，纳入改造成本	10.53
	复建村民住宅小计	106.26
复建 集体物业	萝峰村合法物业4.09万㎡，扣除保留国有的萝峰小学1.66万㎡和经历史文化普查、专家评审、《萝岗区历史建筑和传统风貌建筑线索名单》认定的历史文保0.8万㎡后，剩余合法集体物业面积1.63万㎡全部拆除，按1:1复建，纳入改造成本	1.63
	已纳入改造范围（建新范围）的留用地指标24.50公顷（已选址13公顷、挂账留用地指标0.07公顷、政府已征未使用可返还的留用地指标11.43公顷（原为9.89公顷，区国土规划局最新核定数据为11.43公顷）），按不高于毛容积率1.8的原则，结合用地布局和开发强度因素，给予复建村集体物业权益建筑面积34.74万㎡，复建资金由村民自筹	34.74
	复建集体物业小计	36.37
改造后萝峰村总建筑量合计		142.63

一 改造方案概况

4.3 复建安置用地方案

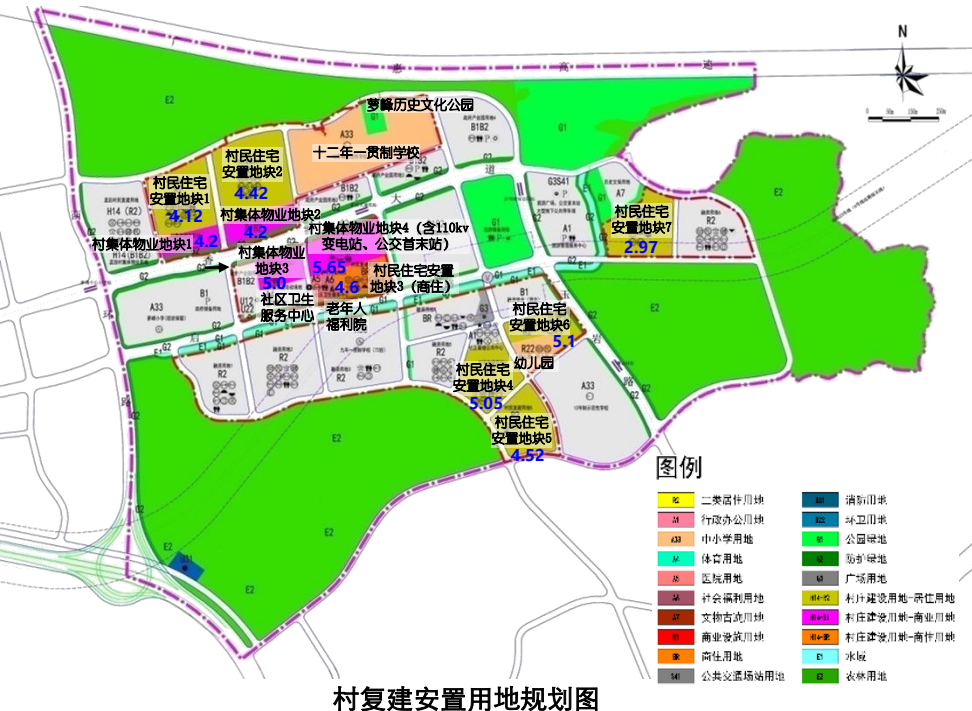
复建用总用地40.34公顷，规划建筑面积143.20万㎡，平均净容积率3.55。其中：

(1) 村复建建筑面积总量142.63万㎡，含安置住宅95.73万㎡、11%配套10.53万㎡、集体物业36.37万㎡；纳入成本复建住宅建筑高度为120-150m，考虑到村民经济能力较差、为节约权益面积建设成本，范围内120m以下住宅11栋（约23万㎡）全部作为村民自筹权益住宅。纳入成本复建集体物业建筑高度120-200m。

(2) 保留历史建筑建筑面积0.58万㎡、28处。

复建安置用地规划一览表

地块性质	用地面积 (m ²)	容积率/规模	建筑面积 (m ²)	备注
村民住宅安置地块1	40524	4.12	166989	含保留历史建筑2处，历史建筑面积841m ²
村民住宅安置地块2	56580	4.42	250233	含保留历史建筑7处，历史建筑面积1281m ²
村民安置地块3	17352	4.60	67846	商住用地（商住比15:85）
村民住宅安置地块4	30380	5.05	153291	含保留历史建筑7处，历史建筑面积1391m ²
村民住宅安置地块5	30775	4.52	139204	含保留历史建筑4处，历史建筑面积717m ²
村民住宅安置地块6	17894	5.10	91259	——
村民住宅安置地块7	36394	2.97	107962	含保留历史建筑3处，历史建筑面积549m ²
村民住宅安置地块小计	229899	4.25	976786	建筑面积含复建村民住宅957264m²、非独立占地公配14743m²、保留历史建筑4779m²、23处
十二年一贯制学校	82975	120班	63330	54班高中，24班初中，42班小学
幼儿园	11554	24班	7360	含1处4班托儿所，建筑面积1600m ²
老年人福利院	4000	2.00	8000	——
社区卫生服务中心	3010	2.50	7525	含1处残疾人康复中心，建筑面积2000m ² 、1处公共厕所，建筑面积100m ²
独立占地公共服务设施小计	101539	0.85	86215	——
村民住宅复建总计	331438	3.21	1063001	建筑面积含复建村民住宅957264m²、非独立占地公配14743m²、独立占地公配86215m²、保留历史建筑4779m²、23处
村集体物业地块1	12182	4.20	51164	——
村集体物业地块2	15929	4.20	66902	——
村集体物业地块3	15281	5.00	76407	——
村集体物业地块4	28594	5.65	161599	——
村民安置地块3	——	——	11973	商住用地（商住比15:85）
村集体物业地块小计	71986	5.11	368045	建筑面积含村集体物业363704m²、非独立占地公配4341m²
萝峰历史文化公园	——	——	976	含保留历史建筑5处，建筑面积976m ²
合计	403425	3.55	1432022	建筑面积含村复建总量142.63万㎡、保留历史建筑0.58万㎡

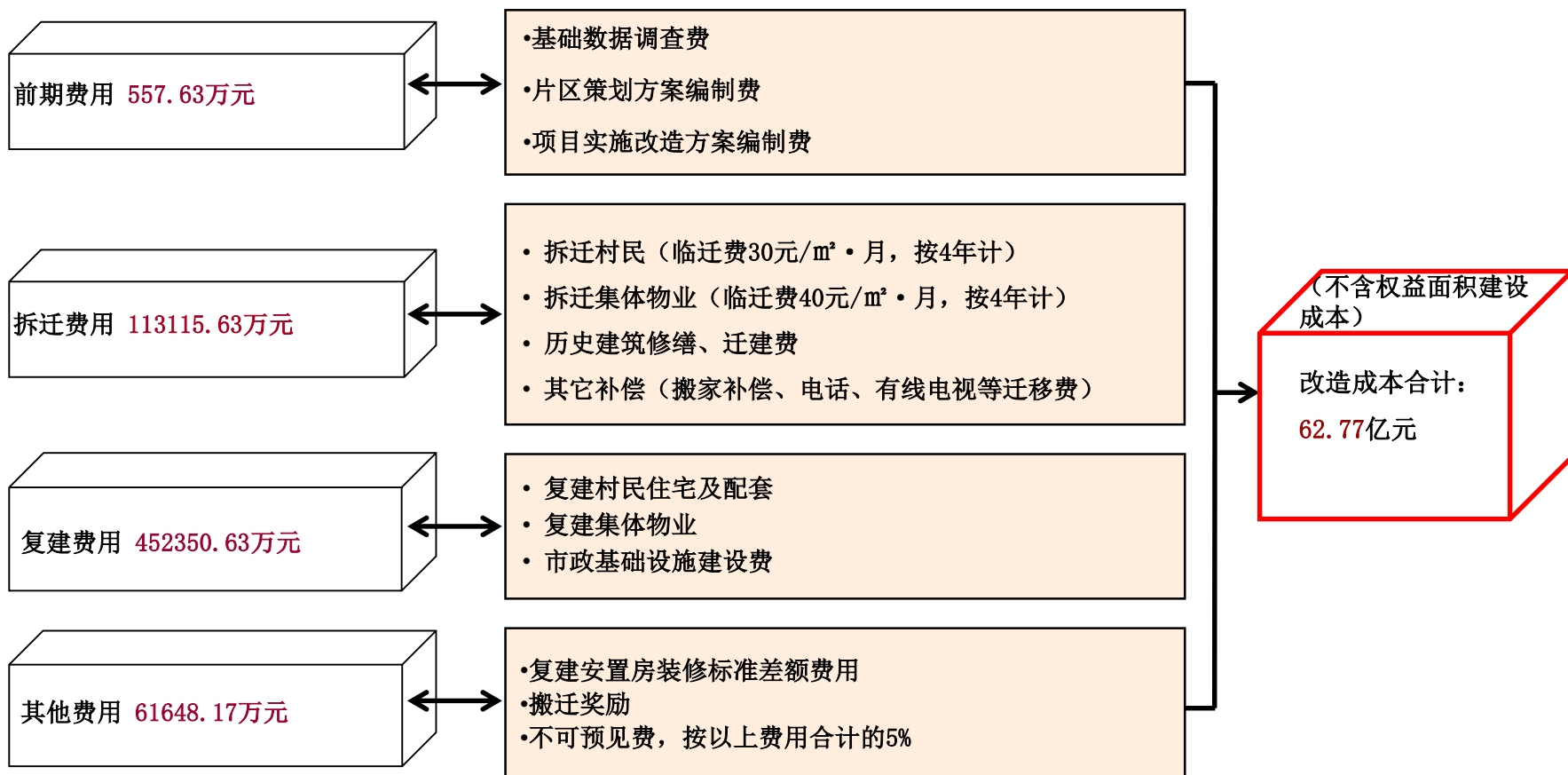


村复建安置用地规划图

一 改造方案概况

4.4 改造成本

成本计算标准执行《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字[2017]3号）、《广州市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）中的相关规定，**测算萝峰村改造总成本为62.77亿元。**



一 改造方案概况

4.5 改造融资方案

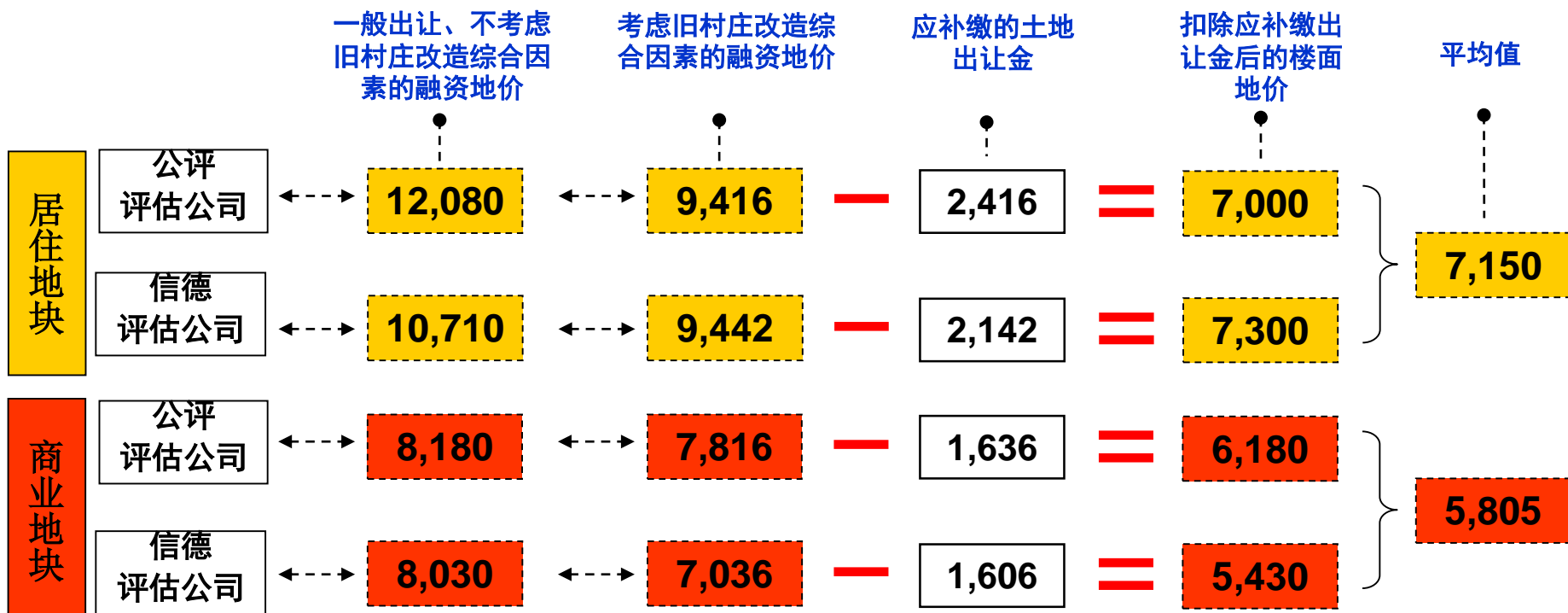
4.5.1 融资地价评估情况

根据穗府规〔2017〕6号规定,区城市更新局摇珠选取了两家评估机构,分别独立完成该项目融资地价的评估工作。按照穗府规〔2017〕6号文第19条“**融资地价评估时应充分考虑旧村庄改造项目拆迁补偿安置、开发周期等综合因素**”以及1+3政策文件中的“**融资地块按申请办理土地出让手续时点市场评估价20%计收土地出让金**”等政策要求,该两家评估机构分别提出了评估结果(详见附件)。

一 改造方案概况

融资地价评估情况

根据穗府规〔2017〕6号要求，本次评估项目居住地块、商业地块的融资地价分别取两家评估结果平均值，即居住地块融资地价为**7,150元/m²**，商业地块融资地价为**5,805元/m²**，上述地价均考虑了旧村庄改造综合因素（**开发模式、开发周期、安置区非住宅市政配套费、额外拆迁费用、复建地块报建费用、资金监管的财务费用等**），不包括还需补缴的土地出让金。



(单位：元/平方米)

一 改造方案概况

4.5 改造融资方案

4.5.2 融资建筑规模—— 经测算，融资建筑总量为89.34万㎡，其中住宅81.10万㎡、商业8.24万㎡（含商住综合用地商业部分）

	融资地价	融资量 (万㎡)	融资额 (亿元)
住宅	7150	81.10 (含11%公服配套)	57.99
商业	5805	8.24	4.78
合计	——	89.34	62.77

4.5.3 融资用地方案

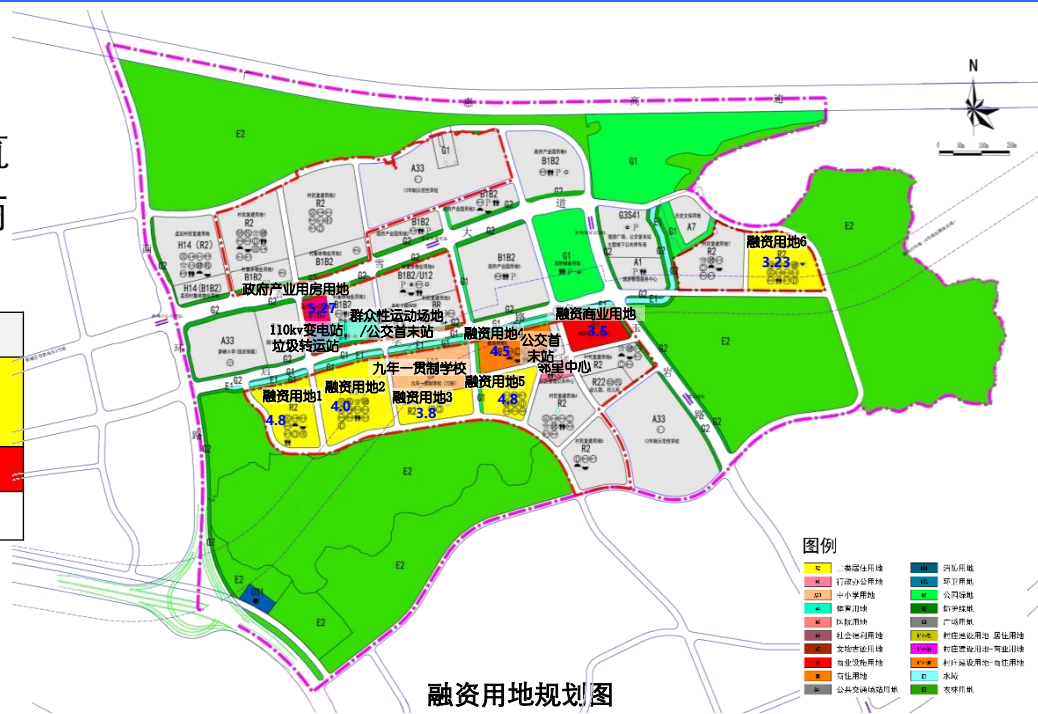
融资总用地27.15公顷，规划建筑面积93.33万㎡，平均净容积率3.44。其中：

(1) 融资建筑总量89.34万㎡，含融资住宅73.06万㎡、11%配套8.04万㎡、融资商业8.24万㎡。

(2) 保留历史建筑0.02万㎡、1处。

(3) 政府产业用房3.97万㎡。

4.5.4 融资用地供地方式：协议出让



融资地块规划指标表

地块性质	用地面积 (m²)	容积率/规模	建筑面积 (m²)	备注
融资用地1 (居住)	32132	4.80	154234	——
融资用地2 (居住)	51227	4.00	205137	含保留历史建筑1处，建筑面积229m²
融资用地3 (居住)	20816	3.80	79101	——
融资用地4 (商住用地)	23921	4.50	91498	住宅占比85%，商业占比15%
融资用地5	21944	4.80	105331	——
融资用地6 (居住)	38239	3.23	123530	——
小计	188279	4.03	758831	建筑面积含融资住宅730625m²、非独立占地公配27883m²、保留历史建筑1处229m²
110kV变电站	3237	——	2917	——
公交站	——	——	120	与广场用地兼容,最小占地1200m²
垃圾转运站	1331	——	510	含1处再生资源回收站50m²
九年一贯制学校	35041	72班	26730	30班初中，42班小学
邻里中心	5426	3.00	16278	——
群众性体育运动场地	11673	0.50	5837	含1处公交站，建筑面积120m²、1处公共厕所，建筑面积100m²
小计	56708	0.92	52392	——
融资商业用地	18919	3.50	66217	——
融资用地4 (商住用地)	——	——	16147	住宅占比85%，商业占比15%
小计	18919	4.35	82363	——
政府产业用房地	7544	5.27	39720	——
总计	271450	3.44	933306	建筑面积含融资建筑总量89.34万㎡、保留历史建筑1处229m²、政府产业用房3.97万㎡

一 改造方案概况

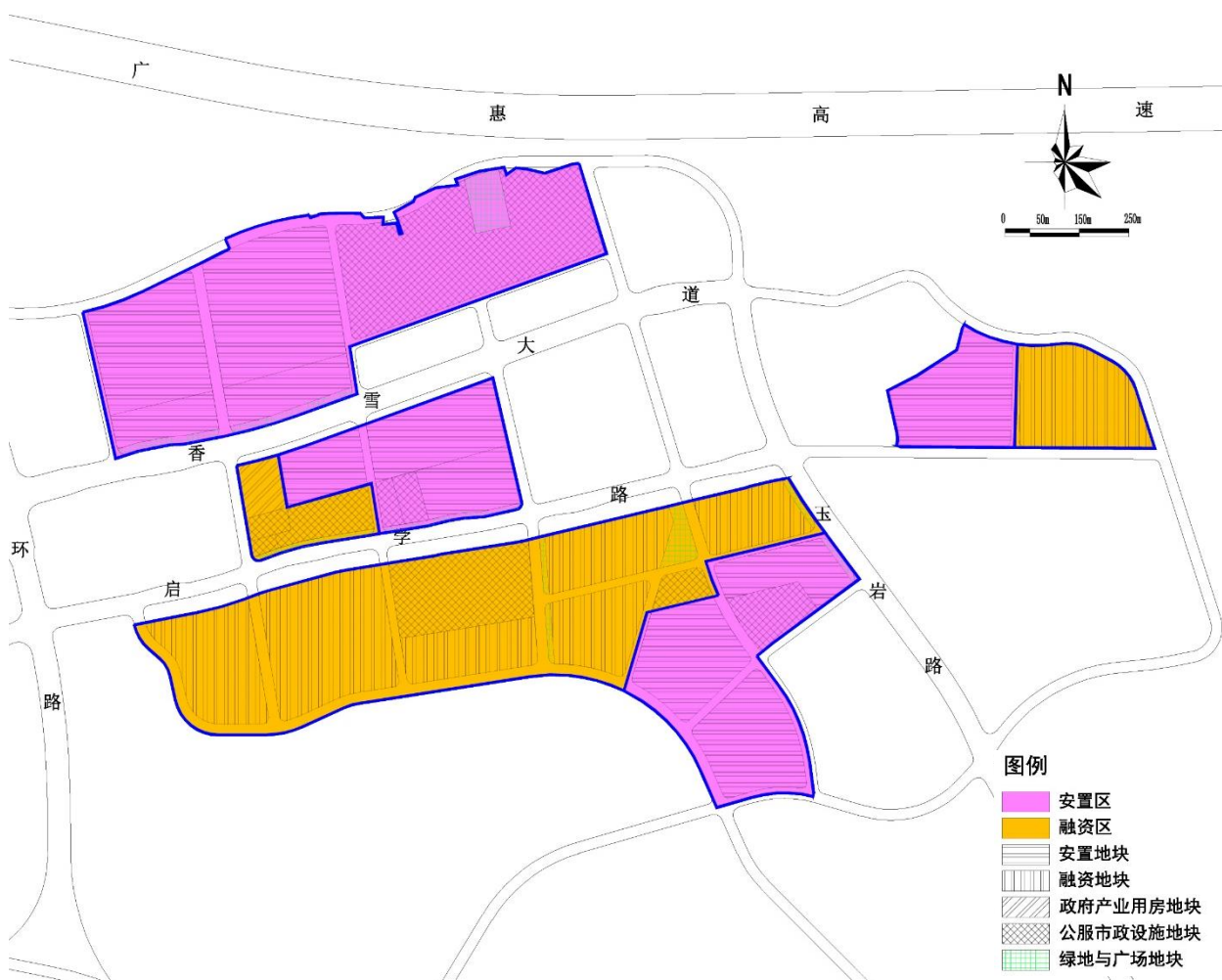
4.6 改造范围（建新范围）土地处置

(1) 规划复建安置区总用地面积46.64公顷，净用地面积40.34公顷；

(2) 规划融资区总用地面积32.80公顷，净用地面积27.15公顷（含规划政府产业用房净用地面积0.75公顷）；

(3) 经土地整备，移交政府道路与交通设施用地9.34公顷、公服市政设施用地15.82公顷、绿地与广场用地2.61公顷，大大提升了改造片区的公共服务水平；

(4) 改造范围（建新范围）内集体土地全部转为国有土地。



改造范围（建新范围）土地处置示意图

一 改造方案概况

4.7 改造范围（建新范围）主要指标

类别		规划			备注		
规模	规划人口 (万人)	5.40			—		
	用地面积	79.44	其中	村复建安置用地	30.19	复建村民住宅安置用地22.99公顷、村集体物业用地7.20公顷	
				融资用地	20.72	融资居住用地18.83公顷，融资商业用地1.89公顷	
				政府产业用房用地	0.75	—	
				独立占地公服、绿地、市政道路用地	27.78	—	
	建设量 (万m ²)	236.53	其中	村复建安置量	142.63	含11%公服市政配套设施	
				其中	村复建住宅与物业建筑量	132.10	包括复建村民住宅95.73万m ² 、集体物业36.37万m ²
					11%公服市政配套设施	10.53	包括1所24班幼儿园、1所十二年一贯制学校、1所老年人福利院、1所卫生服务中心及其它非独立占地公服市政配套设施
				其中	村改造融资量	89.34	含11%公服市政配套设施
					改造融资居住与商业建筑量	81.30	其中纯居住面积73.06万m ² 、商业8.24万m ² （含商住综合用地商业部分）
					11%公服市政配套设施	8.04	包括1所110kv变电站、2处公交首末站、1处垃圾转运站、1所九年一贯制学校、1处邻里中心、1处群众性体育运动场地及其它非独立占地公服市政配套设施
					政府物业	3.97	按总用地面积的毛容积率0.05核算
保留历史建筑	0.60	本次改造总共保留历史建筑0.8万m ² ，其中建新范围内0.6万m ² 、范围外0.2万m ²					
开发强度	毛容积率	2.98	—	—			

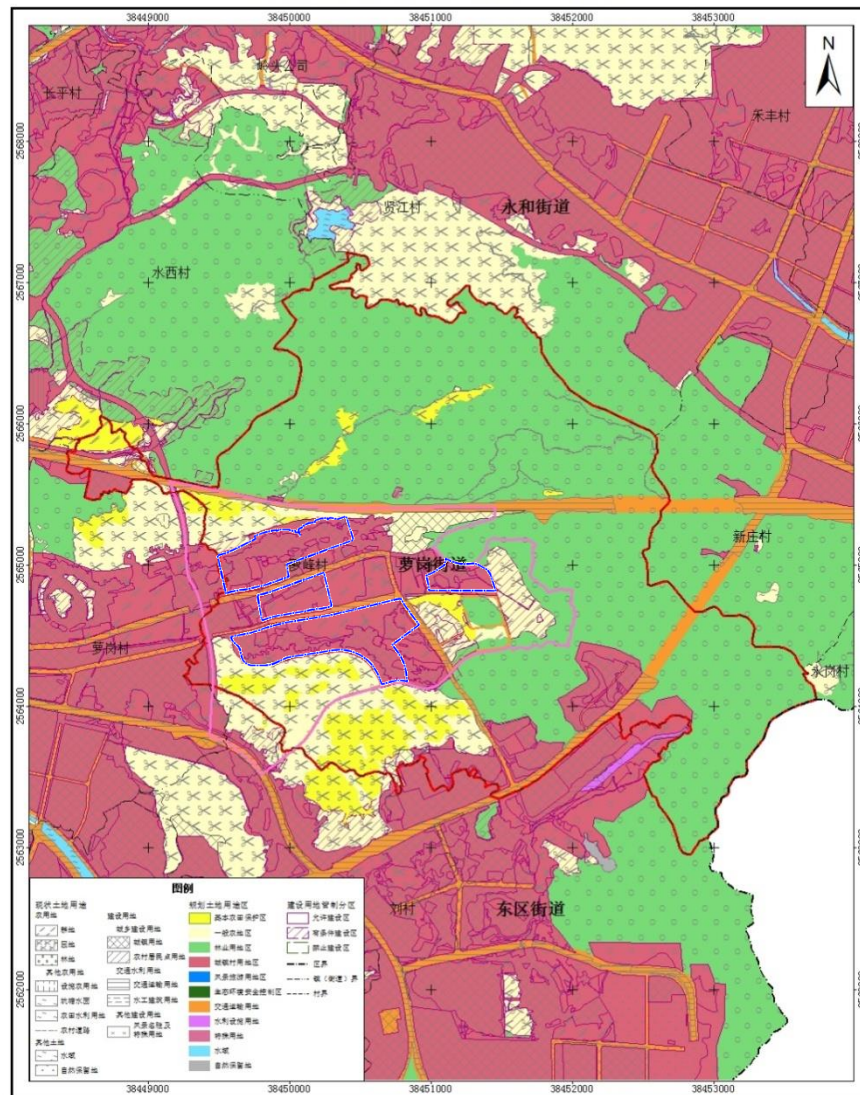
一 改造方案概况

5 两规协调

5.1 广州市黄埔综合服务功能片区土地利用总体规划(2013-2020年)

- (1) 村域范围规划建设用地面积273.34公顷 (4100亩)；
- (2) 村集体范围规划建设用地面积67.79公顷 (1017亩)；
- (3) 改造范围（建新范围）用地基本为城乡建设用地，符合土规要求。

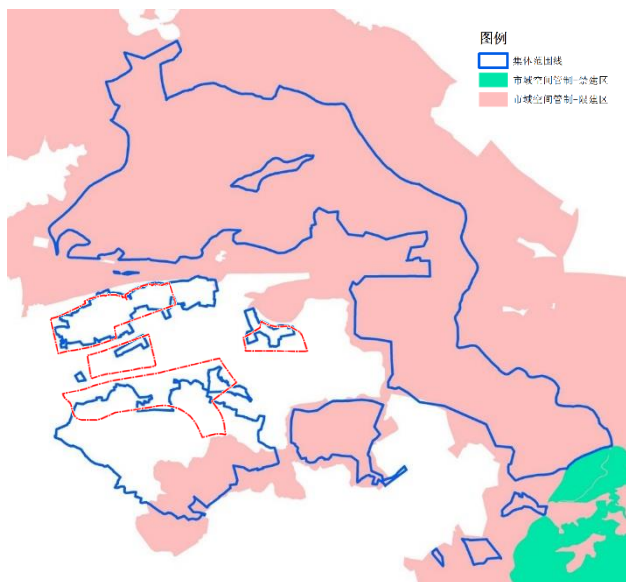
黄埔区功能片区土地利用总体规划（2013-2020年）调整完善方案
土地利用总体规划图（局部）



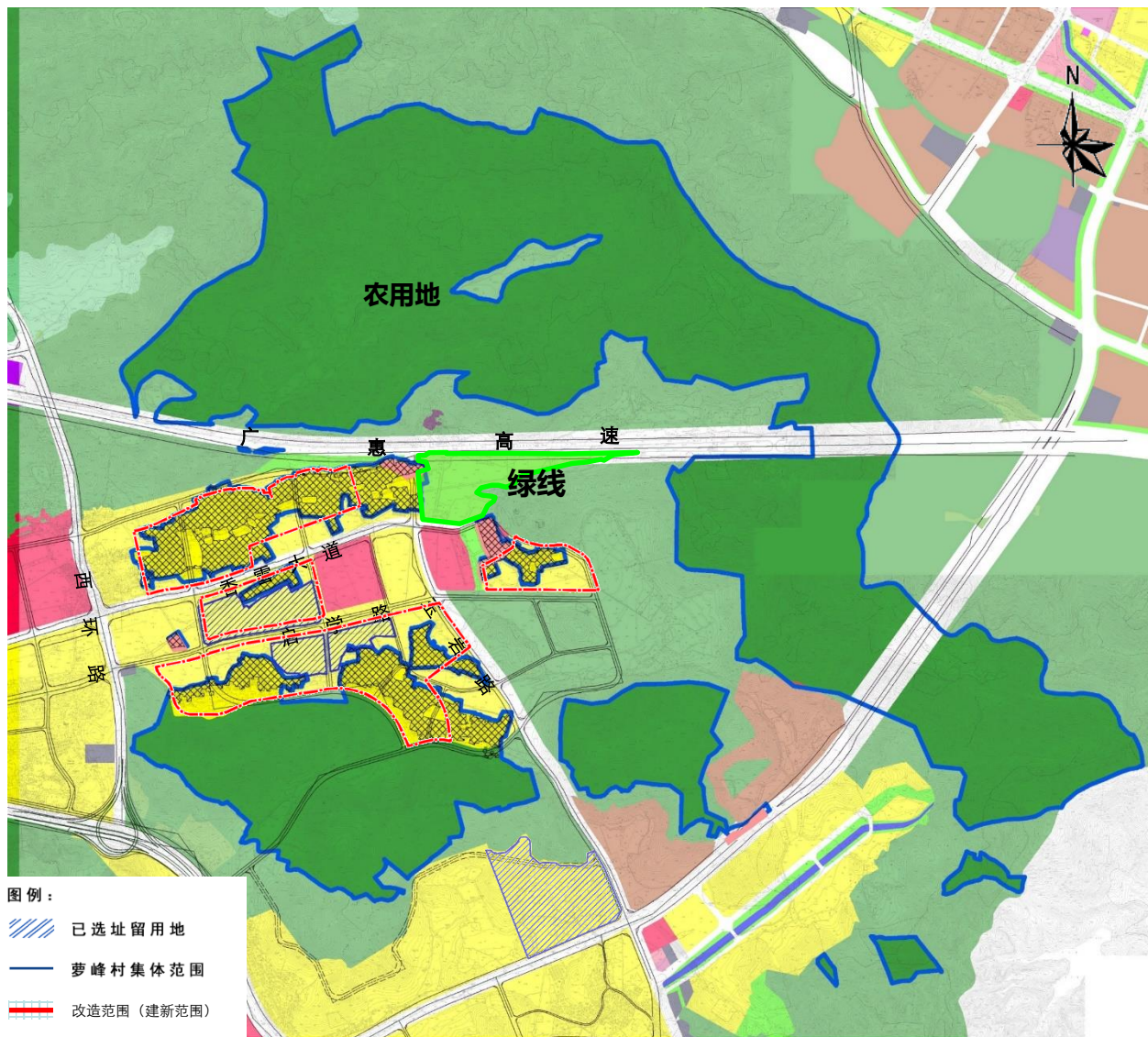
一 改造方案概况

5.2 广州市城市总体规划（2011-2020年）

改造范围（建新范围）内用地不涉及三区四线——**不侵占禁建区、限建区，符合绿线、黄线、蓝线和紫线的控制要求。**



广州市城市总体规划（2011-2020年）三区四线控制



广州市城市总体规划（2011-2020年）中心城区土地利用规划图

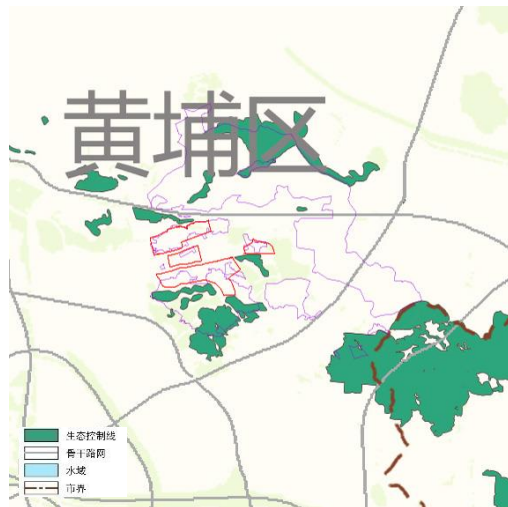
一 改造方案概况

5.3 广州市城市总体规划（2017-2035年）（经市人大审议版本）

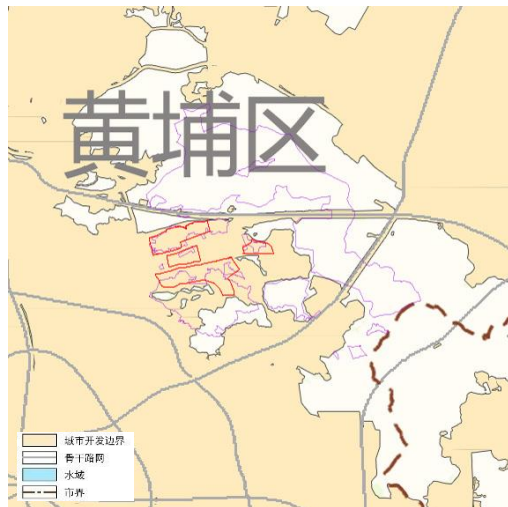
(1) **符合三类空间管制要求**——改造范围（建新范围）内全部为城镇空间。

(2) **符合三类红线控制要求**——改造范围（建新范围）符合生态控制线规划、城市开发边界规划、永久基本农田规划管控要求。

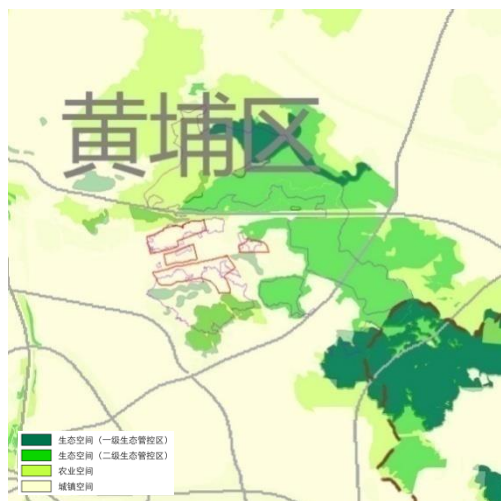
(3) **符合蓝线绿线控制要求**——改造范围（建新范围）不涉及绿线、蓝线控制。



生态控制线规划图



城市开发边界规划图



三类空间规划图



永久基本农田规划图



蓝线绿线控制图

一 改造方案概况

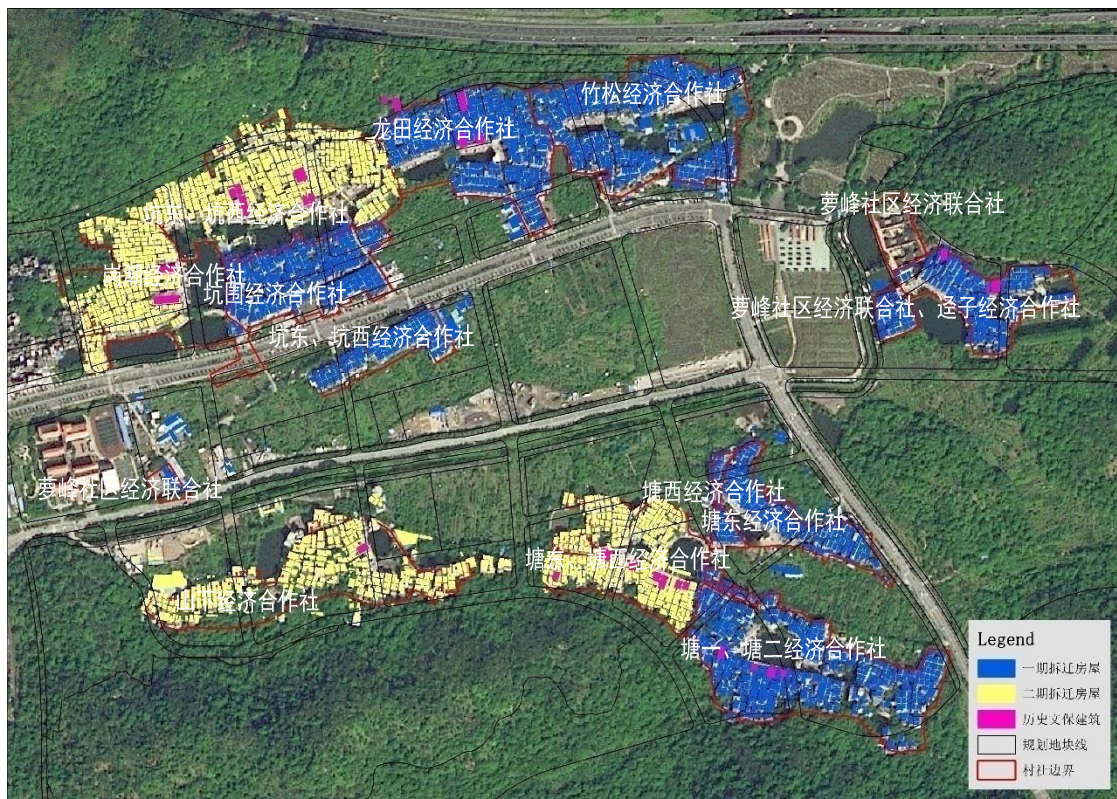
6 建设时序

6.1 分期建设原则

- 坚持“先拆后建、拆建并举、以拆促建”的原则，改造方案批准的同时启动旧村拆迁工作；
- 坚持“货币与实物安置补偿相结合”的原则，鼓励村民选择货币补偿，自由选择居住地；
- 坚持“优先建设公建配套设施”的原则，公建配套设施优先报建、优先建设、优先验收。

6.2 动迁计划

- 按照自批复之日起总时长9个月、分2期开展萝峰旧村动迁工作，动迁分期范围详情见下图：



■ 一期动迁

- 国际学校范围、中部区域（村委、坑东坑西、迳子）在今年5月31日前完成，其余部分在今年年底底前基本完成；
- 一期动迁建筑面积约46.77万 m²、村民房屋约2055栋；

■ 二期动迁

- 自批复后9个月内全部完成，在一期动迁工作进行中同步加快推进；
- 二期动迁建筑面积约34万 m²、村民房屋约1264栋；

二 改造主要成效

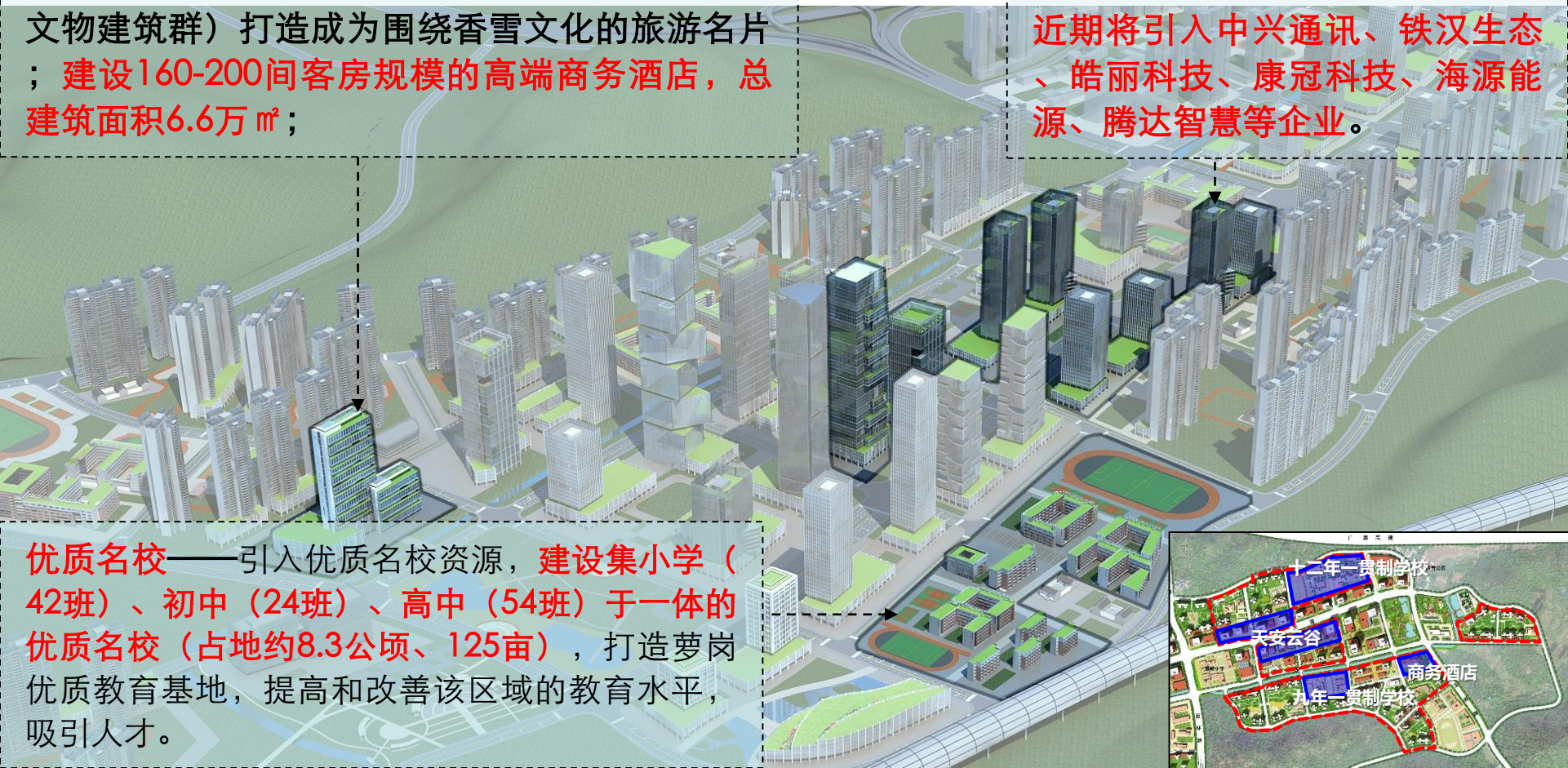
1 产业导入

坚持三旧改造与构建现代化经济体系相结合、与民生福祉相结合的原则，改造引入高端产业和配套项目，直接创造就业人口约2万人，加上外围政府储备用地就业，总就业人口约4万人。

高端商务酒店——引入国际品牌高端酒店进驻，结合香雪公园、民俗博物馆（钟氏大宗祠等升级文物建筑群）打造成为围绕香雪文化的旅游名片；建设160-200间客房规模的高端商务酒店，总建筑面积6.6万㎡；

天安云谷——引入天安云谷产业项目，村集体物业由天安长租，近期将引入中兴通讯、铁汉生态、皓丽科技、康冠科技、海源能源、腾达智慧等企业。

优质名校——引入优质名校资源，建设集小学（42班）、初中（24班）、高中（54班）于一体的优质名校（占地约8.3公顷、125亩），打造萝岗优质教育基地，提高和改善该区域的教育水平，吸引人才。





香雪大道科创、文化、人才走廊——总部集聚区夜景效果图

二 改造主要成效

2 经济提升

(1) 村集体和村民经济收入水平极大改善 —— 萝峰村民人均分红由改造前2767元/年（2015年数据）提高至改造后约18000元/年，将极大改善村民的生活水平。

(2) 政府获得土地出让金收益 —— 融资用地补交土地出让金约26亿元（按融资建筑面积乘以市场评估价的20%计算补交土地出让金，其中融资住宅建筑面积81.10万 m^2 、配套地下室面积约38.93万 m^2 ；融资商业建筑面积8.24万 m^2 、配套地下室面积约3.29万 m^2 ，楼面地价暂以住宅12080元/ m^2 、商业住宅8180元/ m^2 计，地下建筑面积补交土地出让金暂按地面计容面积标准折半计取（未来地下空间补交土地出让金按申请时点的政策执行））。

(3) 片区产业得到显著提升 —— 预计改造范围（建新范围）内天安云谷首期项目年产值超120亿元、年税收贡献超过3亿元，并带动香雪大道沿线创新产业整体发展。

二 改造主要成效

3 配套完善

公共服务与市政公用设施——依据《广州市城乡规划技术规定》（2018），按照改造范围（建新范围）5.40万居住人口规模进行公共服务和市政公用设施配套：

- 规划公共服务与市政公用设施总建筑面积18.57万m²,占住宅建筑面积的11%。
- 规划公共服务与市政公用设施数量158处，设施数量对比原控规增加149处。
- 区域统筹及街道级设施主要包括十二年一贯制学校1所（含54班高中、24班初中、42班小学）、九年一贯制学校1所（含30班初中、42班小学）、社区卫生服务中心1处、老年人福利院1处、社区邻里中心1处、110kv变电站2处等。



公共服务与市政公用设施规划图

公共服务与市政公
用设施配套详表

二 改造主要成效

3 配套完善

道路、轨道及交通设施

城市道路——依托西环路、香雪大道、玉岩路，形成方格网状道路结构。改造范围（建新范围）内新增城市支路3.1km，综合道路网密度从原控规的10.43m/km²提高为14.35m/km²。

轨道交通——（1）结合地铁站控制地上地下空间的联通，指导下一步批后实施：地铁23号线（6号线延长线）设香雪站。有轨电车线为2号线在本区域设置3个站点。

（2）设置社区公交环线、自行车交通线路，联系轨道站点，增加居民轨道交通出行比例。

交通设施——依据《广州市城乡规划技术规定》（2018）及地区发展需求配套交通设施：（1）**停车设施**——配套大型社会停车场（库）1处，设置在集体物业复建地块地下，占地（建筑面积）3500 m²。（2）**公交首末站**——改造范围（建新范围）内，在轨道交通站点半径500m内规划3个1200 m²占地公交首末站，服务6万居住人口。另外，建议结合香雪公园旅游配套广场地块兼容设置6000 m²占地公交首末站1个。



综合交通规划图



轨道交通规划图

二 改造主要成效

3 配套完善

道路、轨道及交通设施

落实《广州市黄埔区萝峰城中村改造实施方案交通影响评估》提出的交通改善措施：

(1) 优化对外路网，分流拥挤路段

①开萝路南延至开泰路（目前在编控规已落实），红线拓宽至40米。

②西环路南延至永和大道，途经地铁6号线车辆段东侧，红线宽40米。

③规划横一路南延至永和大道，红线宽20米。

(2) 扩容内部路网，提高承载能力

④启学路(西环路至规划横一路)，从20米拓宽至35米；

⑤启学路（规划横一路至玉岩路）从20米拓宽至26米，提升通行能力；

⑥玉岩路从30米红线拓宽至36米。



道路改善方案示意图

二 改造主要成效

4 面貌改善

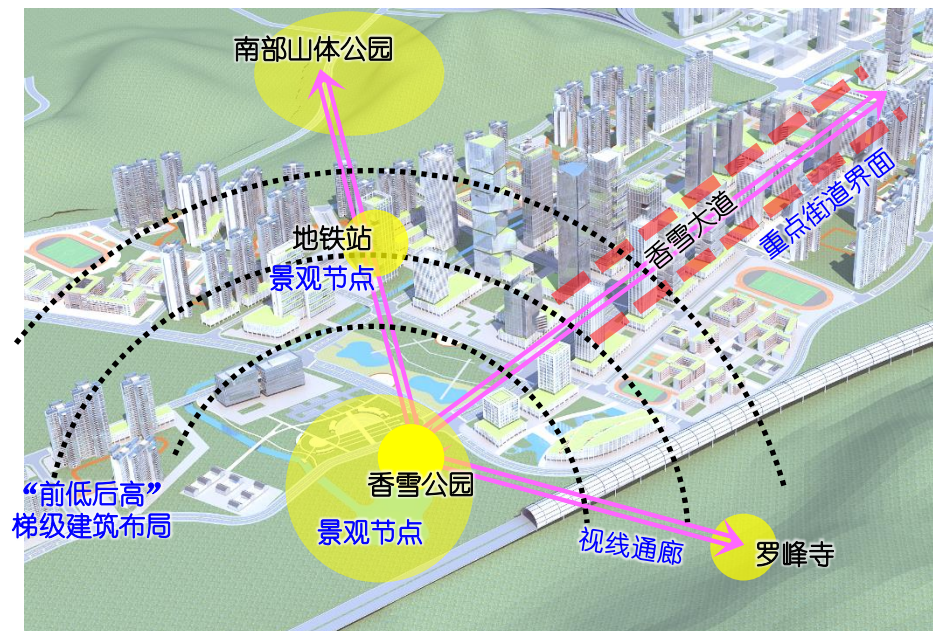
解决“更干净、更整洁、更平安、更有序”的问题，全面改善萝峰村人居环境面貌，民生福祉——（1）居住条件改善；（2）公服市政设施改善：新建公服市政设施156处，保障村民共享城市公共利益；（3）交通条件和公共空间改善：新增城市支路3.1km，新建体育运动场地、居民建设场所3.08公顷、小区游园12处。



二 改造主要成效

4 面貌改善

全方位提升香雪公园入口周边环境及配套水平，擦亮羊城旧八景，打造黄埔旅游文化新名片——（1）完善周边旅游设施配套：结合香雪公园，打造具有萝峰村特色和区域意义的公共服务中心，新增1所旅游服务中心、1处旅游广场；（2）改善综合交通条件：新增1个地铁站、2个公交首末站、3处大型社会停车场。（3）景观提升：外围旧村拆旧建新，并围绕香雪公园进行城市空间优化控制，提升整体空间环境品质。



（1）优化从香雪公园到主要方向的**景观视线走廊**，从香雪公园往外建筑高度由低到高控制；

（2）香雪大道两侧建筑界面宜控制为产业、公共建筑界面，且**建筑高度控制形成前低后高、高低错落**；

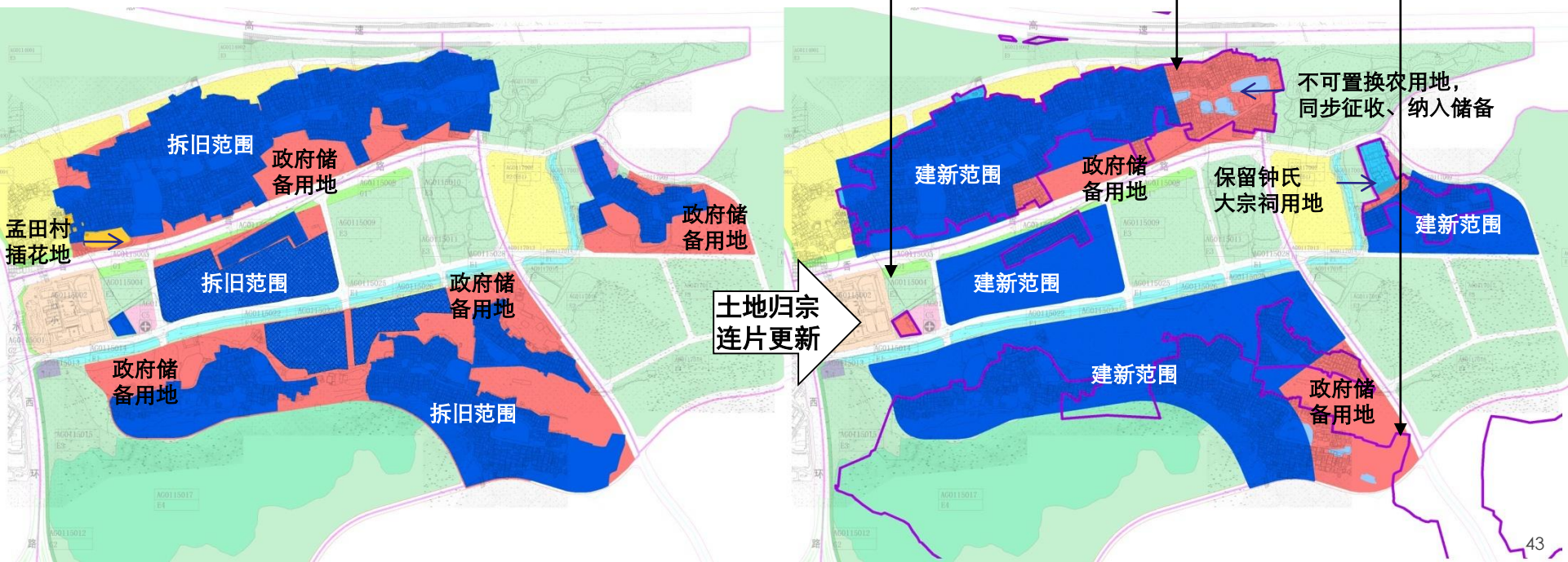
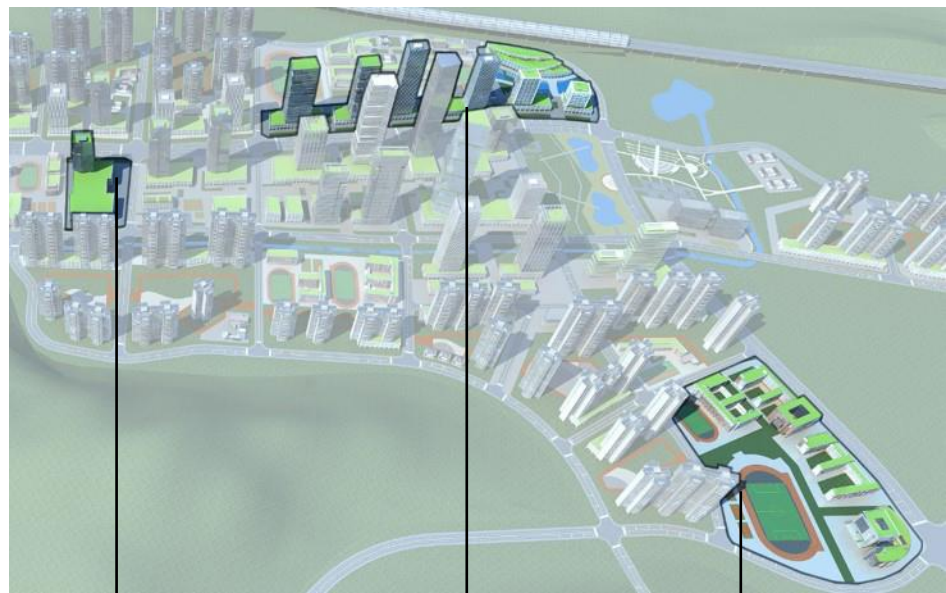


（3）围绕6号线延长线（23号线）**香雪站、香雪公园入口组织地下空间、地上二层连廊，形成地上地下空间一体。**

二 改造主要成效

5 用地集约

土地归宗、连片更新，实现城市和村双赢——（1）通过用地置换腾挪，盘活错综复杂、零散插花的政府储备用地和集体用地，彻底解决旧村和政府储备用地相互交错，各自难以独立开发的问题。（2）置换后的政府储备用地集中安排至香雪大道北侧及玉岩路西侧，占地面积约24公顷，建设总部经济集聚区及引入私立十二年一贯制学校。



二 改造主要成效

6 历史传承

根据萝峰村历史文化普查、专家评审及《萝岗区历史建筑 and 传统风貌建筑线索名单》：

(1) 保护不可移动文物29处（包括省级文物保护单位3处、市级文物保护单位1处、区级文物保护单位3处、区级登记文物单位22处）。**历史建筑线索2处、传统风貌线索1处。**

(2) 以集中连片原则，迁建区登记文物单位建筑5处、历史建筑线索2处。已同步开展《萝峰村更新改造项目不可移动文化遗产保护方案》工作，依法依规报批。

不可移动文化遗产和历史文化保护信息汇总表

分类		总数	每处详细情况
一、《广州历史文化名城保护规划》等上层规划和其它保护规划	历史城区	0	
	历史文化街区	0	
	历史风貌区	0	
	历史文化名镇、名村	0	
	传统村落	0	
二、不可移动文化遗产	不可移动文物	文物保护单位	7 省级文物保护单位3处，市级文物保护单位1处，区级文物保护单位3处
		未纳入文保单位的不可移动文物	0
		登记文物线索	22 区登记保护文物单位22处
	地下文物埋藏区	0	
	历史建筑	0	
	传统风貌建筑	0	
	历史文化保护线索	3 历史建筑线索2处、传统风貌建筑线索1处	
三、其它保护要素	整体历史风貌和传统格局	0	
	历史环境要素（古河涌等水系、山体、街巷、铺地、古树名木等）	180处	9处风水塘，约3.97万平方米 3处青石板路，约104米 168处古树名木，共215棵
	传统文化及非物质文化遗产	0	

历史保护详情

关于对《广州市萝岗区萝峰村历史文化遗产普查》成果的评审意见

2014年12月26日，我们应萝岗区文化广电新闻出版局的邀请，对《广州市萝岗区萝峰村历史文化遗产普查》成果进行了评审，听取了普查单位的汇报以及区规划局、三旧办、萝岗街道办、萝峰社区等相关单位的意见，经讨论，形成如下意见：

一、普查成果的编制对进一步完善萝峰村功能、改善村落环境和文化遗产保护及长期发展具有积极意义。

二、普查成果调研深入、内容全面、形式规范、方法科学，基本摸清了村内历史文化遗产线索，对萝峰村不可移动文物进行了实地调查和提出了保护建议，符合文化遗产普查的要求。普查成果重视古村文化遗产的合理布局，为萝峰村历史文化遗产的保护和利用做了良好的基础工作。

三、普查成果中提到的区登记不可移动文物等8处建筑的迁移要慎重，应严格按照文物保护单位法律法规的有关程序上报。

四、对文化遗产信息和价值作进一步分析和梳理，修改和完善成果，处理好古村文化遗产保护和发展的关系，为将来古村文化遗产保护和生态环境建设提供更好的依据。

专家组组长：[签名]
专家组成员：[签名] [签名] [签名]
2014年12月26日



《萝峰村历史文化遗产普查》成果专家评审意见

历史文化遗产保护布局示意图

三 部门征求意见、城市更新领导小组会预审议意见采纳情况

1 城市更新领导小组会预审议意见采纳情况

➤2017年9月28日下午，黄埔区、广州开发区城市更新领导工作小组第十一次会议预审议了萝峰村更新改造方案，原则同意提交下一次区城市更新改造工作领导小组一级会议审议。同时，为进一步完善方案，会议提出了以下主要意见：

(1) 公建配套方面：部门征求意见环节关于配套的意见已基本落实，但考虑到远期需求，教育设施在原有基础上适当预留扩建；

□已落实：已在原有基础上直接增加教学班数，调整后方案为42班小学、24班初中、54班高中。

(2) 空间方案方面：针对香雪公园、香雪大道两侧等重点区域，增加城市设计控制原则，作为指导下一步方案批后控规、修规管控的参考依据；进一步加强轨道站点与周边用地的衔接，并考虑地下空间开发；

□已落实：已增加相应的城市设计原则要求，并完善城市设计方案。

(3) 土地处置方面：进一步优化关于集体可完善历史用地与政府已储备用地的置换内容表述，体现土地归宗、集约利用的思路；增加说明供地方式；

□已落实：已优化用地置换表述；融资用地采取自主改造、协议出让方式供地。

三 部门征求意见、城市更新领导小组会预审议意见采纳情况

(4) 改造效益方面：进一步细化改造效益方面的内容；

□已落实：已深化关于政府获得的土地出让金、零散储备土地集约利用、香雪公园周边环境提升方面的改造效益内容。

(5) 其他方面：应进一步明确该项目自我平衡，不需要政府资金投入；

□已落实：已明确本项目采取自主改造模式，改造成本在改造范围（建新范围）内自我平衡。

(6) 其他方面：与区国土规划局进一步对接；

□已落实：已在区国土规划局召开专题会议，并就主要问题进行了详细对接：

- 1) 总体规划绿地的调整难度较大——本次方案已经进行修改；
- 2) 国土规划局提出增加考虑香雪公园景观视线走廊、香雪大道街道建筑界面、建筑高度控制等内容——本次方案均予以补充落实；
- 3) 国土规划局提出萝峰村已征用地未办理转用手续部分的留用地不能核发留用地指标——经与萝峰村沟通，方案建议根据省、市国土相关政策、按已征用地面积的10%核发留用地指标，将目前未办理使用手续的已征地仍然核发留用地指标纳入旧村改造，作为政府支持萝峰村旧村改造的措施之一。

三 部门征求意见、城市更新领导小组会预审议意见采纳情况

2 部门征求意见采纳情况

(一) 第一轮部门意见征求及采纳情况

2017年9月，方案征求了区21个部门意见，其中黄埔区发展改革局、广州开发区投资促进局、黄埔区民政局、黄埔区环保局、广州开发区建设局、黄埔区水务局、黄埔区农林局、黄埔区卫生计生局、黄埔区城管局、黄埔区萝岗街道等10个部门无意见，其他部门意见及落实修改情况如下：

(1) 公建配套方面：教育、公安、交通、供电等部门提出的配套意见，方案已进行落实；

(2) 空间方案方面：国规、交通等部门提出的关于城市设计、交通衔接、公园周边商业设施配套等内容，方案均已落实；

(3) 土地处置方面：国规局、土储中心等部门提出的供地方式、土地置换、留用地指标核算等相关意见，方案与国规局进行了专项会议对接，对主要问题进行了沟通和落实，对已征地核发10%留用地指标问题也做了详细沟通；

(4) 其他方面：财政、文广、商务、更新等部门提出的意见均已落实。

[部门意见采纳详情](#)

三 部门征求意见、城市更新领导小组会预审议意见采纳情况

(二) 第二轮部门意见征求及采纳情况

2018年5月，本次方案再次征求区24个部门意见，其中：

➤广州开发区政策研究室、黄埔区发展改革局、广州开发区投资促进局、广州开发区经济和信息化局、黄埔区公安分局、黄埔区民政局、黄埔区环保局、广州开发区建设局、广州开发区交通运输局、黄埔区水务局、广州开发区商务局、广州开发区国资局、萝岗街、黄埔区城管局等14个部门无意见；

➤黄埔区委办、广州开发区党工委办、广州开发区管委会办、黄埔区政府办、黄埔区教育局等3个部门无不同意见；

➤黄埔区法制办、广州开发区国土规划局、黄埔区财政局、黄埔区卫计局、黄埔区文广新局、黄埔区农林局、广州供电局有限公司等7个部门意见已进行采纳，详见第二次意见回应表。

[部门意见采纳详情](#)

三 部门征求意见、城市更新领导小组会预审议意见采纳情况

3 其他重要会议意见采纳情况

11月7日上午，市委常委，黄埔区委书记，广州开发区党工委书记、管委会主任周亚伟同志在区行政服务中心A栋520会议室主持召开会议，传达学习贯彻党的十九大精神，研究城市更新改造工作。会议对萝峰村改造项目提出的要求是：

“原则同意萝峰旧村改造实施方案（20171108版），由区城市更新局会同区国土规划局负责，进一步研究社区体育中心临香雪大道一线选址的合理性和经济性，完善实施方案后按程序提交区城市更新工作领导小组会议审议。”

已落实：已按照意见要求进一步优化了香雪大道沿线用地功能布局，符合香雪大道创新创业走廊整体空间格局要求。

会议纪要

(2017) 60号

中共广州市黄埔区委办公室
中共广州开发区工委办公室

2017年11月14日

关于研究城市更新改造工作的会议纪要

11月7日上午，市委常委，黄埔区委书记，广州开发区党工委书记、管委会主任周亚伟同志在区行政服务中心A栋520会议室主持召开会议，传达学习贯彻党的十九大精神，研究城市更新改造工作。区领导陈建荣、黄东同志出席会议。区委办、开发区党政办，区教育局、国土规划局、城市更新局，萝岗街、联和街、东区街，科学城投资集团有限公司，广州市城市规划勘测设计研究院的主要负责同志和有关负责同志参加了会议。会议纪要如下

周亚伟同志首先组织与会人员一起学习了党的十九大精神，重点学习了十九大报告中与城市更新改造有关的“提高保障和改善民生水平”“实施乡村振兴战略”“加强基层组织建设”“坚持人与自然和谐共生”“加快完善社会主义市场经济体制”等方面的内容。

现代化经济体系。二是把城市更新改造与解决不平衡和不充分发展问题结合起来。实施乡村振兴战略，成片成规模开发利用留用地，原则上所有集体留用地用于产业发展，实现集体经济可持续发展，不断壮大集体经济，让村民享受到城市更新改造带来的实实在在的利 益，解决区域不平衡不充分的发展之间的矛盾。三是把城市更新改造与补齐民生短板结合起来。要在发展中保障和改善民生，优先建设公建配套，在幼有所育、学有所教、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。四是把城市更新改造与打造美丽黄埔结合起来，实现城市环境更干净更整洁更平安更有序，对标国际，规划设计好每一栋建筑物、每一寸土地。要引进有实力、国际一流的规划设计机构，实行全街、全区成片连片科学统筹规划，分步实施，杜绝零星改造。要统筹考虑自然资源和生态环境，树立和践行“绿水青山就是金山银山”的理念，依托现有的城市干道、山水脉络、祠堂古树等独特风光，做到人与自然和谐相处，打造美丽黄埔。要尊重历史，延续各个旧村的历史文脉，保护好文化遗产。

会议要求：

一、关于萝峰旧村改造项目。原则同意萝峰旧村改造实施方案（20171108版），由区城市更新局会同区国土规划局负责，进一步研究社区体育中心临香雪大道一线选址的合理性和经济性，完善实施方案后按程序提交区城市更新工作领导小组会议审议。

四 需审议的问题

1、建议原则同意萝峰旧村改造实施方案，由区城市更新局根据《关于广州市萝岗区城中村改造方案审批问题的函》（穗旧改函〔2011〕601号）要求，待取得萝峰村、孟田村整合意向书面说明后，按程序代拟带条件批复报区政府审核印发，并报市城市更新局备案。

四 需审议的问题

2、留用地及农转用问题

(1) 留用地问题

为达到改造的用地平衡，项目需将村现有留用地纳入改造范围（建新范围）。其中开源大道北侧已选址并已申请开发利用留用地为15.70公顷（235.45亩），已由村于2013年已同开发企业签订了商务合同实施合作开发，早于2014年11月萝峰村村民代表表决同意按自主改造模式启动萝峰村“旧村”改造时点，建议不考虑纳入该留用地。其余未开发的13公顷已选址留用地纳入改造范围（建新范围）。此外，项目共需抵扣留用地指标23.83公顷（政府储备用地置换11.77公顷、农用地12.06公顷），拟通过4个途径解决：（1）挂账留用地指标0.07公顷、（2）政府已征未使用可返还的留用地指标11.43公顷、（3）“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标12.33公顷。

(2) 农转用问题

本次改造范围（建新范围）内需办理“农转用”指标的用地约12.86公顷（含改造范围（建新范围）内萝峰村集体土地11.54公顷农用地（“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标解决）、孟田村边角地和飞地范围0.52公顷农用地（通过“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标解决）、“三地”0.79公顷）。

建议审议同意将13公顷留用地纳入改造范围（建新范围）；同意通过挂账留用地指标、政府已征未使用可返还的留用地指标和“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标解决项目留用地指标抵扣问题，请区国土规划局负责办理上述留用地的核定和供地手续，以及安排相应的“农转用”指标。

四 需审议的问题

3、政府储备用地置换问题

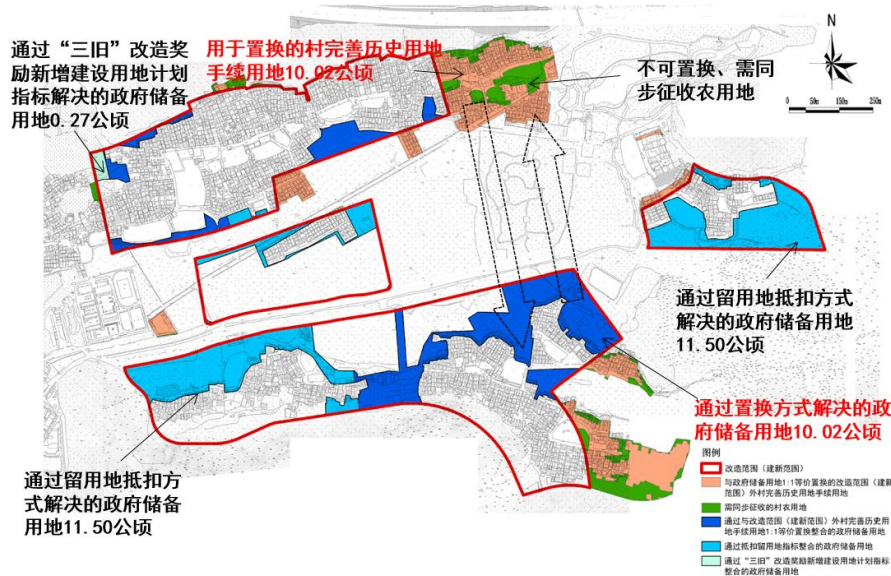
改造范围（建新范围）内需整合政府储备用地21.79公顷，拟通过3个途径解决：

（1）与改造范围（建新范围）外村完善历史用地手续面积为10.02公顷的土地按1:1置换（置换的完善历史用地手续用地须由村完成拆迁且将剩余的3.68公顷农用地与政府签订征收协议后方可实施置换）；

（2）抵扣留用地指标11.50公顷（挂账留用地指标0.07公顷、政府已征未使用可返还的留用地指标11.43公顷）；

（3）“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标0.27公顷。

建议审议同意政府储备用地通过置换改造范围（建新范围）外村完善历史用地手续用地、抵扣留用地指标和“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标的方式解决；改造范围（建新范围）内整合的原政府储备用地享受城市更新政策。



改造范围外和政府置换的完善历史用地手续用地示意图

四 需审议的问题

4、纳入改造范围（建新范围）的留用地计算集体物业权益指标问题

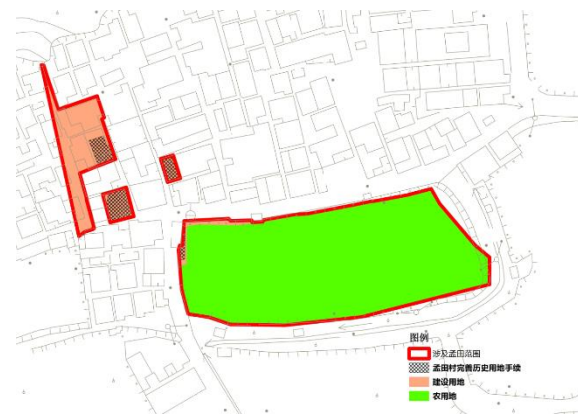
参照《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》第八条第（二）项“以用地范围方式核定的，……按现有用地面积和容积率1.8（毛）计算权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本”，已纳入改造范围（建新范围）的留用地指标24.50公顷（已选址13公顷、挂账留用地指标0.07公顷、政府已征未使用可返还的留用地指标11.43公顷（原为9.89公顷，区国土规划局最新核定数据为11.43公顷）），按不高于毛容积率1.8的原则，结合用地布局和开发强度因素，给予复建村集体物业权益建筑面积34.74万 m^2 ，建安费用由村集体自筹。

建议审议同意给予复建村集体物业权益建筑面积34.74万 m^2 ，建安费用由村集体自筹。

5、整合孟田村边角地、飞地纳入改造范围（建新范围）问题

依据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）及《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）中的相关政策规定，孟田村边角地、飞地共0.62公顷需纳入萝峰村改造范围（建新范围）实施连片更新改造。

建议审议同意将孟田村边角地、飞地共0.62公顷纳入萝峰村改造范围（建新范围），由萝岗街牵头在1个月内协调解决萝峰村、孟田村范围内飞地交接事宜，制定相关补偿方案，并组织飞地纳入改造范围（建新范围）的表决。



纳入改造范围（建新范围）的孟田村边角地、飞地示意图

四 需审议的问题

6、改造成本确定问题

《广州市旧村庄全面改造成成本核算办法》（穗更新规字〔2017〕3号）中村民住宅造价的装修标准与周边在售楼盘及黄埔区已实施改造的旧村项目的基本住宅装修标准比较，存在较大差距。依据第三方机构关于《广州市黄埔区萝峰村更新改造项目安置区住宅装修投资成本价值咨询》的评估结果，本次改造的装修标准与3号文的差价为298元/m²。按萝峰村70.36万m²村民复建安置住宅计算，两种装修标准差价为2.10亿元。根据《广州市旧村庄全面改造成成本核算办法》（穗更新规字〔2017〕3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》中的相关规定，考虑装修标准差额等问题，测算项目改造成本为62.77亿元。

建议审议同意项目改造成本62.77亿元。

CUSHMAN & WAKEFIELD 普华永行

初步咨询答复书
估价编号: GLU-GZ1707102009

委托方: 我公司对委托方编制更新改造方案目的而聘请的住宅装修投资成本进行了初步测算, 并对有关资料进行分析, 现将有关初步答复意见如下:

咨询范围	为委托方编制更新改造方案目的而聘请的住宅装修投资成本价值咨询
咨询目的	为委托方编制更新改造方案提供参考
参考依据	2017年7月13日
委托方名称	广州市黄埔区萝峰村更新改造项目安置区住宅装修投资成本价值咨询
一、室内装修部分	<ul style="list-style-type: none"> 地面: 客厅、餐厅、卧室、厨房、卫生间、书房、阳台、玄关、卫生间及阳台地砖铺贴。 墙面: 厅、房、厨房、卫生间及阳台乳胶漆。 户内门: 入户大门为实木门、厨房门、洗手房门为木门、阳台门为铝合金门。 窗: 全玻璃断桥铝合金窗。 厨房: 燃气灶具含排烟罩。 卫生间: 卫生洁具及浴室柜。 水电设施: 一户一表: 厅、房、厨房、卫生间均按标准配置强弱电及照明; 厅、主卧套房及书房设空调专用电源插座; 电视墙留 (和原窗位对接) 电视线孔。 给排水: 卫生间、厨房、阳台、客厅、卧室均按标准配置预埋给排水管。 采暖: 燃气壁挂炉采暖, 一户一表 (即费自理)。
罗峰村更新改造安置区住宅装修标准	<ul style="list-style-type: none"> 地面: 客厅和主人房设木地板, 其余铺贴地砖。 墙面: 客厅、餐厅、卧室、书房、卫生间均按标准配置强弱电及照明; 厅、主卧套房及书房设空调专用电源插座; 电视墙留 (和原窗位对接) 电视线孔。 给排水: 卫生间、厨房、阳台、客厅、卧室均按标准配置预埋给排水管。 采暖: 燃气壁挂炉采暖, 一户一表 (即费自理)。
二、公共部分装修	<ul style="list-style-type: none"> 大堂: 大堂、公共走道、楼梯间、公共厕所、公共浴室、公共洗衣房、公共晾晒区。 大堂: 大堂、公共走道、楼梯间、公共厕所、公共浴室、公共洗衣房、公共晾晒区。 大堂: 大堂、公共走道、楼梯间、公共厕所、公共浴室、公共洗衣房、公共晾晒区。
特别事项说明	1. 本答复书提供的结论以委托方提供的有关证明资料和其他有关文件的复印件为依据, 并未进行实质性审核, 我们不对其真实性负责。 2. 本答复书提供的结论仅供参考, 不作为法律依据, 正式核算以现场正式勘测为准。

7、融资楼面地价确定问题

21296.22

根据穗府规〔2017〕6号要求，本次评估项目居住地块、商业地块的融资地价分别取两家评估结果平均值，即居住地块融资地价为7,150元/平方米，商业地块融资地价为5,805元/平方米。上述地价均考虑了旧村庄改造综合因素，并扣除应补缴的土地出让金。

建议审议同意改造范围（建新范围）内居住地块融资地价7,150元/平方米（不含土地出让金），商业地块融资地价5,805元/平方米（不含土地出让金）。

	一般出让、不考虑旧村庄改造综合因素的融资地价	考虑旧村庄改造综合因素的融资地价	应补缴的土地出让金	扣除应补缴出让金后的楼面地价	平均值
居住地块	公评评估公司	12,080	9,416	- 2,416	= 7,000
	信德评估公司	10,710	9,442	- 2,142	= 7,300
商业地块	公评评估公司	8,180	7,816	- 1,636	= 6,180
	信德评估公司	8,030	7,036	- 1,606	= 5,430

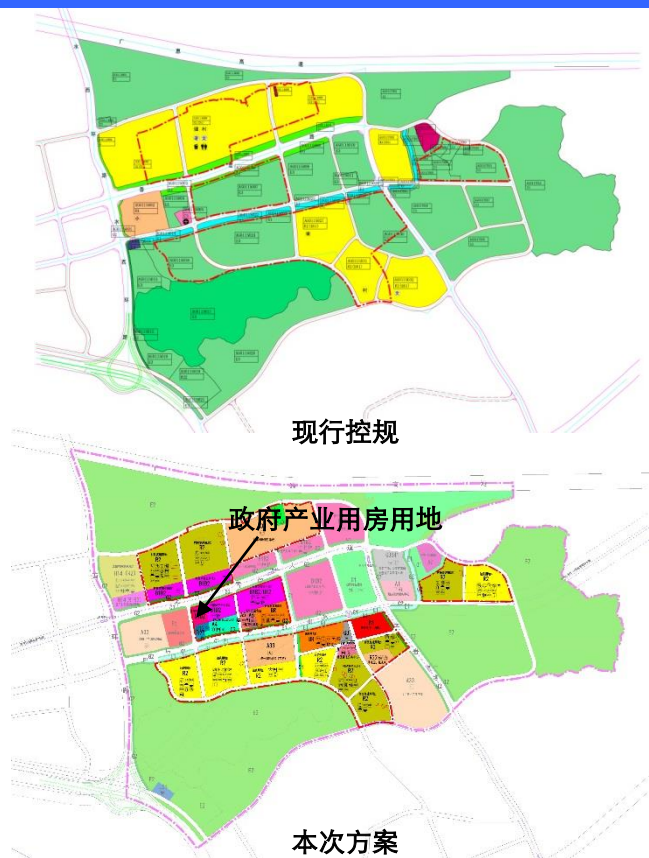
(单位: 元/平方米)

四 需审议的问题

8、控规调整和政府产业用房问题

在保证主干路网、空间结构基本不变的前提下，考虑预留政府产业用房等因素，本项目规划总建筑面积236.53万 m^2 ，毛容积率2.98，对比现行控规总建筑面积增加了169.67万 m^2 （含按规划范围79.44公顷、毛容积率0.05核算预留的政府产业用房3.97万 m^2 ），毛容积率增加了2.13，人口规模增加了3.26万人，公建配套增加了149处。

建议审议同意项目改造范围（建新范围）规划总建筑面积236.53万 m^2 （其中居住建筑168.79万 m^2 ，商业办公建筑48.58万 m^2 （含政府产业用房3.97万 m^2 ），公建配套18.57万 m^2 ，保留历史建筑0.6万 m^2 、另改造范围（建新范围）外0.2万 m^2 。控规调整方案按程序纳入相关在编控规。



汇报完毕，请审议

附件1：改造成本

成本计算标准执行《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字[2017]3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》中的相关规定，测算萝峰村改造总成本为62.77亿元。

	序号	项目	单位	单价	全村		备注
					核算数据	总额	
					(万㎡/户)	(万元)	
前期费用	一	前期费	——	——	——	——	——
	1.1	基础数据调查费 (主要是土地、房屋测绘、附着物清点及成果核查)	元/宗	——	——	319.31	按照《国测字〔2002〕3号文》，土地测量按每公顷用地0.5万元计算，面积按片区策划范围79.44公顷；根据《国测字〔2002〕3号文》，房屋测量按2.72元/㎡计算，房屋建筑总量按国土局核定总量83.22万㎡核算。基础数据成果核查费，按测绘费总和的20%计算。
	1.2	片区策划方案编制费	万元/公顷	3	——	——	包含策划研究、控制性详细规划用地方案、城市设计深化经济可行性评估等4个方面的费用。需要开展专项评估的，其评估费根据实际情况确定。≤10公顷时，按40万/每项目。
	1.3	项目实施改造方案编制费	万元/公顷	3	79.44	238.32	根据原《指引》，单价不高于3万元/公顷。≤10公顷时，按40万/每项目。
	前期费用合计		——	——	——	557.63	——

[返回](#)

附件1：改造成本

改造总成本测算一览表（续上页）

序号	项目	单位	单价	全村		备注
				核算数据	总额	
				(万㎡/户)	(万元)	
二	住宅	——	——	——	——	——
2.1	有产权证	——	——	——	——	——
2.1.1	临迁费	元/㎡·月	30	70.36	101317.16	按4年计算。
2.1.2	房屋拆运费用	元/㎡	30	70.36	2110.77	——
2.2	无产权证	——	——	——	——	——
2.2.1	房屋拆运费用	元/㎡	30	8.78	263.30	——
2.2.2	房屋建筑成本补偿	元/㎡	1500	——	——	——
三	集体物业	——	——	——	——	——
3.1	有产权证	——	——	——	——	——
3.1.1	临迁费	元/㎡·月	40	1.63	3135.36	按4年计算。
3.1.2	房屋拆运费用	元/㎡	30	1.63	48.99	——
3.2	无产权证	——	——	——	——	——
3.2.1	房屋拆运费用	元/㎡	30	——	——	——
3.2.2	房屋建筑成本补偿	元/㎡	1500	——	——	按此标准核算补偿总值，具体单栋建筑补偿由改造主体根据实际情况予以核定。
四	祠堂等历史建筑	——	——	——	——	——
4.1	修缮费	元/㎡	——	0.67	3960.58	根据《广州市黄埔区萝峰村历史文化遗产普查》专项报告，文物保护单位保留修缮按6000元/㎡，共0.65万㎡计算；传统风貌建筑保留修缮按2000元/㎡，共0.016万㎡计算。
4.2	迁建费	元/㎡	——	0.13	1685.92	根据《广州市黄埔区萝峰村历史文化遗产普查》专项报告，区登记文物就近迁建按14000元/㎡，共0.113万㎡计算；传统风貌建筑就近迁建按7000元/㎡，共0.015万㎡计算。
五	其他补偿	——	——	——	——	——
5.1	搬家补偿	元/户	2000	2698.00	539.60	萝峰村总户数2913户,包括原有户籍户数2698户,未进行分户的215户。本次搬家补偿按原有户籍户数2698户计算。
5.2	电话、有线电视等迁移费	元/户	200	2698.00	53.96	萝峰村总户数2913户,包括原有户籍户数2698户,未进行分户的215户。本次电话、有线电视等迁移费按原有户籍户数2698户计算。
拆迁费用合计		——	——	——	113115.63	——

拆迁费用

附件1：改造成本

改造总成本测算一览表（续上页）

序号	项目	单位	单价	全村		备注
				核算数据	总额	
				(万㎡/户)	(万元)	
六	建设费用	——	——	——	——	单价包含前期费、单体建安工程费、小区配套设施费、预备费等。
6.1	住宅（总高度160米以下）	元/m ²	4960	71.46	354460.65	纳入改造成本的复建村民住宅，含非独立占地非经营性公共服务设施。
6.2	住宅（7层及7层以上，总高度100米以下）	元/m ²	4157	1.55	6453.74	社区卫生服务中心，老年人福利院建设费用，单价包含地下室、装电梯、不配中央空调。核算面积不包含安置区经营性公共服务设施（变电站）。
6.3	100米以上300米以下非住宅类独立用地办公楼	元/m ²	7525	1.63	12288.31	包括1:1复建的现状合法集体物业
6.4	教学楼	元/m ²	4153	7.58	31483.89	幼儿园、托儿所、十二年一贯制学校面积。
6.5	市政基础设施建设	亿元/平方公里	6	0.79	47664.04	按照原《指引》规定，根据改造范围（建新范围）周边市政工程情况，可选择按实际工程量计算或6亿/平方公里计算。
复建费用小计		——	——	——	452350.63	——
七	复建安置房装修标准差额费用	元/㎡	298	70.36	20967.02	按照第三方机构评估报告。
八	搬迁奖励	——	40000	2698.00	10792.00	按签约奖励2万元/户、限时搬迁奖励2万元/户标准预估。
九	不可预见费	——	0	——	29889.15	包括拆迁补偿安置协议签订、动迁奖励、风险评估、集体经济物业租赁合同提前解约、停业损失补偿等费用。以上各项成本之和的5%计。
其他费用小计		——	——	——	61648.17	——
改造成本合计		——	——	——	627672.06	——

[返回](#)

附件2：现状情况补充说明

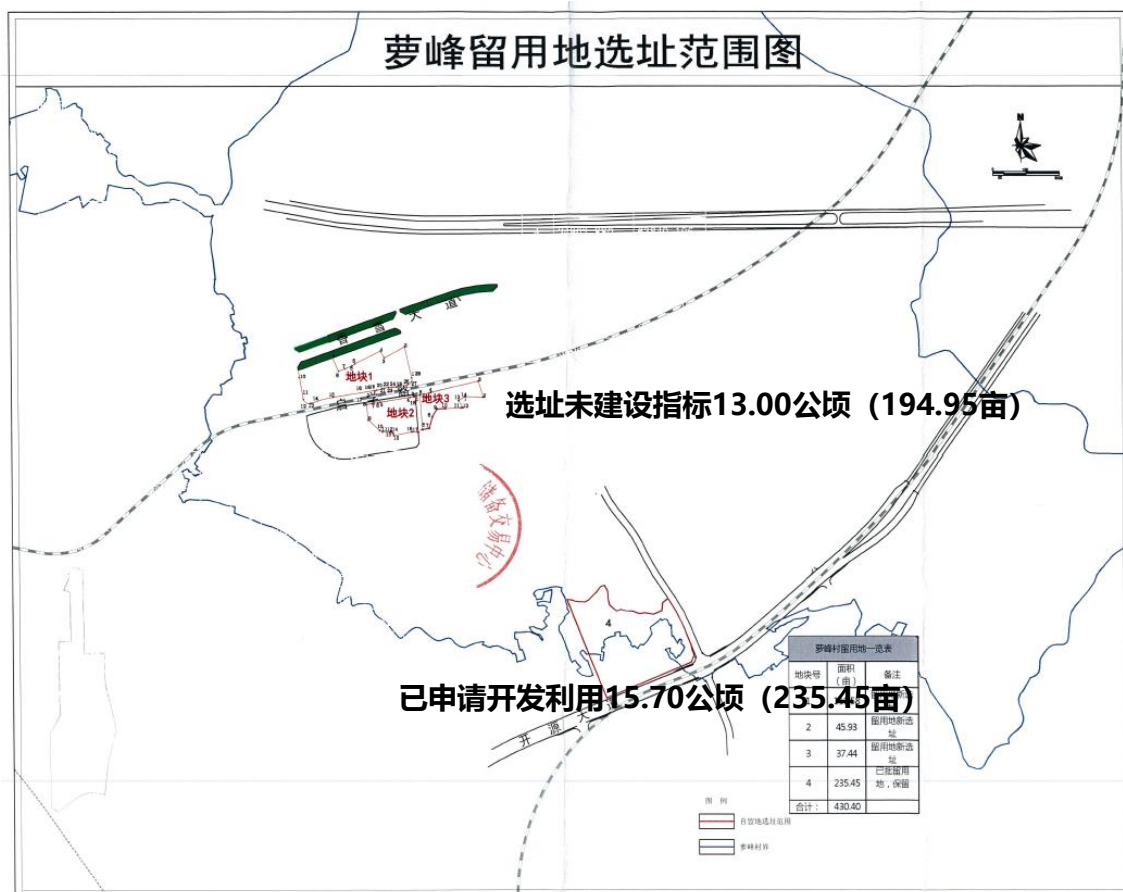
萝峰村集体经济留用地情况

根据《萝峰村自留经济发展用地补充协议》（穗开土发储征[2016]01号），（详见附件4：萝峰村自留经济发展用地补充协议）萝峰村发生征地面积386.49公顷（5797.34亩），核发留用地指标共28.76公顷（431.43亩），其中：

（1）已落实选址28.69公顷（430.40亩），其中：

- 选址并已申请开发利用留用地为15.70公顷（235.45亩）。
- 选址未开发指标13.00公顷（194.95亩）；

（2）挂账留用地指标0.07公顷（1.035亩）；



萝峰村留用地选址范围图

附件3：历史文化保护情况补充说明

历史文化遗产

根据萝峰村历史文化普查、专家评审及《萝岗区历史建筑 and 传统风貌建筑线索名单》：

(1) 萝峰村不可移动文物29处，包括省级文物保护单位3处、市级文物保护单位1处、区级文物保护单位3处、区级登记文物单位22处。此外，萝峰村还有历史建筑线索2处、传统风貌线索1处。总建筑面积7985㎡。

(2) 以集中连片原则，迁建区登记文物单位建筑5处、历史建筑线索2处。

拟迁建建筑一览表

文物等级	序号	文物点名称	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	地址	年代
区登记保护文物建筑	10	光远祖祠	238.4	217.04	萝岗区萝岗街道萝峰社区迳子街47号	清
	13	青紫社学	211.03	177.74	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑村街13号	清嘉庆辛酉年 (1801年)
	18	兴德书室	179.07	160	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑围北街37号	清
	25	东樵祖祠	263.63	239.75	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山围塘迳路40号	清
	26	迳子社学	376.43	335.58	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山围塘迳路52号	清道光乙酉年 (1825年)
历史建筑线索建筑	31	颐乐家塾	112	105.34	萝岗区萝岗街道萝峰社区竹松街58号	清同治十年 (1871年)
	32	寿石家塾	52.82	42.89	萝岗区萝岗街道萝峰社区竹松街68号	清同治十年 (1871年)

不可移动文物信息汇总表

保护级别	序号	文物点名称	占地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	地点	年代	隶属	
省级文物保护单位	1	萝峰钟氏大宗祠	886.49	693.39	萝岗区萝岗街道萝峰社区迳子路原萝峰小学内	明弘治三年 (1490年) 始建, 历代有维修	联合社	
	2	造封将军祠	849.7	691.73	萝岗区萝岗街道萝峰社区迳子路原萝峰小学内	明代始建, 历代有维修	联合社	
	3	萝峰钟氏六宗祠	767.29	614.76	萝岗区萝岗街道萝峰社区迳子路原萝峰小学内	明代始建, 历代有维修	联合社	
市级文物保护单位	4	寅堂祖祠	441.55	290.39	萝岗区萝岗街道萝峰社区龙田街五巷11号	乾隆十三年 (1747年)	龙田社	
区级文物保护单位	5	文林郎公祠	439.18	380.68	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑村街66号	清咸丰年间 (1851-1861年)	坑东社、坑西社	
	6	德轩祖祠	393.75	342.73	萝岗区萝岗街道萝峰社区岗湖村东二街17号	光绪乙巳年 (1905年)	岗湖社	
区登记保护文物单位	7	行三祖祠	610.74	498.35	萝岗区萝岗街道萝峰社区岗湖村东二街5号	清	岗湖社	
	8	宏远祖祠	290.93	266.41	萝岗区萝岗街道萝峰社区迳子大街63号	清	迳子社	
	9	爱松祖祠	76.42	65.46	萝岗区萝岗街道萝峰社区迳子大街63号西侧第二座	清	迳子社	
	10	光远祖祠	238.4	217.04	萝岗区萝岗街道萝峰社区迳子街47号	清	迳子社	
	11	凌孟祖祠	251.22	221.65	萝岗区萝岗街道萝峰社区龙田街32号	清	龙田社	
	12	东园家塾	357.99	315.97	萝岗区萝岗街道萝峰社区龙田街36号	清	龙田社	
	13	青紫社学	211.03	177.74	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑村街13号	清嘉庆辛酉年 (1801年)	坑东社、坑西社	
	14	巧山祖祠	430.46	272.93	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑村9巷9号	清	坑东社、坑西社	
	15	年卜家塾	154.77	141.71	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑村街46号	清道光年间 (1821-1850年)	坑东社、坑西社	
	16	藹如书室	154.82	147.96	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑村街40号	清	私人	
	17	永保里门楼	-	-	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑村街54号西侧	清咸丰重修 (1851年)	坑东社、坑西社	
	18	兴德书室	179.07	160	萝岗区萝岗街道萝峰社区坑围北街37号	清道光年间 (1821-1850年)	坑围社	
	19	衢山祖祠	256.24	229.33	萝岗区萝岗街道萝峰社区山下街82号北侧	清	山下社	
	20	泰明祖祠	214.71	192.46	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山路街前40号	清	塘东社、塘西社	
	21	必达书室	201.27	167.57	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山街街前52号	清	塘东社、塘西社	
	22	实昭公祠	281.23	237.15	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山街街前54号	清	塘东社、塘西社	
	23	汉玉祖祠	177.22	158.9	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山路街前56号东侧	清	塘东社、塘西社	
	24	文中祖祠	158.89	141.61	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山街街前60号	清光绪七年 (1881年)	塘东社、塘西社	
	25	东樵祖祠	263.63	239.75	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山围塘迳路40号	清	塘东社	
	26	迳子社学	376.43	335.58	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山围塘迳路52号	清道光乙酉 (1825年)	塘东社	
	27	庆堂书室	129.16	116.33	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山街街前22号	清咸丰己未 (1859年)	塘一社、塘二社	
	28	北窗祖祠	256.94	231.63	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山街街前26号	清宣统辛亥 (1911年)	塘一社、塘二社	
	29	慎余书室	142.98	129.13	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山街街前30号	清咸丰九年 (1859年)	塘一社、塘二社	
	历史建筑线索信息汇总表							
		30	颐乐家塾	112	105.34	萝岗区萝岗街道萝峰社区竹松街58号	清同治十年十月 (1871年)	竹松社
		31	寿石家塾	52.82	42.89	萝岗区萝岗街道萝峰社区竹松街68号	清同治十年仲秋 (1871年)	竹松社
	传统风貌线索信息汇总表							
		32	上和祖祠	174.78	158.22	萝岗区萝岗街道萝峰社区塘山路街前56号	清	塘东社
	总计			9532	7985	—	—	—

附件3：历史文化保护情况补充说明

历史文化遗产



萝峰村历史文化遗产保护布局示意图

注：萝峰村历史文化普查报告中推荐传统风貌线索12处，后经过主管部门认定并列入《萝岗区历史建筑和传统风貌建筑线索名单》的有3处：颐乐家塾、寿石家塾、上和祖祠，其余进行拆除。最终改造方案保护文物保护单位共32处。



土地估价结果一览表

估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

估价日期：2017-7-20

估价报告编号：粤穗公评(估)字(2017)2750045号

估价日期的土地使用权性质：国有出让

估价目的：为委托方进行改造项目融资建筑面积核算以及《实施方案》的编制和审批提供依据而评估融资地块土地使用权市场价值

序号	估价期日的土地使用者	宗地编号	土地使用证编号	待估宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	设定土地使用年限/年	土地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)	楼面地价(元/平方米)	地面地价(元/平方米)	总地价(万元)
					规划	实际	设定	规划	实际	设定								
1	-	-	-	黄埔区萝峰“城中村”改造项目融资地块	居住	-	城镇住宅用地	4.22	未建	4.22	红线外“五通”，红线内场地不平整	红线外“五通”，红线内场地平整。	70年，从估价日期2017年7月20日起计。	270532	1141946	7000	29560	799,819
2	-	-	-	黄埔区萝峰“城中村”改造项目融资地块	商业	-	住宿餐饮用地	1.63	未建	1.63	红线外“五通”，红线内场地不平整	红线外“五通”，红线内场地平整。	40年，从估价日期2017年7月20日起计。	21424	35000	6180	10100	21,644
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291956	1176946	-	-	821,463	

备注：

1、土地权利限制：无；

2、基础设施条件：经注册土地估价师现场查勘，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地未平整，现为黄埔区萝峰“城中村”。应委托方要求，根据本次估价目的及结合其区域土地开发状况，估价对象所对应土地宗地开发程度设定为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。

3、本估价结果出具的价格，是指估价对象于估价日期2017年7月20日，作为二类居住用地、规划利用条件下容积率为4.22，商业用地、规划利用条件下容积率为1.63，宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内场地平整，使用年限为住宅70年、商业40年的国有土地使用权市场价格。本次估价未考虑融资地块地下空间状况，未来如涉及地下空间开发建设是否需要计收土地出让金及土地出让金具体金额以国土部门核定为准。

4、根据《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）第十九条“融资地价评估时应充分考虑旧村庄改造项目拆迁补偿安置、开发周期等综合因素”相关要求，本估价结果已考虑估价对象城市更新改造的开发模式、开发周期、安置区非住宅市政配套费、额外拆迁费用、复建地块报建费用、资金监管的财务费用等因素对融资地块地价的影响。

5、根据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）中的配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》第40条，“融资地块按照合作改造



和自主改造以协议方式出让的，按申请办理土地出让手续时点市场评估价20%计收土地出让金。”根据本次估价对象城中村改造模式，本次应缴纳土地出让金按一般出让、不考虑旧村庄改造综合因素的土地市场价格的20%计。经测算得出：住宅用地估价对象按一般出让、不考虑旧村庄改造综合因素的土地市场价格楼面地价为¥12080元/平方米、总地价为¥1,379,471万元，则应补缴土地出让金为：1,379,471×20%=275,894（万元）；商业用地估价对象按一般出让、不考虑旧村庄改造综合因素的土地市场价格楼面地价为¥8180元/平方米、总地价为¥28,630万元，则应补缴土地出让金为：28630×20%=5,726（万元），最终应缴纳的土地出让金具体金额以国土部门核定为准。

6、根据委托方提供的《关于开展萝峰“城中村”改造项目融资地价的评估工作的函》相关数据开展评估。

估价机构：广东公评房地产与土地估价有限公司

2017年12月28日





黄埔区萝峰城中村改造项目融资地块土地估价结果一览表

估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

估价日期：2017年7月20日

估价期日的土地使用权性质：设定为国有

估价目的：为委托方进行改造项目融资建筑面积核算以及《实施方案》的编制和审批提供融资地块土地使用权市场价值参考依据

宗地名称	用地性质	容积率	估价设定开发程度	土地使用权年限	用地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)	楼面单价(元/m ²)	总价(万元)	应补缴土地出让金(万元)	已扣除土地出让金总价(万元)	扣除出让金后平均楼面单价(元/m ²)(取整至十位)
黄埔区萝峰“城中村”改造项目融资地块	融资用地1至6	4.22	宗地红线外“五通”(通路、供电、供水、排水、通讯)，红线内场地平整	住宅70年	270532	1141946	9440	1078282.42	244604.83	833677.59	7300
	融资商业用地	1.63		商业40年	21424	35000	7030	24613.75	5621	18992.75	5430
合计					291956	1176946	—	1102896.17	250225.83	852670.34	—

备注：

- 1、土地权利限制：无；
- 2、基础设施条件：经注册土地估价师现场查勘，估价对象宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、供电、供水、排水、通讯)，红线内场地未平整，现为黄埔区萝峰城中村。应委托方要求，根据本次估价目的及结合其区域土地开发状况，估价对象所对应土地宗地开发程度设定为宗地红线外“五通”(通路、供电、供水、排水、通讯)，红线内场地平整。
- 3、本估价结果出具的价格，是指估价对象于估价日期2017年7月20日，作为二类居住用地、规划利用条件下容积率为4.22，商业用地、规划利用条件下容积率为1.63，宗地红线外“五通”(通路、供电、供水、排水、通讯)、红线内场地平整，使用年限为住宅70年、商业40年的国有土地使用权市场价格。本次估价未考虑融资地块地下空间状况，未来如涉及地下空间开发建设是否需要计收土地出让金及土地出让金具体金额以国土部门核定为准。
- 4、根据《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)第十九条“融资地价评估时应充分考虑旧村庄改造项目拆迁补偿安置、开发周期等综合因素”相关要求，本估价结果已考虑估价对象城市更新改造的开发模式、开发周期、额外拆迁费用、复建地块报建费用、资金监管的财务费用、安置区非住宅市政配套费等因素对融资地块地价的影响。
- 5、根据《广州市城市更新办法》(广州市人民政府令第134号)中的配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》第40条，“融资地块按照合作改造和自主改造以协议方式出让的，按申请办理土地出让手续时点市场评估价20%计收土地出让金。”根据本次估价对象城中村改造模式，本次应缴纳土地出让金按一般出让、不考虑旧村庄改造综合因素的土地市场价格的20%计。经测算得出：住宅用地估价对象按一般出让、不考虑旧村庄改造综合因素的土地市场价格楼面地价为10710元/平方米，总价为10710×1141946元，则应补缴土地出让金为：10710×1141946×20%=244604.83(万元)；商业用地估价对象按一般出让、不考虑旧村庄改造综合因素的土地市场价格楼面地价为8030元/平方米，总价为8030×35000元，则应补缴土地出让金为：8030×35000×20%=5621(万元)。最终应缴纳的土地出让金具体金额以国土部门核定为准。
- 6、根据委托方提供的《关于开展萝峰城中村改造项目融资地价的评估工作的函》相关数据开展评估。



估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
二〇一七年十二月二十九日

附件5：公共服务设施规划补充说明

改造范围（建新范围）公共服务设施一览表

设施级别	设施类别	设施名称	数量	规模	建筑面积 (㎡)	用地面积 (㎡)	建筑面积小计 (㎡)	独立 占地	备注
区域统筹级	市政公用设施	110KV变电站	1	—	2917	3237	2917	是	规划新建
			1	—	2917	3237	2917	是	规划新建,与村经济发展用地兼容设置。在下一步修建性详细规划阶段减少邻避设施与周边功能的相互影响,并按相关规定确定具体位置、报批建设。
		社会停车场(库)	1	—	—	3500	—	否	规划新建,设置于村物业地下并集中设置
街道级	教育设施	十二年一贯制学校	1	54班高中, 24班初中, 42班小学	63330	82975	63330	是	规划新建,含扩建6个班面积
		九年一贯制学校	1	30班初中, 42班小学	26730	35041	26730	是	含扩建6个班初中及6个班小学面积
	行政管理设施	街道办事处	1	—	1978	—	1978	否	与邻里中心集中设置
		综治信访维稳中心	1	—	400	—	400	否	与邻里中心集中设置
		综合管理用房	1	—	1000	5426	1000	否	与邻里中心集中设置
		政务服务中心	1	—	1500	—	1500	否	与邻里中心集中设置
		派出所	1	—	4800	—	4800	否	与邻里中心集中设置
		党群服务中心	1	—	2000	—	2000	否	与邻里中心集中设置
		村委会	1	—	849	—	849	否	规划新建
	服务设施	家庭综合服务中心	1	—	2000	—	2000	否	与邻里中心集中设置
		社区卫生服务中心	1	—	5425	—	5425	是	规划新建
	医疗卫生设施	残疾人康复服务中心	1	—	2000	3010	2000	否	规划新建,结合社区卫生服务中心设置,设于建筑首层且有对外方便的出入口
		文化站	1	—	2500	—	2500	是	与邻里中心集中设置
	文化、体育、公园	社区少年宫	1	—	2000	—	2000	否	与邻里中心集中设置
		群众性体育运动场地	1	—	5617	10473	5617	是	规划新建
			12	—	—	6000	—	否	规划新建,结合居住地块附属绿地设置
	福利设施	老年人福利院	1	228床	8000	4000	8000	是	规划新建
		邮政所	2	—	500	—	1000	否	规划新建
	市政公用设施	垃圾压缩站	1	2厢	460	1331	460	是	规划新建
		再生资源回收站	1	—	50	—	50	是	规划新建
公交首末站		3	—	120	3600	360	否	规划新建	
商业服务设施	肉菜市场(生鲜超市)	2	—	2500	—	5000	—	规划新建	
居委级	教育设施	幼儿园	1	24班	5760	9154	5760	是	规划新建
			1	18班	4320	5400	4320		
			2	15班	3600	9000	7200		
	行政管理设施	社区居委会	8	—	200	—	1600	否	规划新建
		社区议事厅	8	—	100	—	800	否	与社区居委会集中设置
		党群服务站	1	—	1000	—	1000	否	规划新建
	服务设施	社区服务站	8	—	100	—	800	否	与社区居委会集中设置
		星光老年之家	8	—	100	—	800	否	规划新建
		物业管理(含业主委员会)	17	—	202	—	3428	否	规划新建
	文化、体育、公园	文化室	8	—	200	—	1600	否	与社区居委会集中设置
		居民健身场所	8	—	200	13125	1600	否	与社区居委会集中设置
		小区游园	12	—	—	—	—	否	结合居住地块附属绿地设置
	福利设施	社区日间照料中心	4	—	800	—	3200	否	规划新建
		托儿所	3	2班	800	3600	2400	否	规划新建
			1	4班	1600	2400	1600	否	规划新建,与24班地块合设,独立占地2400㎡,在下一步修建性详细规划阶段按相关规定确定具体位置、报批建设
	市政公用设施	垃圾收集站	8	—	300	2800	2400	是	规划新建
		再生资源回收点	8	—	10	—	80	否	规划新建,与垃圾收集站合设
		公共厕所	12	—	100	—	1200	否	规划新建
		预留其他公服设施	—	—	—	—	3066	否	规划新建
	总计			158	—	—	207310	185668	—

附件5：公共服务设施规划补充说明

改造范围（建新范围）村复建安置用地公共服务设施一览表

设施级别	设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (㎡)	建筑面积小计 (㎡)	独立占地	备注
区域统筹级	市政公用设施	110KV变电站	1	—	3237	2917	是	规划新建,与村经济发展用地兼容设置
		社会停车场(库)	1	—	3500	—	否	规划新建,设置于商住用地地下并集中设置
街道级	教育设施	十二年一贯制学校	1	54班高中,24班初中,42班小学	82975	63330	是	规划新建,含扩建6个班面积
	行政管理设施	村委会	1	—	—	849	否	规划新建
	文化、体育、公园	群众性运动场地	6	—	3000	—	否	规划新建,结合居住地块附属绿地设置
	市政公用设施	公交首末站	1	—	1200	120	否	规划新建
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	—	—	5425	是	规划新建
		残疾人康复服务中心	1	—	3010	2000	否	规划新建,结合社区卫生服务中心设置,设于建筑首层且有对外方便的出入口
	福利设施	老年人福利院	1	—	4000	8000	是	规划新建
	教育设施	幼儿园	1	24班	9154	5760	是	规划新建
			1	18班	5400	4320		
	行政管理设施	社区居委会	4	—	—	800	否	规划新建
社区议事厅		4	—	—	400	否	与社区居委会集中设置	
社区服务站	社区服务站	4	—	—	400	否	与社区居委会集中设置	
	星光老年之家	4	—	—	400	否	规划新建	
居委级	物业管理(含业主委员会)	物业管理(含业主委员会)	11	—	—	2218	否	规划新建
		文化室	5	—	—	1000	否	与社区居委会集中设置
	居民健身场所	5	—	7500	1000	否	与社区居委会集中设置	
	小区游园	6	—	—	—	否	结合居住地块附属绿地设置	
福利设施	社区日间照料中心	2	—	—	1600	否	规划新建	
	托儿所	2	2班	1200	800	是	规划新建	
2		4班	2400	1600	是	规划新建,与24班地块合设,独立占地2400㎡		
市政公用设施	垃圾收集站	6	—	2000	1800	是	规划新建	
	再生资源回收点	6	—	—	60	否	规划新建,与垃圾收集站合设	
	公共厕所	5	—	—	500	否	规划新建	
总计			80	—	128577	105299	—	—

改造范围（建新范围）融资用地公共服务设施一览表

设施级别	设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (㎡)	建筑面积小计 (㎡)	独立占地	备注
区域统筹级	市政公用设施	110KV变电站	1	—	3237	2917	是	规划新建
街道级	教育设施	九年一贯制学校	1	30班初中,42班小学	35041	26730	是	含扩建6个班初中及6个班小学面积
	行政管理设施	街道办事处	1	—	5426	1978	是	与邻里中心集中设置
		综治信访维稳中心	1	—		400	否	
		综合管理用房	1	—		1000	否	
		政务服务中心	1	—		1500	否	
		派出所	1	—		4800	否	
		党群服务中心	1	—		2000	否	
	文化、体育、公园	文化站	1	—	2500	是	是	
		社区少年宫	1	—	2000	否		
	文化、体育、公园	群众性体育运动场地	1	—	10473	5617	是	规划新建
		群众性体育运动场地	6	—	3000	—	否	规划新建,结合居住地块附属绿地设置
	服务设施	家庭综合服务中心	1	—	—	2000	否	规划新建
	市政公用设施	邮政所	2	—	—	1000	否	规划新建
		公交首末站	2	—	2400	240	否	规划新建
		垃圾压缩站	1	2厢	1331	460	是	规划新建
		再生资源回收站	1	—	—	50	是	规划新建
商业服务设施	肉菜市场(生鲜超市)	2	—	—	5000	—	规划新建	
居委级	教育设施	幼儿园	2	15班	9000	7200	是	规划新建
	行政管理设施	社区居委会	4	—	—	800	否	规划新建
		社区议事厅	4	—	—	400	否	与社区居委会集中设置
		党群服务站	1	—	—	1000	否	规划新建
	社区服务站	社区服务站	4	—	—	400	否	与社区居委会集中设置
		星光老年之家	4	—	—	400	否	规划新建
	物业管理(含业主委员会)	物业管理(含业主委员会)	6	—	—	1210	否	规划新建
		文化室	3	—	—	600	否	与社区居委会集中设置
		居民健身场所	3	—	5625	600	否	与社区居委会集中设置
	福利设施	小区游园	6	—	—	—	否	结合居住地块附属绿地设置
社区日间照料中心		2	—	—	1600	否	规划新建	
市政公用设施	托儿所	2	2班	2400	1600	是	规划新建	
	垃圾收集站	2	—	800	600	是	规划新建	
	再生资源回收点	2	—	—	20	否	规划新建,与垃圾收集站合设	
公共厕所	公共厕所	7	—	—	700	否	规划新建	
	预留其他公服设施	—	—	—	3066	否	规划新建	
总计			78	—	78733	80369	—	—

返回

附件6 各部门回复意见采纳情况

➤2017年9月征求区21个部门意见，其中黄埔区发展改革局、广州开发区投资促进局、黄埔区民政局、黄埔区环保局、广州开发区建设局、黄埔区水务局、黄埔区农林局、黄埔区卫生计生局、黄埔区城管局、黄埔区萝岗街道等10个部门无意见，其他部门意见及落实修改情况如下：

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况
1	黄埔区教育局	1、办学规模小学缺20个班，幼儿园缺6个班。2、方案中学校 and 幼儿园的用地面积均只达到中心城区学校和幼儿园的要求。建议参照原萝岗片“中小学校和幼儿园用地按非中心城区的标准划拨”的原则，增加上述学校和幼儿园的用地面积。3、根据学校发展的需要，并结合我区中学的实际情况，114班十二年一贯制学校（高中60班，小学初中54班）的高中部和初中部均需按全寄宿学校进行规划设计。4、更正十二年一贯制学校的表述。5、建议按照中小学、幼托相关规范要求，把垃圾收集站等设施规划远离中小学、幼托。	采纳	<p>已跟教育局进行沟通：</p> <p>1、采纳。（1）已根据教育局意见整合小学、初中为九年一贯制学校；（2）方案配套中小学符合《广州市城乡规划技术规定》（2018）“广州市社区公共服务设施设置标准”和规划居住人口5.40万人的要求：1）小学：萝峰村改造范围（建新范围）内九年一贯制学校42班小学1所服务2.3万人、十二年一贯制学校内42班小学1所服务2.3万人，加上目前现状的36班萝峰小学（已按36班建设，现状开设28班）服务村现状9390人（2018年4月查册数据），共服务5.54万人，符合要求；2）初中：九年一贯制学校30班初中1所服务3.75万人、十二年一贯制学校内24班初中1所服务3.0万人，共服务6.75万人，符合要求；3）高中：十二年一贯制学校内54班高中1所服务8.5万人，符合要求；4）幼儿园：1所24班幼儿园服务1.9万人、1所18班幼儿园服务1.35万人、2所15班幼儿园服务2.2万人，共服务5.55万人，符合要求。</p> <p>2、（1）萝峰村片区处于中心城区范围，符合《广州市城乡规划技术规定》（2018）标准。（2）方案中小学用地面积按就高不就低的原则设置，兼顾三旧改造项目用地紧张、开发强度大等客观问题，确保改造实施的可操作性，同时保障教育设施的落地实施。（3）在下一步修详报建阶段，十二年一贯制学校、初中、小学均增加建筑面积，预留扩建6个班的条件，满足远期教育需求。</p> <p>3、采纳，规划提出12年制学校高中部和初中部在下一步修建性详细规划阶段，需落实寄宿制学校设计和建设要求。</p> <p>4、采纳。</p> <p>5、采纳。</p>

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况
2	黄埔区公安局	<p>1、随着社会治安形势发展，警力必然增加，从长远考虑，为预留发展空间，建议派出所办公业务用房面积要达4800m²。</p> <p>2、派出所业务特殊，按标准规定，建议派出所单独建设，受条件所限需与其他建筑合建的，派出所部分宜安排在该建筑的3层以下，并独立分区，具有独立的竖向交通、平面交通、场地及出入口。</p> <p>3、按标准规定，派出所首层设置讯（询）问室、留置室、群众接待室、信息采集室、视频监控室以及接处警大厅等，因此建议派出所首层面积应达800m²，且一至二层的层高不少于4.5m。</p> <p>4、为了安全、保密，同时也为了方便工作，服务群众，派出所门前应留有一定的缓冲区和停车场地，以及设置警用训练场，训练场面积宜为400~600m²，因此，派出所门口需有1000m²的场地。</p> <p>5、派出所建筑总平面布局和外观标识均有统一的标准，因此派出所的设计施工图需我局审核同意，并报上级业务主管部门批准后再实施建设。</p>	采纳	<p>1、采纳，已增加配套派出所建筑面积，合设在政务服务中心地块，首层占地满足要求。</p> <p>2、同上。</p> <p>3、同上。</p> <p>4、同上。</p> <p>5、采纳，建议在下一步旧村改造涉及地块的修建性详细规划阶段落实该意见。</p>
3	黄埔区财政局	<p>建议《实施方案》补充项目改造资金筹措、复建资金监管、社会稳定风险评估等内容，并明确项目所需资金由改造项目自求平衡解决。</p>	采纳	<p>1、本次改造项目建设资金项目内部平衡。改造后政府获得补交土地出让金约26亿元；</p> <p>2、方案中落实增加对下一步实施方案改造资金筹措、复建资金监管、社会稳定风险评估等内容要求。</p>
4	广州开发区国土规划局	<p>1、目前黄埔区功能片区土地利用总体规划（2013-2020）调整完善方案已经市政府批准并在上报省国土厅备案中，建议改造方案采用土规调整完善方案成果。</p> <p>2、《改造实施方案》中部分规划道路位于广惠高速边的总体规划绿线范围内，结合目前住建部对总体规划的管控要求，建议规划道路避开总体规划绿线、绿地等。另，改造方案中弧形道路较多，建议在市政专节中增加明确道路宽度、等级及转弯半径等标注。</p>	采纳	<p>1、采纳，按国规局提供的最新成果落实。</p> <p>2、采纳：（1）经核对，本方案的规划道路全部位于总体规划绿线范围外，符合总体规划相关的管控要求；（2）已根据意见对道路、用地布局进行了优化，符合总规绿地控制要求；（3）已增加落实。</p>

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况
4	广州开发区国土规划局	<p>3、建议进一步深化城市设计方案</p> <p>(1) 根据历史文保控制范围及落实打造香雪公园景区的要求, 优化香雪公园良好的景观通廊, 建议适当降低香雪公园东南侧住宅建筑的高度, 或考虑腾换住宅与学校位置。建议进一步征求区文化部门意见。</p> <p>(2) 充分考虑地形地貌, 做好场地设计, 项目临路一侧的建筑物高度建议降低, 形成前低后高的城市天际线。</p> <p>4、改造布局应充分考虑项目内居民、游客需求及与地铁23号线衔接等问题, 建议适当增加商业设施, 与23号线衔接方面进一步征求地铁公司意见。</p> <p>5、关于公共服务设施。</p> <p>(1) 《改造实施方案》中复建与融资住宅面积共168.26万平方米, 按照《广州市城乡规划技术规定》, 公共服务设施总量应不小于18.51万m²。</p> <p>(2) 教育设施: 《广州市城乡规划技术规定》中暂无关于十二年一贯制学校的内容, 目前配套班数不满足规划人口5.15万的需求, 建议严格按规范配套, 并征求教育主管部门意见。</p> <p>(3) 行政管理设施: “社区管理公共中心”应更正为“政务服务中心”, 居委管理中心建议结合具体方案, 分地块设置。</p> <p>(4) 文化、体育、公园设施: 未分配公园用地面积, 应明确。</p>	采纳	<p>3、(1) 采纳。增加对涉及地块的建筑高度管控要求, 要求西侧临公园适当降低, 临公园一线建筑控制在60m-到80m高度, 并形成从东到公园方向建筑依次降低的序列。</p> <p>(2) 采纳。</p> <p>4、采纳。在香雪公园相邻地块适当增加商业用地和开发量, 在修详环节征求地铁公司意见。</p> <p>5、(1) 采纳。经核对, 《改造实施方案》中复建与融资住宅面积共168.79万m² (不含独立、非独立占地公共服务设施), 按11%的配套标准, 公共服务设施总量应不小于18.57万m²。本方案的公共服务设施配套符合要求。</p> <p>(2) 采纳, 并已充分征求和落实教育局意见。 (1) 已根据教育局意见整合小学、初中为九年一贯制学校; (2) 方案配套中小学符合《广州市城乡规划技术规定》(2018) “广州市社区公共服务设施设置标准”和规划居住人口5.40万人的要求: 1) 小学: 萝峰村改造范围 (建新范围) 九年一贯制学校42班小学1所服务2.3万人、十二年一贯制学校内42班小学1所服务2.3万人, 加上目前现状的36班萝峰小学 (已按36班建设, 现状开设28班) 服务村现状9390人 (2018年4月查册数据), 共服务5.54万人, 符合要求; 2) 初中: 九年一贯制学校30班初中1所服务3.75万人、十二年一贯制学校内24班初中1所服务3.0万人, 共服务6.75万人, 符合要求; 3) 高中: 十二年一贯制学校内54班高中1所服务8.5万人, 符合要求; 4) 幼儿园: 1所24班幼儿园服务1.9万人、1所18班幼儿园服务1.35万人、2所15班幼儿园服务2.2万人, 共服务5.55万人, 符合要求。</p> <p>(3) 采纳。</p> <p>(4) 采纳。已增加小区游园12处, 结合居住用地附属绿地设置。</p>

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
4	广州开发区国土规划局	<p>(5) 燃气供应站、变电站、公交站、医疗卫生设施等配套，建议征求相应主管部门意见。</p> <p>(6) 建议下一步结合路网和公共绿地统计各地块强制性指标，以指导平面布局。</p> <p>6、《改造实施方案》未提及供地方式，经比对，融资地块部分为标图建库范围、部分属农转用范围，根据三旧改造相关政策，标图建库范围内方可享受三旧改造优惠政策，建议在方案编制时考虑供地方式，以免在方案实施过程中因不符合政策无法供地。</p> <p>7、《改造实施方案》中涉及国有已征地与集体已完善用地手续部分用地置换，按方案置换后，政府储备地内有不可置换农用地，因此应明确置换的已完善用地手续部分用地须由村完成拆迁且农用地须与政府签订征收协议后方可实施置换。同时，建议核查政府已征土地是否已办理用地报批手续。</p> <p>8、《改造实施方案》中第7页“二、现状情况与主要数据”有误。经核查，萝峰留用地共431.43亩，已落实选址430.4亩，未落实1.035亩；已申请开发利用留用地为235.45亩。请修改。</p> <p>9、《改造实施方案》中第18页“四、改造模式、成本测算及范围划定（三）改造拆复建原则表中‘复建集体物业’第四项……村同意将为合法的2.5%留用地……”，建议对2.5%进一步说明或者更改说法。</p> <p>10、《改造实施方案》中第48页留用地指标抵扣9.94公顷，剩余3.15公顷（47.25亩），项目所需预支留用地面积较大，建议先核算萝峰村可征收面积能否应对留用地指标。</p> <p>11、《改造实施方案》中第22页农转用指标15.13公顷，28页15.93公顷，请核实。</p> <p>12、《改造实施方案》中有细节错误，建议仔细核查，例如：第5页中丽岩路应为玉岩路，第7页中集体用地图例错误等。</p>	采纳	<p>(5) 采纳。变电站、公交站、医疗卫生已征求相关部门意见，燃气供应站拟补充征求相关部门意见。</p> <p>(6) 采纳。</p> <p>6、按照2009粤府78号文、穗府规〔2017〕6号文等政策规定，三旧标图建库图斑用地、“三地”可享受三旧改造政策。其余通过整合周边用地纳入改造范围（建新范围）的土地需进一步根据市城市更新政策研究落实。</p> <p>7、采纳。在方案批后实施环节落实。</p> <p>8、采纳。落实修改。</p> <p>9、采纳。落实修改。</p> <p>10、采纳。按照区相关政策要求和主管部门意见，新增建设用地指标中留用地指标不足以抵扣部分，采用“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标方式解决。</p> <p>11、采纳。落实修改。</p> <p>12、采纳。落实修改。</p>	

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
5	广州开发区交通运输局	1、建议在方案中标明香雪公园公交首末站场用地规模，同时按照《黄埔区、广州开发区公共交通专项规划（2016-2020）征求意见稿》中关于香雪公园公交首末站场用地规划，应预留不少于6000平方米的公交站场用地； 2、新黄埔区有轨电车2号线规划经过香雪公园、萝峰小学等地，建议方案中在公共交通方面加以考虑相关因素。	采纳	1、（1）香雪公园公交首末站用地位于改造范围（建新范围）外、片区策划范围内；（2）改造范围（建新范围）内在轨道站点500m范围内设置了公交首末站3处，符合服务要求； 2、采纳。	
6	广州开发区商务局	基于萝峰村属于中心城区，建议贵局考虑其更新改造方案与该地区相关产业规划衔接等问题。	采纳	采纳。	
7	黄埔区文化广电新闻出版局	1、《萝峰村更新改造方案》第六大点第三点中提出迁建区登记文物保护单位建筑5处、历史建筑线索2处，涉及不可移动文化遗产保护管理问题，不宜在本方案中直接提出处置方式，建议由项目建设单位组织专业机构编制保护专章--《萝峰村更新改造项目不可移动文化遗产保护方案》，经文物、规划专家论证通过后，报归口管理部门批准后实施。 2、我区正在全力推进萝岗香雪公园创建国家4A级旅游景区工作。从此前香雪节周边交通情况，建议在更新改造时，考虑交通流问题，决定是否提前对启学路、玉岩路及周边道路进行改扩建规划，预留交通发展用地。 3、建议六号线三期地铁站有地下通道直接连通旅游管理服务中心，增加旅客安全性和方便，同时解决路面行人影响交通通行效率问题。 4、村民复建用地6与融资用地7在开发中加强规划指导，以便与打造的香雪公园4A级旅游景区形成有效的产业链。 5、香雪公园现有梅花世界、综合广场、停车场的布局建议相关问题。	采纳	1、已同步开展《萝峰村更新改造项目不可移动文化遗产保护方案》工作，并在方案中落实专项内容。 2、（1）目前2条道路已启动征地建设，由相关部门实施；（2）改造方案在现状基础上增加次干道1条、支路13条以及多出公交首末站、公共停车场（库），规划实施后将显著提高片区、特别是香雪公园周边道路交通情况。 3、采纳。拟在下一步批后修建性详细规划阶段具体落实。 4、采纳。在住宅裙楼增加旅游配套相关的设施。 5、该地块不处于改造范围（建新范围），建议由权属单位与规划部门研究落实。	

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
8	黄埔区更新局	<p>一、关于预支留用地指标的问题。建议补充明确已征4平方公里用地的具体征收情况（已完成征收或预征收），建议补充萝峰村未征但以后可征用地的数据，并明确具体可预支的留用地指标数据。具体建议以国土部门意见为准。</p> <p>二、关于留用地纳入改造的问题。方案提出，“村同意将未核发的2.5%留用地用于本次旧村改造，并按不高于容积率1.8核算村权益物业，村权益集体物业共计10万m²，由村民自筹”，建议补充具体计算过程，并将相关内容提请领导小组审议。</p> <p>三、关于项目统筹用房的问题。项目统筹用房建议独立占地进行建设。</p> <p>四、关于公配配置的问题。 配置不足的公配：小学（具体以教育部门意见为主）、群众性体育运动场地（用地面积不足）、公交首末站、社区服务站、物业管理（含业主委员会）、居民健身场（用地面积不足）、再生资源回收点。缺少的公配：社区公园、小区游园。需核实的公配：社区居委会、社区议事厅。</p> <p>五、其他问题。建议进一步核实方案用地、建筑等数据，保证方案数据准确，前后一致。具体详细修改意见详见附件。</p>	采纳	<p>1、采纳。按照区相关政策要求和主管部门意见，新增建设用地指标中留用地指标不足以抵扣部分，采用“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标方式解决。</p> <p>2、采纳。</p> <p>3、采纳。已采用独立占地形式进行落地。</p> <p>4、采纳。已落实修改。</p> <p>5、采纳。已落实修改。</p>	
9	广州开发区土地开发储备交易中心	改造用地范围内涉及新增农转用用地报批的，建议由村社作为申请用地业主准备报批的前期材料送审。	采纳	下一步在具体实施过程中落实	
10	广州开发区供水管理中心	建议改造方案中应考虑消防设施设计。	采纳	在方案实施的修建性详细规划阶段落实。	

请继续翻下页

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
11	广州供电局有限公司	<p>1、萝峰村更新改造范围（建新范围）内规划预留2座110千伏变电站，但每座变电站用地面积仅为2176m²，不满足《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第133号）中110千伏标准型户内变电站征地面积（3237m²）要求。</p> <p>2、预留的2座变电站用地中，1座与体育场馆用地兼容，另1座与村经济发展用地兼容，但改造地块的控制性详细规划中并没有预留“U12供电设施用地”，将导致变电站后续无法办理规划选址、用地报批等相关审批手续。此外，若变电站贴近其它建筑物布置，按照目前消防相关规定，项目后续消防审批难度较大。</p> <p>3、根据《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第133号），110千伏标准型户内变电站征地面积为3237m²（78m×41.5m），其中建筑尺寸为54.45m×23.3m×17.8m，相关尺寸须同时满足。</p> <p>4、请按照以上尺寸要求，在萝峰村更新改造地块的控制性详细规划中预留2座110千伏变电站用地。同时，预留的变电站用地须为“U12供电设施用地”，如变电站需贴近其他建筑物布置，需充分考虑并预留足够的消防间距。</p>	采纳	<p>已与供电局有限公司进行沟通：</p> <p>1、采纳。</p> <p>2、采纳。采纳。（1）已增加“U12供电设施用地”的规划用地兼容性。（2）在下一步修建性详细规划阶段，并按照供电部门管廊设置等相关要求，落实具体位置、独立占地建设。</p> <p>3、采纳。</p> <p>4、采纳，同意见2。</p>	

[返回](#)

附件6 各部门回复意见采纳情况

▶2018年5月，本次方案再次征求区24个部门意见，其中广州开发区政策研究室、黄埔区发展改革局、广州开发区投资促进局、广州开发区经济和信息化局、黄埔区公安分局、黄埔区民政局、黄埔区环保局、广州开发区建设局、广州开发区交通运输局、黄埔区水务局、广州开发区商务局、广州开发区国资局、萝岗街、黄埔区城管局等14个部门无意见；黄埔区委办、广州开发区党工委办、广州开发区管委会办、黄埔区政府办、黄埔区教育局等3个部门无不同意见；国规、法制办、财政、卫生、文广、农林、供电等7个部门意见已回应，修改落实情况如下：

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
1	区法制办	<p>一、根据《广州市城市更新办法》的相关规定，区城市更新部门负责本辖区城市更新的实施工作，建议你单位依职权对涉案改造实施方案的内容进行审定。</p> <p>二、《广州市城市更新办法》第三十条规定“城市更新项目实施方案应经专家论证、征求意见、公众参与、部门协调、区政府决策等程序后，形成项目实施方案草案及其相关说明，由区政府上报市城市更新部门协调、审核；城市更新项目实施方案修改完善后，涉及表决、公示事项的，由区城市更新部门按照规定组织开展，表决、公示符合相关规定的，由区政府送市城市更新部门审核”。《广州市旧村庄更新实施办法》第十七条规定“区政府应当组织专家对项目实施方案的经济性、可行性和实施风险进行论证，并相应提出完善措施”；第十八条规定“项目实施方案征求意见稿应当向相关村集体经济组织、村民和相关权属人征求意见，征求意见时间不得少于30日”；第十九条规定“区政府应当将修改完善的项目实施方案草案报市城市更新部门审核；区政府应当按照审核意见修改完善项目实施方案，并形成项目实施方案村民表决稿”。因此，建议根据上述规定就涉案改造实施方案履行相关报批、公示、表决等法定程序。</p> <p>三、关于完善用地手续、改造范围、复建安置建设面积、公建配套建设、规划设计内容等各事项及技术指标，建议你单位根据《土地管理法》、市城市更新“1+3”政策文件、《广州市城乡规划条例》、《广州市城乡规划程序规定》、《广州市城乡规划技术规定》等相关规定依法进行处理。</p>	采纳	<p>1、采纳。</p> <p>2、采纳。项目已完成征求意见、部门协调、政府决策、部门审核、村民代表表决等要求内容。下一步拟按政策法规要求进行专家论证、公众参与、公示等内容，并根据相关意见完善后依法批复；</p> <p>3、采纳。</p>	

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
2	黄埔区财政局、广州市开发区财政局	建议《实施方案》补充项目改造资金筹措、复建资金监管、社会稳定风险评估等内容，并明确项目所需资金由改造项目自求平衡解决。	采纳	采纳。方案中落实增加对下一步实施方案改造资金筹措、复建资金监管、社会稳定风险评估等内容要求。	
3	黄埔区农林局	根据《森林法》等相关林业法律法规规定和生态环境保护要求，以及考虑到每年林地定额指标紧缺，建议建设项目合理规划选址，尽量不占林地。如确实需要占用林地，应尽量少占，并依法办理使用林地手续，方可施工建设。	采纳	采纳。萝峰村改造范围（建新范围）边界已按南北两侧林地边界优化，尽量少占林地。下一步对涉及占用林地内容，将依法办理使用林地手续。	
4	黄埔区卫计局	经研究，我局无意见，但需独立设置。	采纳	采纳。社区卫生服务中心为独立占地占地面积为3010m ² 。	
5	黄埔区文广新局	若该成果已采纳落实了我局于2017年9月1日回复你单位《关于征求（萝峰村更新改造实施方案）意见的函》的有关意见，我局无其他修改意见。	采纳	采纳。详见上一轮部门意见落实情况。	
6	广州供电局有限公司	预留的2座变电站用地均拟采用独立占地，但其中1座与村经济发展用地兼容设置，且未在改造范围的控制性详细规划中标明位置、预留“U12供电设施用地”。请核查，并在控规中标明该变电站预留位置、落实“U12供电设施用地”	采纳	采纳。采纳。（1）已增加“U12供电设施用地”的规划用地兼容性。（2）在下一步修建性详细规划阶段，并按照供电部门管廊设置等相关要求落实具体位置、独立占地建设。	

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
7	广州开发区国土规划局	<p>一、结合区域情况，建议合理控制改造地块的容积率。根据《广州市城乡规划技术规定》（市政府令第133号），用地面积≥15公顷的居住用地容积率一般控制为≤2.8，而现方案中安置区、融资区居住地块容积率平均4.0-5.0，远超《广州市城乡规划技术规定》要求。为打造宜居社区，提高环境品质，建议进一步论证开发强度。</p> <p>二、建议同步做好交通、环境、公服配套等区域承载力的分析评估。</p> <p>截至2014年底，萝峰社区登记居民人口为8261人，而改造方案总用地面积79.44公顷，改造后总建设量239.58万平方米，规划人口5.49万人，改造后建设和人口增量明显。建议在合理控制区域容积率的基础上，同步做好交通、环境、公共服务配套等区域承载力的分析评估，为改造方案提供支撑。</p> <p>三、建议按照“优先规划、适度超前”的原则做好公服设施规划。根据国家人口政策调整、我区人口结构特点及区域配置等情况，并根据5月15日管委会《关于专题研究教育工作的会议纪要》（会议纪要〔2018〕40号）关于“按照优先规划、适度超前的原则，综合考虑全区因新建楼盘、产业发展、三旧改造等导致的人口增长因素，合理提高学校规划建设标准，确保全区学校数量和容量能够满足群众不断增长的教育需求。要研究好三旧改造小区规划中教育、医疗、休闲、娱乐等公建配套的合理比例，对规划中的学校数量与规模，要根据规划标准和全区实际情况进行统筹考虑”的工作要求，建议在改造方案中做好公服设施规划且为远期发展做好预留，并充分征求相关行业主管部门意见。</p>	采纳	<p>1、（1）萝峰村为全面改造的旧村项目。根据《广州市城市更新办法》及配套文件、《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）中的相关政策规定，改造复建和融资均在改造范围内解决。（2）目前已批的城中村改造改造项目中，暹岗毛容积率为3.50，火村为3.18，红卫（一、二社）为3.23，本项目为2.98，符合三旧改造集约节约用地的原则。（3）安置融资地块在下一步修建性详细规划中均需要符合《广州市城乡规划技术规定》关于建筑日照间距、建筑退缩等相关要求。</p> <p>2、采纳。拟在下一步控规调整中予以落实，增加相关支撑性的分析评估。</p> <p>3、采纳。（1）本项目已充分征求并落实了教育部门意见，并根据意见规划新建十二年一贯制学校1所（含54班高中、24班初中、42班小学）、九年一贯制学校1所（含30班初中、42班小学），其中高中、初中除了改造范围外还可以服务外围区域人口，符合区委区政府关于三旧项目配套设施片区统筹的要求。（2）本项目各项配套设施数量、规模和比例均按《广州市城乡规划技术规定》（2018）“广州市社区公共服务设施设置标准”落实，并征求落实了相关主管部门意见。</p>	

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
7	广州开发区国土规划局	<p>四、改造方案北侧为广惠高速公路，根据《广州市城乡规划技术规定》（市政府令第133号），建筑工程临对外出口高速公路的退让应≥ 100米，建议在改造方案中做好衔接落实。</p> <p>五、建议与上层次规划做好衔接，其中新一轮总规建议采用经市人大审议版本，并注明。建议文本在图纸表达上统一明确规划范围。</p> <p>六、建议征询供电、供水、排水、垃圾处理、消防等主管部门意见，预留规划市政项目用地。改造方案应与有轨电车做好衔接，并与区交投集团做好沟通。已提供有轨电车2号线红线供参考（详见附件1）。</p> <p>七、建议统一《萝峰城中村改造方案》二4.1村城土地权属情况中的单位，并核实相关数字，目前存在小误差。</p> <p>八、《萝峰城中村改造方案》二5（2）完善历史用地39.89公顷，其中已完善16.88公顷，还可继续完善历史用地手续的用地23.01公顷，而4.2（1）已完善历史用地手续用地39.47公顷，请核实。</p> <p>九、根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号），由村集体经济组织自行改造的，融资地块在依申请按规定转为国有后，村集体经济组织或其全资子公司可以协议出让方式取得融资地块开发融资。</p> <p>十、涉及地下建筑面积补交土地出让金的表述建议修改为：地下空间补交土地出让金的，按申请时点的政策执行。</p> <p>十一、《萝峰城中村改造方案》4.5（1）①“置换的已完善用地手续部分用地须由村完成拆迁且剩余的4.38公顷农用地须与政府签订征收协议后方可实施置换”建议修改为“置换的已完善用地手续部分用地须由村自行拆迁并配合城市城市更新部门完成征地报批手续且剩余的4.38公顷农用地须与政府签订征收协议后方可实施置换”。</p>	采纳	<p>4、采纳。在下一步修详规阶段落实高速公路南侧地块建筑退缩的相关要求。</p> <p>5、采纳。已更新相关内容。</p> <p>6、采纳。已征求相关部门意见。</p> <p>7、采纳。在勘测定界报告中落实。</p> <p>8、采纳。原数据采用2006年土地利用现状叠加二调，按最新的文件要求，只叠加二调。</p> <p>9、采纳。</p> <p>10、采纳。目前地下室补缴土地出让金仅为预估，未来所有地下空间补交土地出让金的，均需按申请时点的政策执行。</p> <p>11、基本采纳。（1）表述修改为：置换的已完善用地手续用地须由村完成拆迁且将剩余的3.68公顷农用地与政府签订征收协议后方可实施置换。（2）根据最新方案统计，涉及同步征收的农用地为3.68公顷。</p> <p>12、采纳，已将该事项作为审议内容之一。</p>	

附件6 各部门回复意见采纳情况

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况	备注
7	广州开发区国土规划局	<p>十三、经核，目前萝峰村剩余留用地指标仅1.035亩。此改造方案除提前核定的11.43公顷外还需预支留用地指标约$21.45+225=246.56$亩，即需新征地2465.6亩。建议先与萝峰村达成征地前置协商一致意见后，再审批该方案。</p> <p>十四、《萝峰城中村改造方案》中表述村社与开发企业签订了合作合同实施合作开发，相关程序是否符合农村集体资产“三资平台”管理有关规定，建议同步征求区农林局意见。”。</p>	采纳	<p>13、采纳。按照区相关政策要求和主管部门意见，新增建设用地指标中留用地指标不足以抵扣部分，采用“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标方式解决。</p> <p>14、采纳。已改为自主改造模式。</p> <p style="text-align: center;">返回</p>	

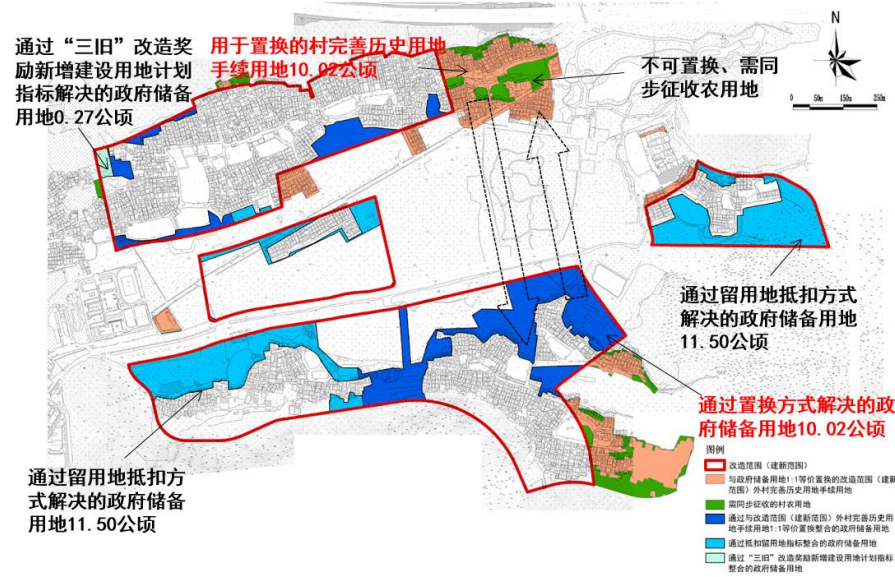
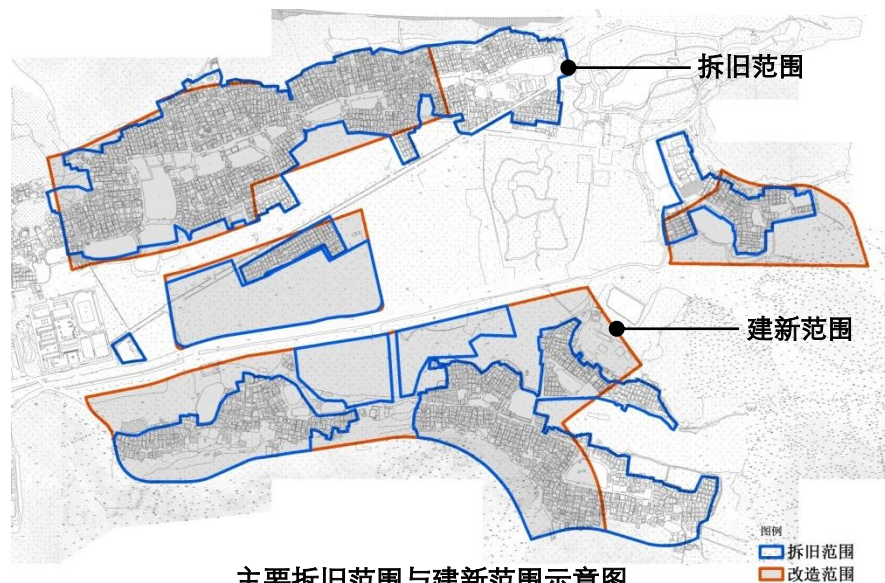
土地整备

(1) 改造范围（建新范围）内需整合21.79公顷（326.8亩）政府储备用地，可通过以下3种方式处置：

①与改造范围（建新范围）外村完善历史用地手续用地1:1等价置换，面积为10.02公顷（150.3亩）（其中已完善3.51公顷、可完善6.51公顷）；

②留用地指标抵扣：11.50公顷（172.5亩）。包括：挂账留用地指标0.07公顷、政府已征未使用可返还的留用地指标11.43公顷（原为9.89公顷，区国土规划局最新核定数据为11.43公顷）；

③剩余0.27公顷（4.0亩）政府储备用地由“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标整合。



用地置换分析图

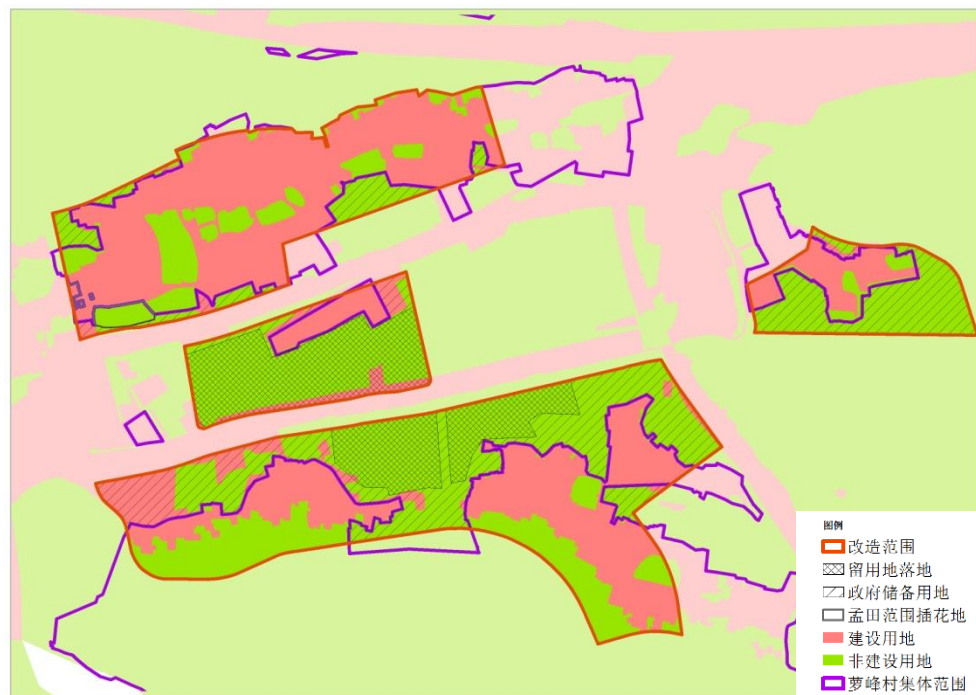
附件7 土地整备方案

(2) 改造范围（建新范围）需新增建设用地指标12.86公顷（192.9亩），包括孟田村农用地0.52公顷（7.9亩）和萝峰村农用地12.33公顷（185.0亩），通过2种方式解决：

① “三地” 0.79公顷（11.9亩）。

②需“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标统筹解决12.06公顷（181.0亩）。

(3) 改造范围（建新范围）内集体建设用地以及改造范围（建新范围）外需土地置换的集体建设用地均转为国有建设用地。



改造范围（建新范围）农用地分布示意图