

广州市黄埔区萝峰旧村改造实施方案

Luo Feng Urban Village Regeneration & Implementation Plan, Huang Pu District, Guangzhou

(正式成果)

广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社
广州市城市规划勘测设计研究院

2019年2月27日

项目名称：广州市黄埔区萝峰旧村改造实施方案
委托单位：广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社
合同编号：2013规03016A
规划阶段：终期成果（正式成果）

广州市黄埔区萝岗街道办事处

广州市城市规划勘测设计研究院
城乡规划编制资质证书等级：甲级
证书编号：[建]城规编（141196）

广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社

院 长：邓兴栋 教授级高级工程师

审 定：方正兴 教授级高级工程师

审 核：朱志军 教授级高级工程师

初 审：陈 翀 高级工程师

项目负责：

张隆龙 高级工程师

吴 军 高级工程师

设计人员：

陈 翀 高级工程师

吴 杰 高级工程师

李 浩 工程师

郭彤彤 助理工程师

梁家声 助理工程师

张振华 工程师

编制完成时间：2019年2月27日

目录

一、项目概况

1.项目区位	04
2.项目背景	06
3.改造目标	11
4.改造原则	11
5.改造依据	12
6.工作历程	12

二、现状情况

1.自然条件	14
2.人口与经济情况	14
3.土地利用现状	15
4.土地权属情况	16
5.用地建设开发情况	20
6.现状建筑情况	25

三、上层次规划情况

1.《广州市城市总体规划（2011-2020年）》	28
2.《广州市城市总体规划（2017-2035年）》	30
3.《广州市黄埔综合服务功能片区土地利用总体规划(2013-2020年)》（调整完善方案）	31
4.现行控规：《广州市控制性详细规划（全覆盖）》（萝岗区），2010	32
5.在编控规：广州市萝岗控制性详细规划（局部）修编（在编方案）	33
6.小结	34

四、改造方案

1.改造模式	36
2.改造拆复建原则及方案	37
3.改造成本测算	38
4.改造范围划定	42
5.复建用地布局	49
6.改造融资方案	50
7.改造范围总指标	53

五、规划方案

1.区域格局	55
--------------	----

2.功能定位	60
3.用地布局与开发规模	63
4.城市设计	66
5.公服与市政公用设施	73
6.综合交通规划	80
7.历史保护规划	85

六、控规调整

1.控规调整	93
2.用地性质及容积率调整	94

七、土地整理

1.土地整备主体	98
2.土地整备资金安排	98
3.政府储备用地整理方式	98
4.需办理“农转用”指标的用地	99
5.土地“转性”	99
6.“三地”地情况	100
7.改造范围（建新范围）土地处置	100

八、建设时序

.....	102
-------	-----

九、效益分析

1.产业导入	104
2.经济提升	105
3.配套完善	106
4.面貌改善	107
5.用地集约	109
6.历史传承	110

十、意见征求及落实情况

1.城市更新领导小组初审意见采纳情况	112
2.部门征求意见采纳情况	113
3.其他其他重要会议意见采纳情况	118

项目概况

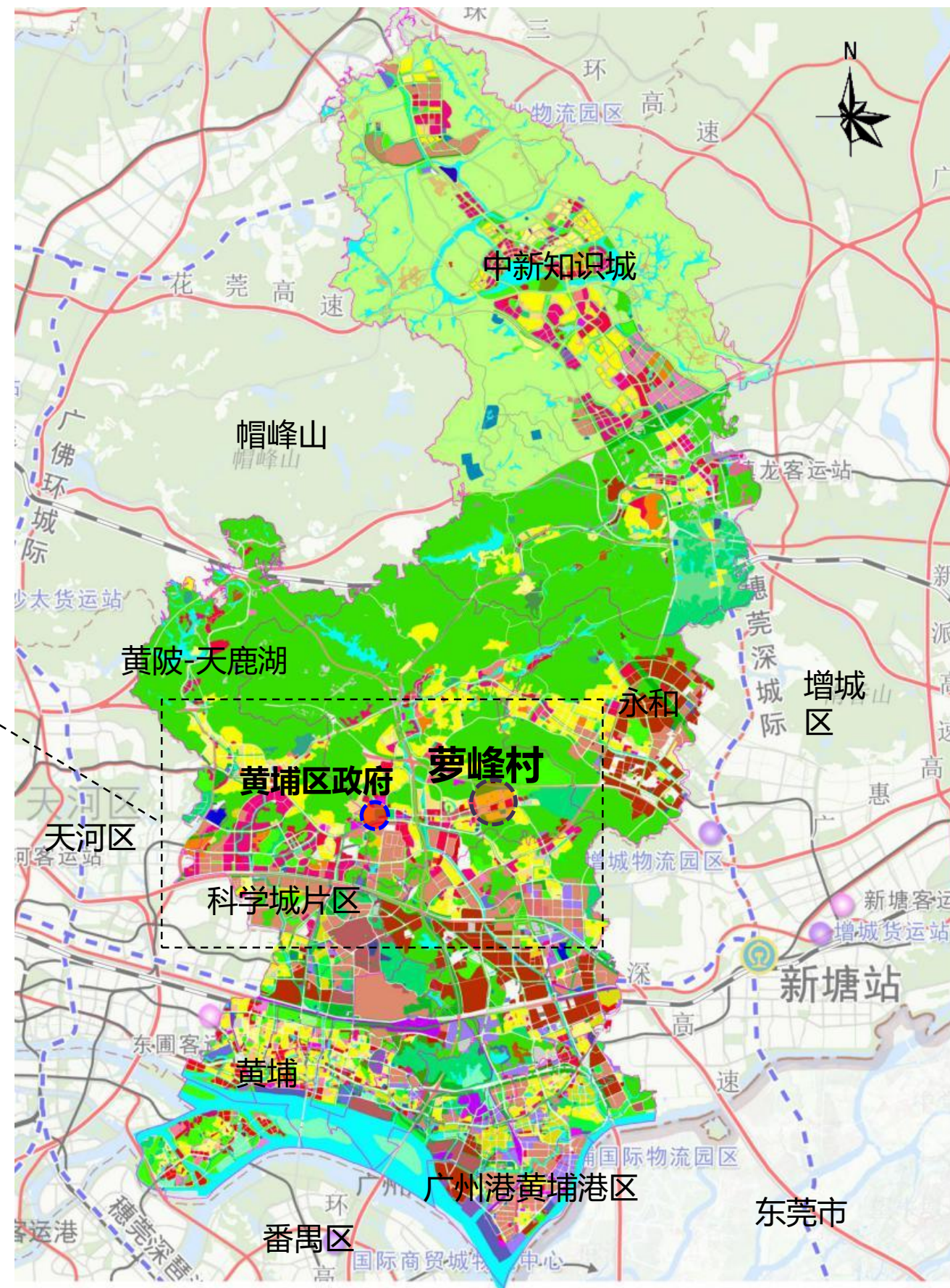
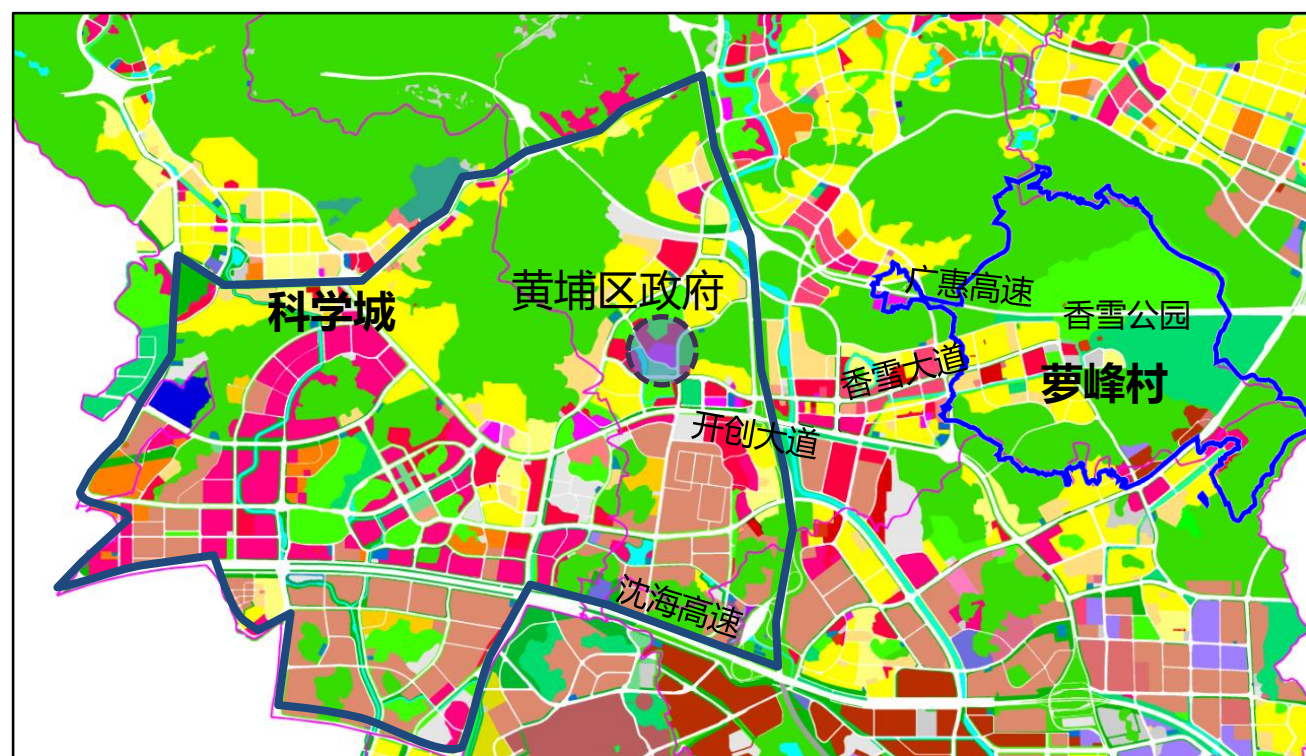


一、项目概况

1. 项目区位

广州黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社（以下简称“萝峰村”）城中村改造项目地处广州市经济开发区东部、黄埔区中部科学城板块，距离黄埔区政府仅5公里。现状萝峰旧村东临香雪公园、西至规划西环路、北至广惠高速、南临径石山等自然山体，村村域范围约10.12km²，改造范围（建新范围）（如无特指“改造范围（拆旧范围）”，以下“改造范围”均指“改造范围（建新范围）”）约79.44公顷。

萝峰村周边高快速公路和城市主干路网发达，东有永和大道，南有开创大道，西有北二环高速，北有广惠高速，可以很方便地与广州中心城区及周边城市联系，区位条件较好。



区位图（黄埔区范围）

一、项目概况

黄埔中心区现状环境优美，周边有区政府、广州国际体育演艺中心、图书馆、科技馆、人才公寓及众多大型楼盘，城市建设水平高。但沿着香雪大道方向仅剩萝岗社区、萝峰社区的多个旧村零星插在中心区范围，功能、环境、景观极不协调，亟待通过城中村改造城村融合发展。



萝峰旧村及周边地区现状航拍图

一、项目概况

2. 项目背景

(1) 村民改造意愿强烈，城中村改造条件成熟

萝峰村虽位处黄埔区中心城区，地理区位和交通区位俱佳，但现状集体经济发展落后，村民居住环境品质较低。村民对于全村整体全面改造意愿强烈，以期从根本上改善自身的居住品质以及实现村集体经济的提升和可持续发展。

2014年11月在萝岗街道办事处组织下，萝峰村就城中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%，村集体和村民改造诉求高度一致。

广州市萝岗街道萝峰社区同意“三旧”改造“三委”成员表决函

同意萝峰社区进行“三旧”改造签名：

“三委”成员名单：（共 12 人）

签名确认

萝峰社区“三委”成员名单				
序号	职务	姓名	签名	备注
1	党委书记、居委主任	钟永源		
2	党委委员、常务副主任	钟亦超		
3	党委副书记、监委主任	钟志光		
4	党委委员、居委副主任	钟巨明		
5	党委副书记、治保主任	钟显昌		
6	党委委员、妇女主任	钟燕钊		
7	党委委员、民兵营长	钟焰佳		
8	居委委员、团总支书记	钟孟沾		
9	居委委员	钟锡良		
10	居委委员	钟荣德		
11	监委委员	钟次杭		
12	监委委员	钟志辉		

签名确认人数为： 12 人

表决通过率为： 100 %

萝峰社区同意“三旧”改造“三委”成员表决函

广州市萝岗街道萝峰社区同意“三旧”改造村民代表表决函

同意萝峰社区进行“三旧”改造签名：

村民代表名单：（共 88 人）

签名确认

萝峰社区居民代表成员名单											
序号	姓名	签名	序号	姓名	签名	序号	姓名	签名	序号	姓名	签名
1	钟锡希		23	钟钜新		45	钟公铨		67	钟志光	
2	钟次杭		24	钟灼荣		46	钟灿添		68	钟石开	
3	钟泽煊		25	钟灿云		47	钟和健		69	钟桂煊	
4	钟汝煊		26	钟树谦		48	钟伟圻		70	钟建强	
5	钟焰颜		27	钟锦均		49	钟耀均		71	钟元光	
6	钟力标		28	钟显昌		50	钟健东		72	区固秋	
7	钟伟健		29	张惠英		51	钟锡东		73	钟钜荣	
8	钟勇晖		30	钟沛根		52	钟灼坤		74	钟孟沾	
9	罗树勤		31	钟亦超		53	钟耀泉		75	钟锦维	
10	钟礼祺		32	钟少全		54	钟国贤		76	钟启文	
11	钟柱岗		33	钟达泉		55	钟志辉		77	钟庆坤	
12	钟住添		34	钟锡兴		56	钟炜林		78	钟国基	
13	钟志均		35	钟靖宇		57	钟汝松		79	钟灼权	
14	钟肖芳		36	钟志锋		58	钟润添		80	钟鉴成	
15	钟桂芬		37	钟国兴		59	钟伯修		81	钟油乐	
16	罗恩明		38	钟炳棠		60	钟燕钊		82	钟灿杨	
17	梁结强		39	钟栢华		61	钟惠明		83	钟柱江	
18	钟金城		40	钟焱钊		62	钟志标		84	钟日初	
19	钟灿文		41	钟灿文		63	钟庆强		85	钟荣德	
20	钟燕傲		42	钟向明		64	吴淑贞		86	钟继威	
21	钟艳兴		43	钟伟潜		65	钟哲方		87	钟镇铃	
22	钟镇佳		44	钟锡良		66	钟子其		88	钟嘉恩	

签名确认人数为： 88 人

表决通过率为： 96.7 %

见证确认：

萝峰社区：

代表签名：

日期： 2014年11月14日

萝岗街道：

代表签名：

日期：

萝峰社区同意“三旧”改造村民代表表决函

一、项目概况

2018年1月31日，萝峰旧村改造实施方案通过了萝峰村村民代表表决，表决通过率为96.7%（村民代表人数92人，会议实到89人，通过89人，通过率100%）。

萝峰社区关于《广州市黄埔区萝峰村更新改造方案》的表决

为促进社区发展，完善社区服务配套，改善村民生活素质，提升人居环境品质，提高村集体经济发展水平和村民收入水平，构建平安和谐温馨社区，萝峰社区村民有意愿对全村进行整体全面改造。2014年11月在萝岗街道办事处组织下，萝峰社区在城中村改造意愿进行了“三委”成员表决和村民代表表决，其中“三委”表决通过率为100%，村民代表表决通过率为96.7%，村集体和村民代表改造诉求高度一致。

随后，萝峰社区严格按照广州市三旧改造工作的相关政策有序推进城中村改造项目工作，萝峰社区委托了广州市城市规划勘测设计研究院编制《广州市黄埔区萝峰村更新改造方案》（以下简称《方案》）。萝峰社区向区城市更新工作领导小组成员单位对《方案》征求了意见并进行研究采纳，通过多次修改完善优化《方案》，形成了本次终期成果（2018年1月版）。

为加快村更新改造工作进度，现将《广州市黄埔区萝峰村更新改造方案》呈报萝峰社区党委会、居委会、经联社社委会、监事会联席会议审议表决。如联席会议表决通过，将呈报萝峰社区经联社成员代表大会审议表决。

附：《广州市黄埔区萝峰村更新改造方案》

广州市黄埔区萝岗街萝峰村经济联合社

2018年1月31日



《广州市黄埔区萝峰村更新改造方案》的表决

表决内容：是否同意《广州市黄埔区萝峰村更新改造方案》

日期：2018年01月31日

同意签名

序号	签名	序号	签名	序号	签名	序号	签名
1	钟荣德	26	钟跃友	51	钟汉良	76	钟兆铭
2	钟光	27	钟	52	钟海明	77	钟玉和
3	钟梓泉	28	钟建才	53	钟国贤	78	钟汉明
4	钟文	29	钟炳	54	钟国良	79	钟尉昌
5	钟	30	钟	55	钟	80	钟
6	李金林	31	钟	56	钟	81	钟
7	钟	32	钟	57	钟	82	钟
8	钟	33	刘	58	钟	83	钟
9	钟	34	钟	59	钟	84	钟
10	钟	35	钟	60	钟	85	钟
11	钟	36	钟	61	钟	86	钟
12	钟	37	钟	62	钟	87	钟
13	钟	38	钟	63	钟	88	钟
14	钟	39	钟	64	钟	89	钟
15	钟	40	钟	65	钟	90	钟
16	钟	41	钟	66	钟	91	
17	钟	42	钟	67	钟	92	
18	钟	43	钟	68	钟	93	
19	钟	44	钟	69	钟	94	
20	钟	45	钟	70	钟	95	
21	钟	46	钟	71	钟	96	
22	钟	47	钟	72	钟	97	
23	钟	48	钟	73	钟	98	
24	钟	49	钟	74	钟	99	
25	张	50	钟	75	钟	100	

参会人数 89人，表决同意 89人，不同意 0人，通过率 100%。

街道现场监督员（签字）



旧村改造实施方案村民代表表决材料

一、项目概况

根据2018年3月20日第四次书记汇报会关于“拆迁安置补偿方案表决通过后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2018年5月4日通过了村民代表表决，通过率为96.7%。

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	钟学林	24	钟兆强	47	钟同伟	70	钟深权
2	钟位管	25	钟清东	48	钟树波	71	钟少金
3	钟响悦	26	钟德东	49	钟树波	72	钟波
4	钟石平	27	钟日初	50	钟树波	73	钟树波
5	钟梓强	28	钟树品	51	钟树波	74	钟树波
6	钟勇晖	29	钟树田	52	钟于文	75	钟志和
7	钟树均	30	钟树坪	53	钟志	76	钟耀东
8	钟树	31	吴浪东	54	钟树佳	77	钟锡安
9	钟树	32	李金妹	55	钟树	78	钟树
10	钟美英	33	钟树安	56	钟树	79	钟树
11	钟树	34	钟树	57	钟树	80	钟树
12	钟树	35	钟树	58	钟树	81	钟树
13	钟树	36	钟树	59	钟树	82	钟树
14	钟树	37	钟树	60	钟树	83	钟树
15	钟树	38	钟树	61	钟树	84	钟树
16	钟树	39	钟树	62	钟树	85	钟树
17	钟树	40	钟树	63	钟树	86	钟树
18	钟树	41	钟树	64	钟树	87	钟树
19	钟树	42	钟树	65	钟树	88	钟树
20	钟树	43	钟树	66	钟树	89	钟树
21	钟树	44	钟树	67	钟树	90	钟树
22	钟树	45	钟树	68	钟树	91	钟树
23	钟树	46	钟树	69	钟树	92	钟树

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%

萝峰街道监督员(签名) 张明翠
日期：2018年5月4日

旧村改造拆迁补偿方案村民代表表决材料

一、项目概况

(2) 与周边统筹发展需求日渐迫切，实现村城融合一体

萝峰旧村建设用地周边的农地大部分已被政府收储，剩余的村居破旧，配套、居住环境差，与周边香雪公园形成巨大反差。随着地铁规划落地和政府储备用地的逐步开发，需要村城统筹建设，实现真正的城市化，避免形成类似珠江新城内城中村状的城市孤岛。

作为羊城八景之一的萝岗香雪公园，现状入口区域被城中村包围，周边整体风貌亟待提升。香雪公园在节假日的人流量巨大，但相应的交通配套、商业服务、旅游管理等设施均极度缺乏，亟需结合周边开发建设进行完善。



萝峰村征地范围图



香雪公园及周边地区航拍图

一、项目概况

(3) 落实党的十九大精神，打造黄埔区“三旧”改造的样板工程和典范

①广州城市格局与更新战略

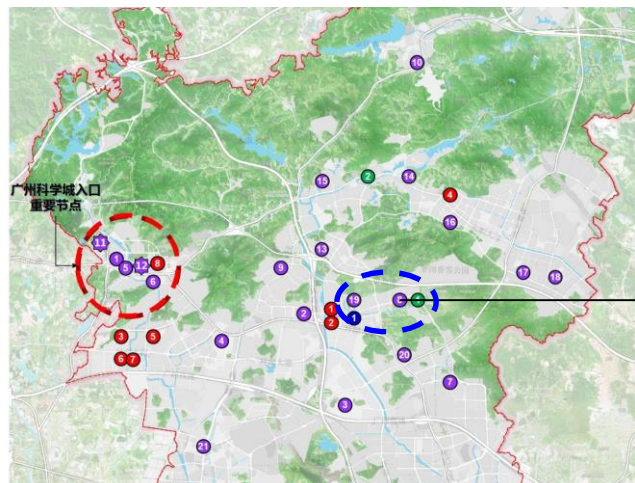
2016年广州城市工作会议提出，打造枢纽型网络城市，重点建设航空、航运和科技创新枢纽，打造一江两岸三带。在以城市更新推动城市发展的策略方面，城市工作会议提出以优化城市空间、改善人居环境、传承历史文脉、发展社会经济为目标，有序、持续系统地推进差异化的城市更新。旧村方面实施差异化旧村更新，明确重点功能区旧村以全面改造为主。2017年，广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见（穗府规（2017）6号）进一步完善项目审批程序以及调整政策，以推动连片更新改造、提高效率。

②黄埔区的策略

黄埔区作为建设国际科技创新枢纽的主引擎，明确通过建设北部中新知识城、中部科学城、南部临港经济区“三大板块”，推动三大国际战略枢纽建设、“一江两岸三带”优化提升。

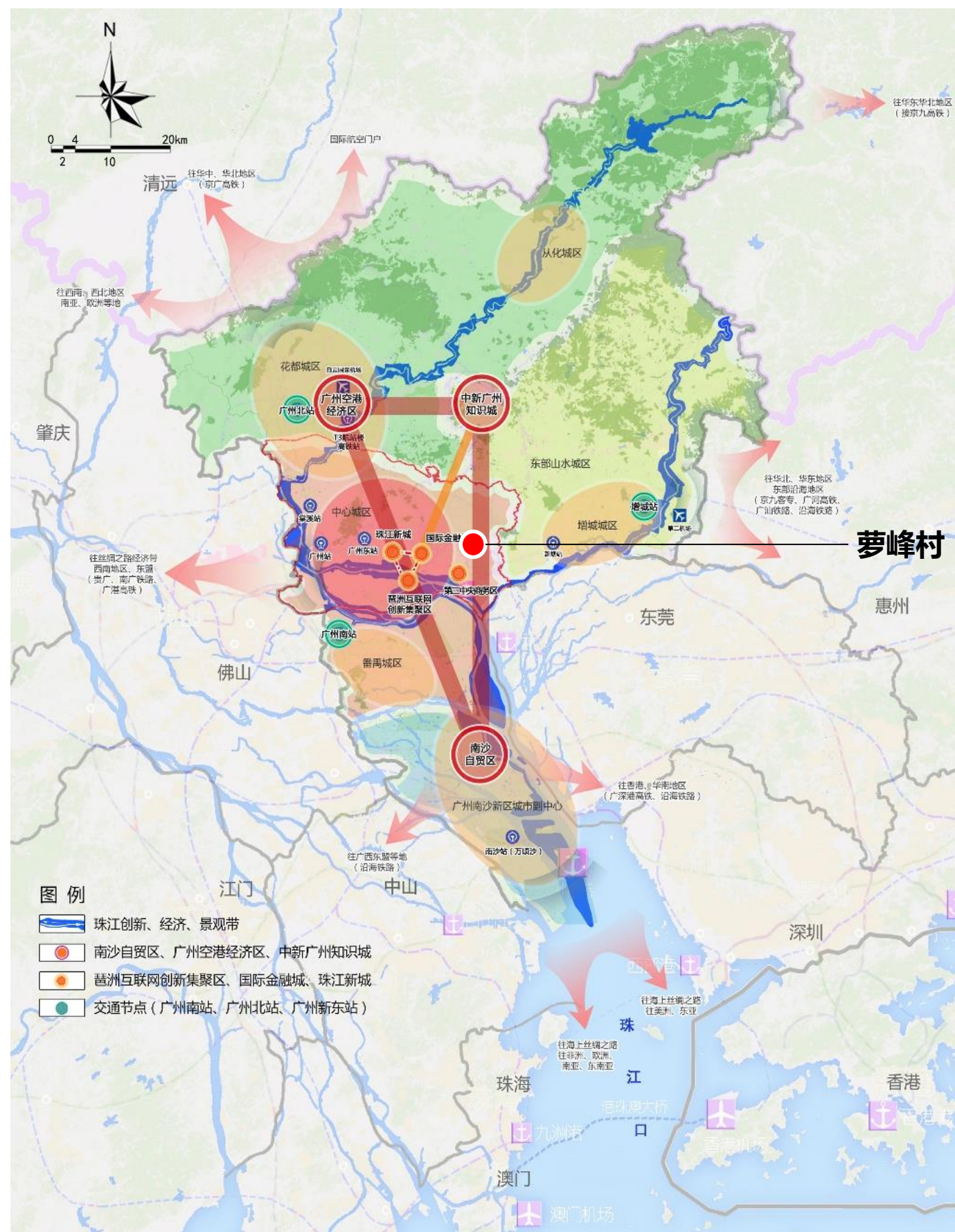
在城市更新方面，黄埔区以习近平新时代中国特色社会主义思想引领、推动黄埔区更新改造工作上水平。坚持科学规划、走持续发展道路，通过更新改造释放土地资源、调整产业功能、优化空间布局，引入科技创新产业，推动中心城区功能完善和环境品质提升。黄埔区将全面推进三大板块的城中村改造工作，通过旧改推动环境改善、品质提升、联动留地开发、带动村农地收储，从而集聚产业载体促进产业发展。重点是中新知识城核心区和九龙大道、广汕公路、广河高速沿线的城中村改造、以及科学城中心城区的城中村改造。

萝峰村位于中部科学城板块的中心城区范围，是黄埔区落实党的十九大精神、重点打造和推进的“三旧”改造的样板工程和典范项目。通过更新改造释放土地资源，以产城融合的改造思路调整功能、优化布局，提供优质的居住及服务配套，引入科技创新产业，从而推动中心城区功能的完善和环境品质提升。



科学城战区项目分布图

萝峰村



城市格局与发展策略

一、项目概况

3. 改造目标

3.1 总体目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想引领，贯彻落实十九大精神，坚持萝峰村更新改造与建设现代化经济体系相结合、与解决不平衡和不充分发展问题相结合、与补民生短板相结合、与打造“美丽黄埔”相结合，把萝峰村三旧改造打造为黄埔区新时期城中村改造的样板工程。

3.2 具体目标

(1) 经济发展目标

优化升级地区产业结构，打造香雪大道创新创业走廊，结合萝峰村改造在片区范围设置总部办公、科技创新、生产服务办公、加速器、商业综合服务、旅游配套服务、休闲娱乐文化产业等，助力黄埔区打造现代化经济体系。与此同时，提升村集体经济发展水平和村民收入水平。

(2) 环境发展目标

通过城中村整体连片改造，保留现有可利用的环境资源优势，优化升级区域环境品质。

重点更新旧羊城旧八景之一的“萝岗香雪”入口区域，配套相应的旅游设施，融入新的元素，擦亮区域生态环境和人文景观的名胜，打造黄埔区旅游文化新名片。其次是提高村民居住条件，完善服务配套设施，显著改善村民生活质素和人居环境。

(3) 社会发展目标

通过改善村民居住条件，消除城乡差异，实现村民与居民同城同待遇，构建和谐温馨社区；

通过合理整合土地资源，节约、集约利用土地资源，发挥土地利用效益最大化，促进地区经济产业升级和结构调整，扩大劳动就业面，有力提高社会效益。

(4) 文化发展目标

引入国际名校、省级示范学校等名校资源，打造黄埔区优质教育基地，更大地提高和改善该区域的教育服务水平；

着力对区内具有历史文化意义的建筑物及古树的保护，更好地弘扬岭南文化。

4. 改造原则

(1) 以村民自愿改造为原则

村民自愿改造是萝峰村更新改造的前提条件，是保障自身利益的重要支撑。目前村积极参与城中村改造，已投入较大精力开展违法建设管控、城中村改造政策宣传、意见征求、表决等工作，在改造方案的编制过程中充分保障了村民的知情权和参与权。

(2) 以强化公共利益保障和历史文化保护为原则

以民生为重，通过城中村改造，释放村的土地价值，不仅要保障集体和村民利益，也需要留足用于城市基础设施建设，公共服务设施或者城市公共利益项目等的独立用地，应严格按现行规划技术标准和准则规范配置，强化公共利益的保障。同时，对于优秀的历史文化遗产，必须给予充分、科学的保护与利用，传承历史文化。

(3) 以政府公共政策扶持为原则

强化政府的主导作用，政府同时通过灵活的政策支持萝峰村采取土地归宗、连片更新的方式推进城中村改造，并在实施过程中加以规范和引导，并按法律法规和政策予以监督，达到村与城市双赢的目的。

(4) 以改造的可操作性强为原则

充分考虑更新改造实施的时序性，制定切合实际的具体的行动计划和不同阶段的发展目标，做到远、近结合，因地制宜，加强改造的可操作性。

一、项目概况

5. 改造依据

5.1 法律法规及规范标准

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004）
- (3) 《城市规划编制办法》（2006）
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137）》（2011）
- (5) 《广东省城乡规划条例》（2013）
- (6) 《广州市城乡规划技术规定》（2018）

5.2 上层次及相关规划

- (1) 《广州市城市总体规划（2011-2020年）》
- (2) 《广州市城市总体规划（2017-2035年）》（在编）
- (3) 《黄埔区功能片区土地利用规划（2013-2020年）》（调整完善方案）
- (4) 《广州历史文化名城保护规划》（2014）
- (5) 《广州市城市更新总体规划(2015-2020)》（2016）
- (6) 《广州市萝岗控制性详细规划（局部）修编》（在编）
- (7) 《广州市控制性详细规划（全覆盖）》（萝岗区）

5.3 政策依据

- (1) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）
- (2) 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府[2009]78号）
- (3) 《关于加快推进“三旧”改造工作的意见》（穗府[2009]56号）
- (4) 《关于加快推进广州市三旧改造工作的补充意见》（穗府〔2012〕20号）
- (5) 《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）
- (6) 《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）
- (7) 《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字[2017]3号）
- (8) 《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）

6. 工作历程

- (1) 2014年11月，萝峰村就城中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%。
- (2) 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。
- (3) 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》。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 2017年9月份、2018年5月份，萝峰村旧村改造实施方案2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。
- (7) 2017年9月28日，区城市更新领导小组第十一次会议初步审议了萝峰村更新改造方案，原则同意上报本次会议审议。
- (8) 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。
- (9) 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2018年5月4日通过了联合社成员代表表决，通过率为96.7%。
- (10) 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。

现状情况 

二、现状情况

1. 自然条件

(1) 气候状况

萝峰村属亚热带季风气候，热源丰富，无霜期长，雨量充沛。

日照：地处热带北回归线以南，纬度较低，太阳辐射角度较大，太阳年辐射热量106.7千卡/平方厘米，年平均日照射时数1906小时，日照率43%，热量资源丰富，光照充足，适宜农作物和热带、亚热带水果生长。

气温：具有夏长冬短，终年温暖，偶有奇寒，无霜期长，四季宜耕的特点。年平均气温22摄氏度，最冷月1月份平均为13.3摄氏度，最热月7月份，平均为28.4摄氏度，气温年际变化很少。

雨量：主要集中在4-9月，这6个月占全年降雨量的82%。降雨充沛，雨热同期，对喜温需水量大的作物生长十分有利。

(2) 地形地貌

萝峰社区所属的黄埔区中心城区属丘陵地形，地势中部底四周高，高程在23.2m至112.1m之间。规划范围四周山林环绕，但规划用地较为平坦，只是零星有少量低矮的山丘，位于用地的东南部。



现状地形地貌照片

2. 人口与经济情况

(1) 人口情况

萝峰村由7个自然村和12个经济社组成，根据广州市公安局萝岗区分局所核实的萝峰社区（萝峰村）户籍人口情况的说明：截止2014年11月25日，萝峰社区户籍登记数为2913户，居民（村民）总人口为8261人。根据2018年12月6日广州市公安局黄埔区分局的核查，萝峰村村民户籍人口为9193人。证明材料如下。

关于萝峰社区户籍人口情况的说明

截止2014年11月25日，我萝峰社区户籍登记数为2913户，居民总人数为8261人，满18周岁以上居民为6546人，本次改造范围内的总户数为2913户（包含已达到分户年龄条件而未能进行分户的215人），特此说明。

附表：

- 1、萝峰社区原有户籍户主名单详细（2698户）
- 2、萝峰社区符合分户条件人员名单（215人）



现状人口证明材料

广州市公安局黄埔区分局

关于协助提供萝峰社区户籍资料的复函

萝岗街道办事处：

《黄埔区萝岗街道办事处关于协助提供萝峰社区户籍资料的函》收悉，经研究，现答复如下：

1、关于萝峰社区人口数据的问题，经查，萝峰社区内有户籍人口9193人。

2、关于萝峰社区人口户籍资料的问题，按照市公安局《关于明确向政府其他部门提供人口信息数据共享应用问题的通知》（穗公户〔2011〕291号）及相关文件要求，“根据《中华人民共和国居民身份证法》第六条第三款‘公安机关及其人民警察对因制作、发放、查验、扣押居民身份证而知悉的公民的个人信息，应当予以保密’的规定，公安机关不应将涉及公民个人信息的人口信息数据以全量或批量方式（包括数据复制或打印清单）直接提供给其他部门。”因此，贵办要求提供萝峰社区人口户籍资料我局暂不适宜提供。

此复。



(2) 经济情况

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。村集体经济在广州市、黄埔区范围均属于较低水平。

二、现状情况

3. 土地利用现状

改造范围内土地利用现状以非建设用地为主，其余主要是旧村用地，其中：

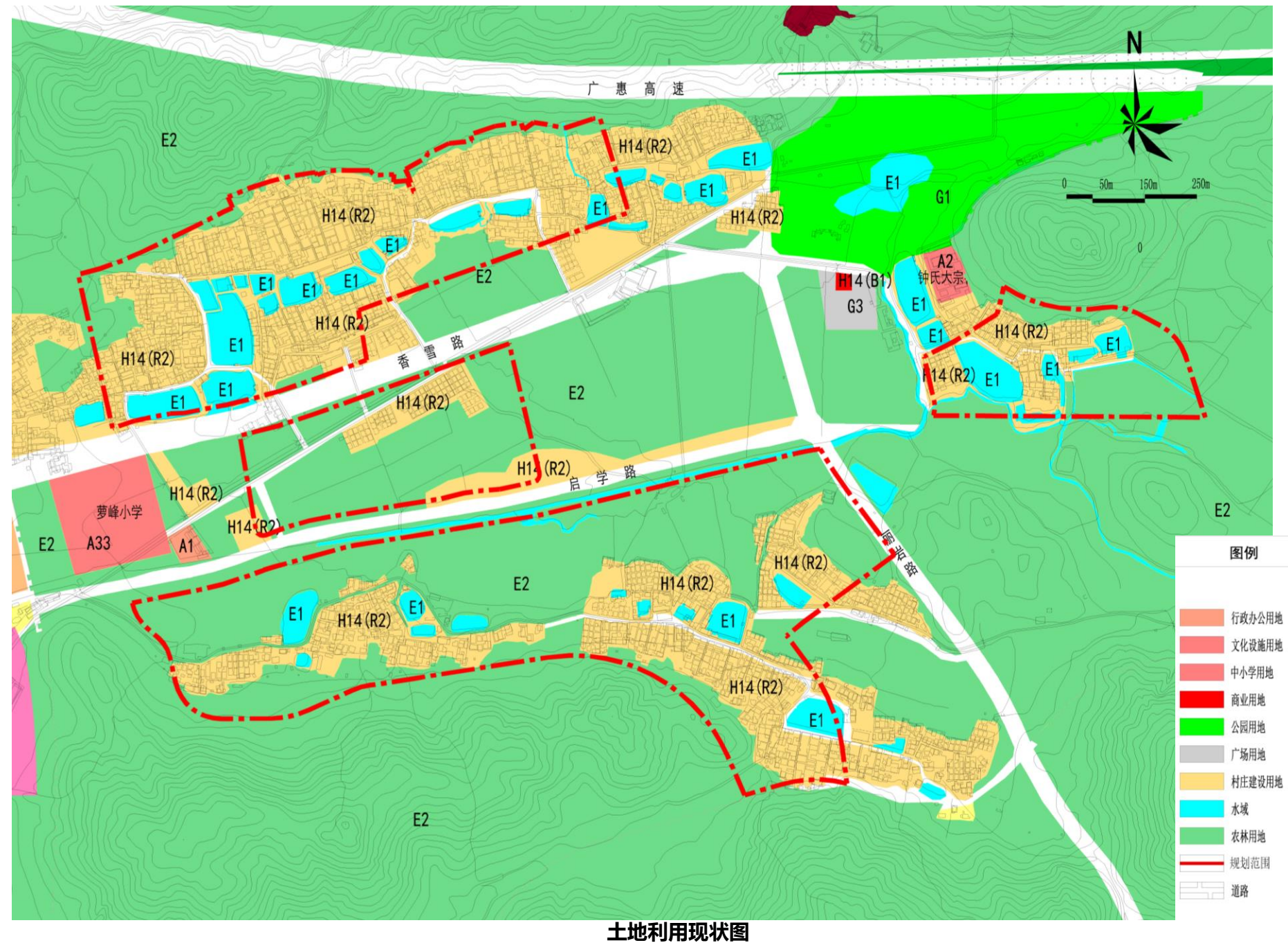
城市建设用地2.39hm²，占总用地面积的3.01%，主要为城市道路用地。

村庄建设用地34.53hm²，占总用地面积的43.47%，全部为村庄居住用地。公共配套、商业设施、产业发展用地所占比例严重不足。

非建设用地42.52hm²，占总用地面积的53.52%，其中水域7.55hm²，农林用地34.97hm²。保留了大量的山体林地，生态环境较好。

土地利用现状统计表

用地代码			类别	用地	占总用
大类	中类	小类	名称	(公顷)	(%)
S	S1	—	城市道路用地	2.39	3.01%
城市建设用地				2.39	3.01%
H	H14	H14(R2)	村庄二类居住用地	34.53	43.47%
村庄建设用地				34.53	43.47%
E	E1	—	水域	7.55	9.50%
	E2	—	农林用地	34.97	44.02%
非建设用地				42.52	53.52%
合计				79.44	100.00%



二、现状情况

4. 土地权属情况

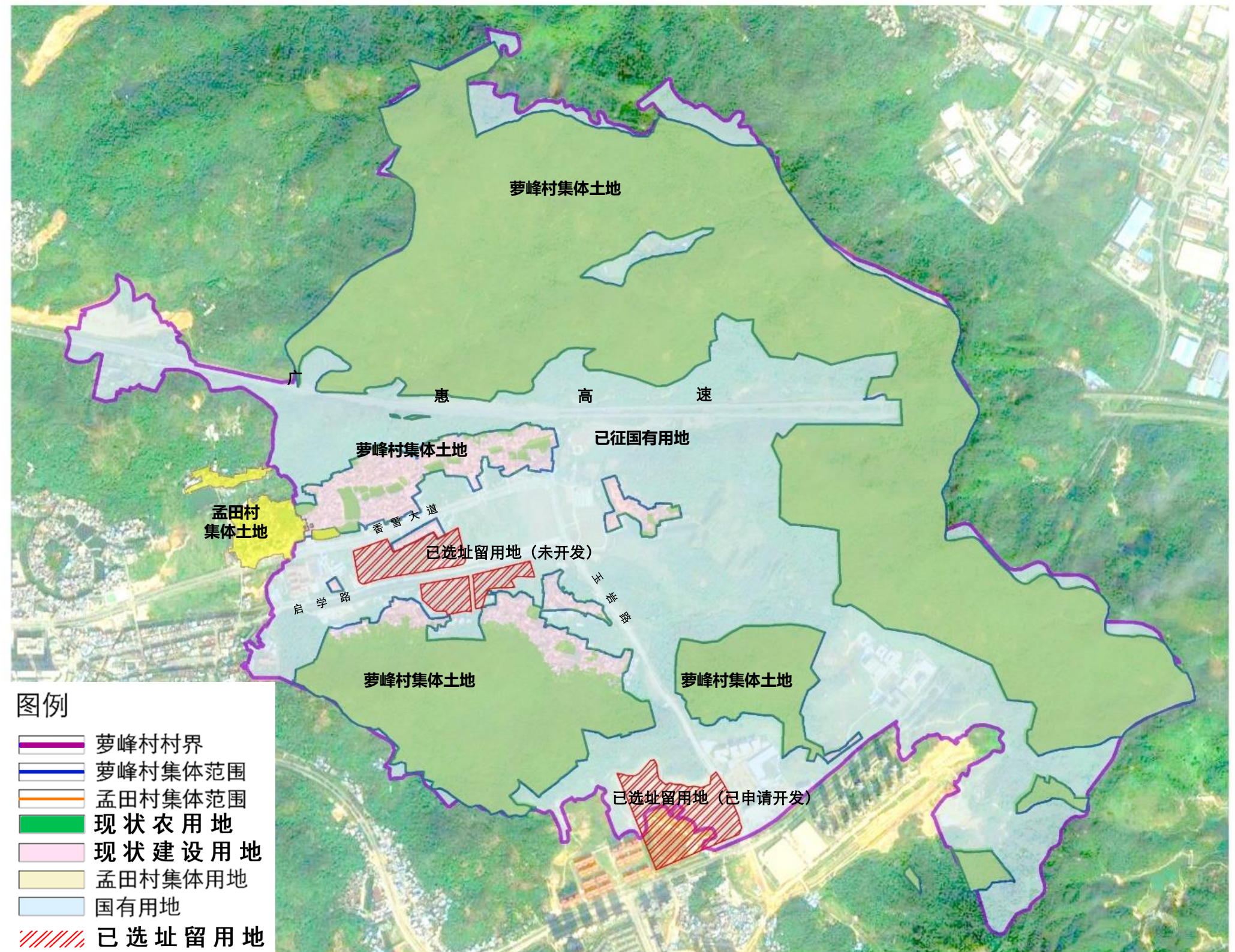
4.1 村域土地权属情况

萝峰村村域范围10.12km²，包括：

(1) 已征国有用地约4.06km²；

(2) 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、未开发13.00公顷）；

(3) 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

二、现状情况

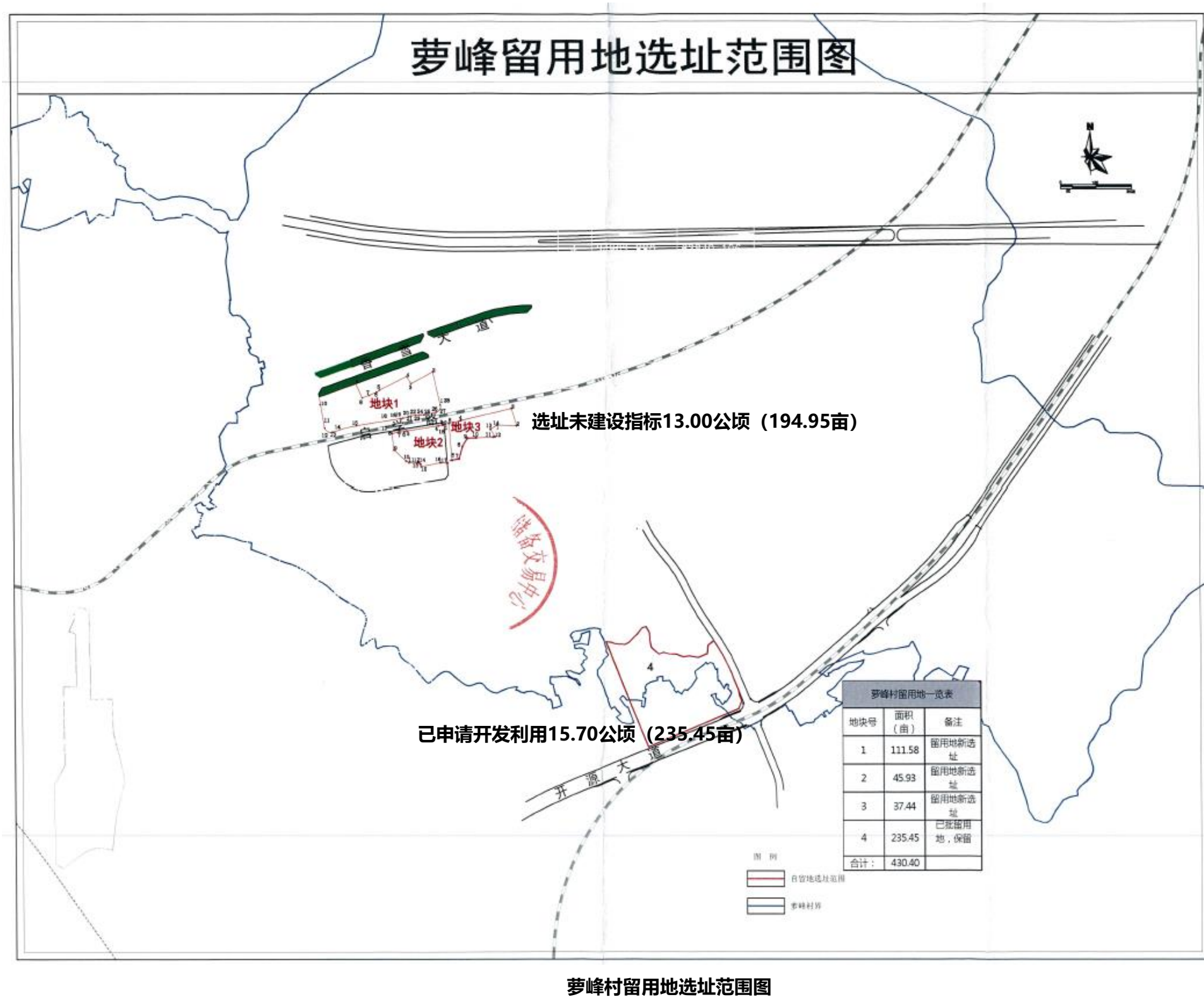
4. 土地权属情况

4.2 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），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）。选址未建设指标13.00公顷（194.95亩）；

（2）空帐留用地指标（未选址落地留用地）0.07公顷（1.035亩）；



二、现状情况

4.2 萝峰村集体经济留用地情况

萝峰村自留经济发展用地补充协议书

穗开土征[2016]01号

备

甲方：广州开发区土地开发储备交易中心

乙方：广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社

原广州开发区土地开发建设中心、乙方（原广州市萝岗区萝岗街萝峰社区经济联合社）于2006年9月8日签订《萝峰村自留经济发展用地协议书》（穗开土征【2006】036号，下称原协议）。因广州开发区机构职能调整，原协议涉及的经济发展用地相关事宜现由甲方负责。根据“穗规开发办【2015】209号”文，需调整乙方经济发展用地留地位置，经双方充分协商，就原协议签订本补充协议。

第一条根据“穗规开发办【2015】209号”文精神，原协议约定的经济发展留用地其中3个地块（5532 m²、65597 m²、22226 m²）共140.04亩置换至启学路两侧。

本协议签订后5个工作日内，乙方需将上述3个地块（5532 m²、65597 m²、22226 m²）共140.04亩交还甲方，签订《退还土地确认书》。

第二条截至2015年12月31日，乙方尚有55.9523亩经济发展用地未落地（具体见附表），现其中的54.91亩经

济发展用地一并划留至启学路两侧；剩余1.0423亩经济发展用地指标待下次划留经济发展用地给乙方时一并落实。

第三条本补充协议第一条约定的置换至启学路两侧140.04亩，以及第二条约定的本次划留至启学路两侧的54.91亩，共计194.95亩经济发展用地具体位置见附图（地块1、地块2、地块3）。乙方应按原协议约定使用土地。

第四条本补充协议经双方签字盖章后生效。本补充协议未涉及事项，仍按原协议执行。

第五条本补充协议一式6份。甲方执4份，乙方执2份。具同等法律效力。

（本页以下无正文）

甲方：广州开发区土地开发储备交易中心

签约代表：

喜龙

签约日期：二〇一六年五月十一日

乙方：广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社

签约代表：

钟永厚

签约日期：二〇一六年五月九日

《萝峰村自留经济发展用地补充协议》（穗开土发储征[2016]01号）

二、现状情况

4.2 萝峰村集体经济留用地情况

萝峰社区留地指标核算表

序号	征地范围	征地面积 (亩)	征地协议编号	签约时间	保留山体面积 (亩)	建设用地面积 (亩)	村属建设用地 (亩)	应留地面积 (亩)	已落地面积 (亩)	未落地面积 (亩)	备注
1	永和隧道口征地	156.593		1996.2.14	0	156.593		15.6593	0	15.6593	区国土资源局
2	云埔征地	116.884		2001.5	0	116.884		11.6884	0	11.6884	云埔工业区白云管 委会
3	萝峰村罗南路以北、 北二环以东，广惠高 速公路两侧大征地	5000	科征补[2004]006 号	2004.2.20	1358.6	3913.585		391.3585	375.486	15.8725	已签订《自留经济 发展用地协议》 (穗开土征【2006 】36号)
		272.185	穗开土征 [2005]014号	2005.11.01							
4	红会医院扩建	4.297	穗开土征【2006】 10号	2006.8.8	0	4.297		0.4297		0.4297	
5	高压线塔基用地	0.75	穗开土征【2007】 013号	2006.12.21	0.75	0		0	0	0	
6	广惠林带、玉岩路	33.941	穗开土征【2008】 21号	2008.5.8	0	33.941		3.394	0	3.394	
7	玉岩路建设	85.078	穗开土征【2010】 52号	2010.7.8	55.154	29.924		2.9924	0	2.9924	地块1、2按10%核算 留地指标，地块3、 4暂不核算指标也不 抵扣征地补偿费， 待开发建设后再另 行结算并抵扣相应 征地补偿费
8	细陂河整治工程	7.37	穗开土征【2012】 57号	2012.07.25		7.37		0.737	0	0.737	
9	广惠高速景观林带建 设	1.038	穗开土征【2012】 58号	2012.08.07		1.038		0.104	0	0.104	
10	细陂河整治工程	4.26	穗开土征【2013】 19号	2013.02.27		2.13		0.213	0	0.213	与刘村共同所有， 留地指标各占50%

序号	征地范围	征地面积 (亩)	征地协议编号	签约时间	保留山体面积 (亩)	建设用地面积 (亩)	村属建设用地 (亩)	应留地面积 (亩)	已落地面积 (亩)	未落地面积 (亩)	备注
11	广惠高速景观林带建 设	104.426	穗开土征【2013】 31号	2013.03.13	104.426	0		0	0	0	生态建设用地，暂 不核算指标也不抵 扣征地补偿费，待 开发建设后再另行 结算并抵扣相应征 地补偿费
12	萝岗新城高压线迁改	1.655	穗开土征【2013】 60号	2013.05.08	1.655	0		0	0	0	
13	香雪大道建设工程	8.861	穗开土征【2013】 91号	2013.07.23	0	4.443	4.418	4.862	0	4.862	穗萝府会纪【2012 】40号，村庄建设 用地等面积置换为 经济发展用地指 标，不另行核算征 地补偿费；民房占 地按10%核算经济发 展用地指标
合计		5797.338			1520.585	4270.205	4.418	431.4383	375.486	55.9523	

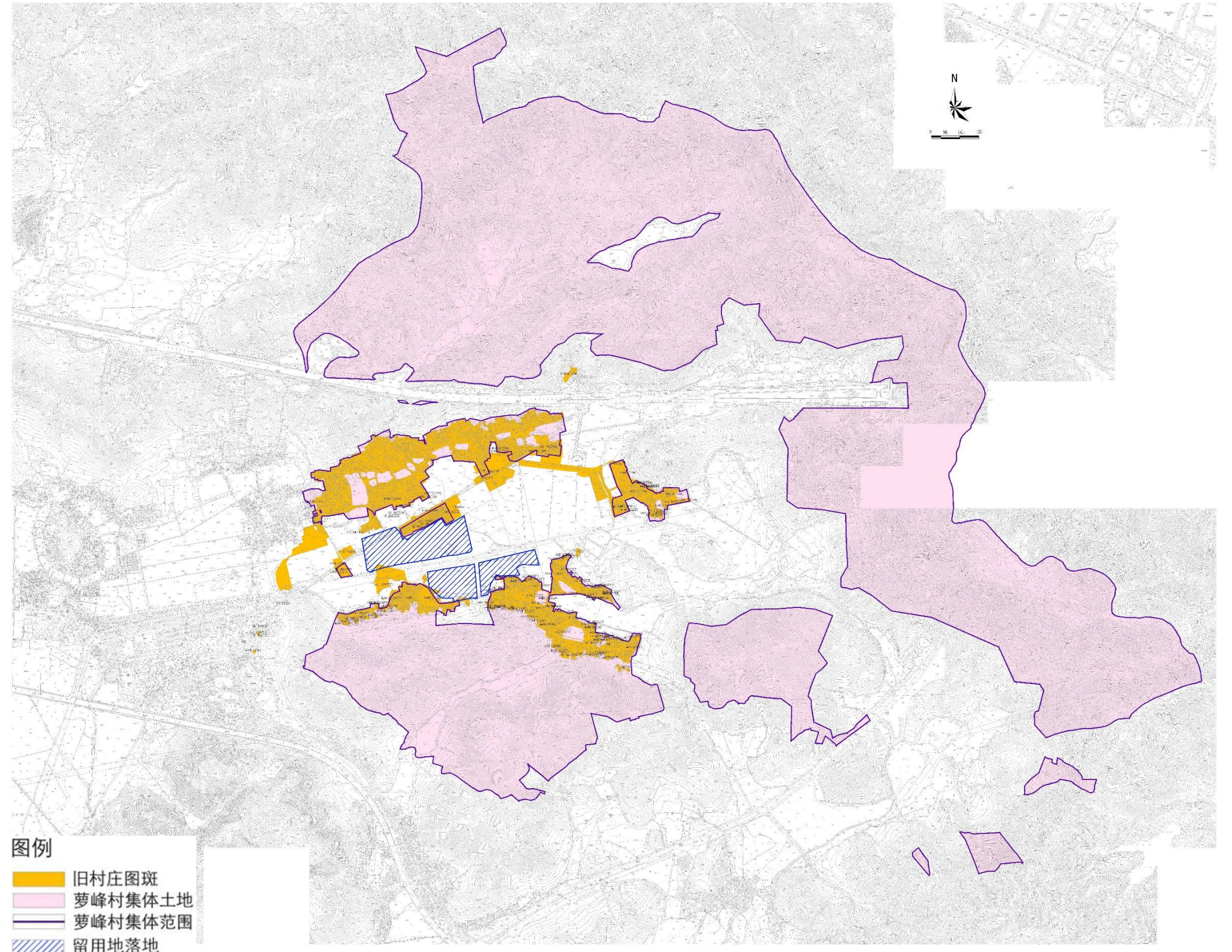
《萝峰村自留经济发展用地补充协议》(穗开土发储征[2016]01号)附表

二、现状情况

5. 用地建设开发情况

(1) 三旧标图建库情况

萝峰旧村村集体土地范围内三旧标图建库图斑面积共42.44公顷。



萝峰村三旧标图建库情况

二、现状情况

萝峰村三旧标图建库图斑情况一览表

序号	图斑编号	改造类型	权属单位名称	用地面积 (㎡)	备注
1	44011601310	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	273.85	
2	44011601321	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	246.01	
3	44011600299	旧村庄	萝峰社区迳子村	22911.17	省级文物保护单位
4	44011600301	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	96158.79	
5	44011601325	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	1161.54	
6	44011602898	旧村庄	萝峰村	1018.23	
7	44011602899	旧村庄	萝峰村	118.12	
8	44011602900	旧村庄	萝峰村	135.67	
9	44011602901	旧村庄	萝峰村	26.82	
10	44011602902	旧村庄	萝峰村	174.62	
11	44011602903	旧村庄	萝峰村	8.50	
12	44011602904	旧村庄	萝峰村	2.48	
13	44011602905	旧村庄	萝峰村	127.12	
14	44011602906	旧村庄	萝峰村	17.03	
15	44011602907	旧村庄	萝峰村	54.01	
16	44011602908	旧村庄	萝峰村	684.77	
17	44011602910	旧村庄	萝峰村	19.31	
18	44011602911	旧村庄	萝峰村	12.05	
19	44011602912	旧村庄	萝峰村	117.17	
20	44011602913	旧村庄	萝峰村	83.00	
21	44011602914	旧村庄	萝峰村	2.78	
22	44011602915	旧村庄	萝峰村	77.82	
23	44011602916	旧村庄	萝峰村	72.47	
24	44011602917	旧村庄	萝峰村	9.96	
25	44011602918	旧村庄	萝峰村	210.88	
26	44011602919	旧村庄	萝峰村	268.91	
27	44011602920	旧村庄	萝峰村	15.06	
28	44011602921	旧村庄	萝峰村	269.38	
29	44011602922	旧村庄	萝峰村	22.18	
30	44011602924	旧村庄	萝峰村	24.30	
31	44011602925	旧村庄	萝峰村	42.47	
32	44011602926	旧村庄	萝峰村	307.53	
33	44011602927	旧村庄	萝峰村	5.05	
34	44011602928	旧村庄	萝峰村	50.12	
35	44011602929	旧村庄	萝峰村	82.59	
36	44011602930	旧村庄	萝峰村	347.54	
37	44011602931	旧村庄	萝峰村	243.30	
38	44011602932	旧村庄	萝峰村	38.52	
39	44011602933	旧村庄	萝峰村	111.43	
40	44011602934	旧村庄	萝峰村	102.97	
41	44011602935	旧村庄	萝峰村	69.75	
42	44011602936	旧村庄	萝峰村	63.39	
43	44011602937	旧村庄	萝峰村	56.99	
44	44011602938	旧村庄	萝峰村	8.36	
45	44011602939	旧村庄	萝峰村	1.60	
46	44011602940	旧村庄	萝峰村	14.94	
47	44011602941	旧村庄	萝峰村	65.11	
48	44011602943	旧村庄	萝峰村	1.54	
49	44011602944	旧村庄	萝峰村	28.27	
50	44011602945	旧村庄	萝峰村	100.83	
51	44011602946	旧村庄	萝峰村	213.02	
52	44011602947	旧村庄	萝峰村	150.18	
53	44011602948	旧村庄	萝峰村	102.70	
54	44011602949	旧村庄	萝峰村	10.81	
55	44011602950	旧村庄	萝峰村	213.11	
56	44011602951	旧村庄	萝峰村	0.08	
57	44011602952	旧村庄	萝峰村	39.12	
58	44011602953	旧村庄	萝峰村	247.42	
59	44011602954	旧村庄	萝峰村	0.08	
60	44011602955	旧村庄	萝峰村	22.45	
61	44011602956	旧村庄	萝峰村	32.57	
62	44011602959	旧村庄	萝峰村	44.72	
63	44011602960	旧村庄	萝峰村	297.04	
64	44011602961	旧村庄	萝峰村	41.08	
65	44011602962	旧村庄	萝峰村	107.32	
66	44011602963	旧村庄	萝峰村	23.07	
67	44011602964	旧村庄	萝峰村	86.25	
68	44011602965	旧村庄	萝峰村	471.14	

萝峰村三旧标图建库图斑情况一览表 (续上表)

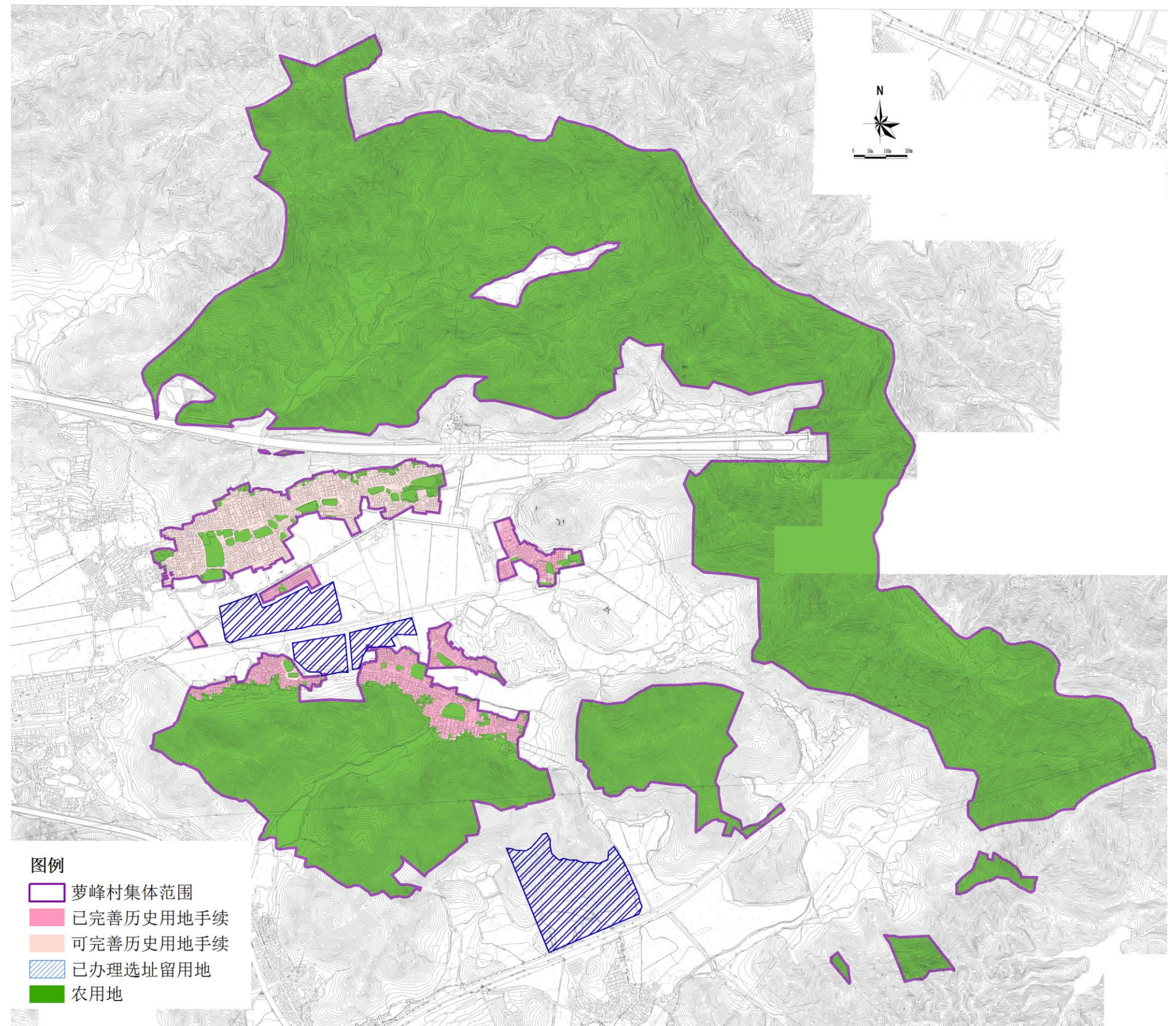
序号	图斑编号	改造类型	权属单位名称	用地面积 (㎡)	备注
69	44011602966	旧村庄	萝峰村	596.59	
70	44011602968	旧村庄	萝峰村	132.33	
71	44011602970	旧村庄	萝峰村	8.61	
72	44011602971	旧村庄	萝峰村	176.64	
73	44011602972	旧村庄	萝峰村	197.12	
74	44011602976	旧村庄	萝峰村	5536.86	
75	44011602977	旧村庄	萝峰村	58.10	
76	44011602978	旧村庄	萝峰村	345.33	
77	44011602979	旧村庄	萝峰村	0.25	
78	44011602980	旧村庄	萝峰村	3.74	
79	44011602981	旧村庄	萝峰村	682.63	
80	44011602982	旧村庄	萝峰村	28.02	
81	44011602983	旧村庄	萝峰村	34.14	
82	44011602984	旧村庄	萝峰村	56.32	
83	44011602985	旧村庄	萝峰村	1542.38	
84	44011602986	旧村庄	萝峰村	2157.72	
85	44011602989	旧村庄	萝峰村	0.02	
86	44011602990	旧村庄	萝峰村	162.90	
87	44011602992	旧村庄	萝峰村	218611.58	
88	44011600289	旧村庄	萝峰社区竹松村	26.23	
89	44011600290	旧村庄	萝峰社区迳子村	2.57	
90	44011600296	旧村庄	萝峰社区坑围村	9.58	
91	44011600297	旧村庄	萝峰社区坑西村	933.37	
92	44011600299	旧村庄	萝峰社区迳子村	976.61	
93	44011600301	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	11286.61	
94	44011600302	旧村庄	萝峰社区山下村	1228.38	
95	44011600303	旧村庄	萝峰社区山下村	552.86	
96	44011601324	旧村庄	萝峰社区	12.11	
97	44011601318	旧村庄	萝峰社区山下村	222.04	
98	44011601312	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	0.56	
99	44011601313	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	2003.35	
100	44011601319	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	32.94	
101	44011602788	旧村庄	萝峰社区竹松村	2.14	
102	44011602790	旧村庄	萝峰社区龙田村	15.81	
103	44011602792	旧村庄	萝峰社区孟田村	0.07	
104	44011600295	旧村庄	萝峰社区岗潮村	0.35	
105	44011600289	旧村庄	萝峰社区竹松村	2.89	
106	44011600290	旧村庄	萝峰社区迳子村	4785.48	
107	44011600296	旧村庄	萝峰社区坑围村	136.96	
108	44011600297	旧村庄	萝峰社区坑西村	10013.47	
109	44011600302	旧村庄	萝峰社区山下村	18740.94	
110	44011600303	旧村庄	萝峰社区山下村	6533.09	
111	44011601324	旧村庄	萝峰社区	2694.57	
112	44011601318	旧村庄	萝峰社区山下村	962.00	
113	44011601310	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	359.39	
114	44011601312	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	674.97	
115	44011601313	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	346.12	
116	44011601321	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	268.79	
117	44011601319	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	337.23	
118	44011601333	旧村庄	萝峰社区迳子村	280.77	
119	44011601331	旧村庄	萝峰社区坑西村	476.07	
120	44011601343	旧村庄	萝峰社区迳子村	1599.72	
121	44011602788	旧村庄	萝峰社区竹松村	239.09	
122	44011602790	旧村庄	萝峰社区龙田村	1.40	
123	44011602792	旧村庄	萝峰社区孟田村	6.41	
124	44011600295	旧村庄	萝峰社区岗潮村	156.92	
125	44011600299	旧村庄	萝峰社区迳子村	0.02	省级文物保护单位
126	44011600299	旧村庄	萝峰社区迳子村	0.02	
127	44011600301	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	0.62	
128	44011600301	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	0.62	
129	44011602912	旧村庄	萝峰村	0.004	
130	44011600301	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	0.004	
131	44011602931	旧村庄	萝峰村	0.001	
132	44011600301	旧村庄	萝峰社区塘一村塘二村塘东村塘西村	0.001	
133	44011602992	旧村庄	萝峰村	0.0007	
134	44011600296	旧村庄	萝峰社区坑围村	0.0007	
总计				424422.82	

二、现状情况

5. 用地建设开发情况

(2) 完善历史用地手续用地情况

萝峰村集体土地范围内，符合现状建设用地（本次方案采用2016年度土地利用现状变更调查数据）、二调建设用地、最新土规建设用地条件的用地，即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。



萝峰村完善历史用地手续情况

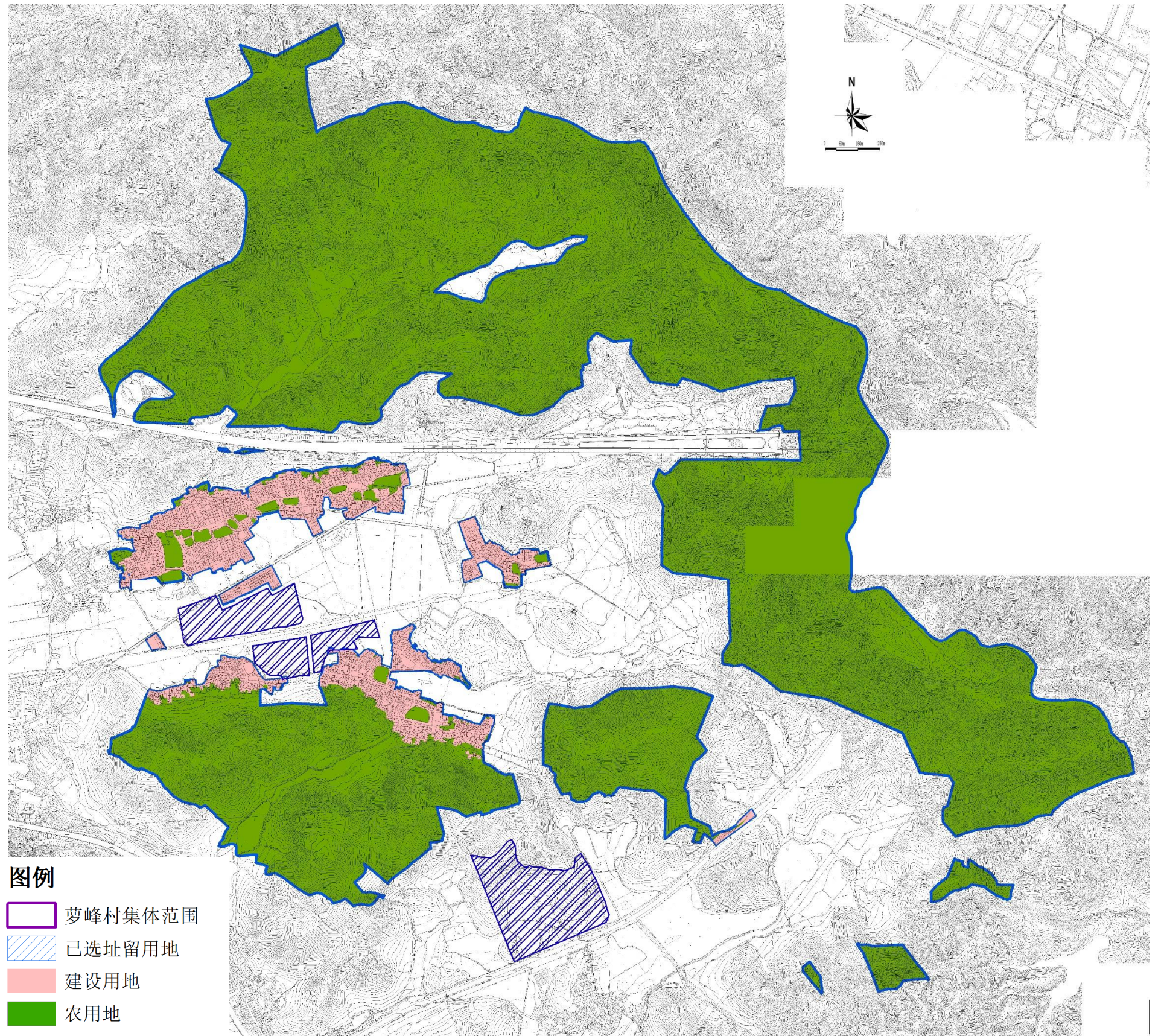
二、现状情况

5 用地建设开发情况

(3) 土地现状地类情况

①二调地类情况 (2009年)

萝峰村集体范围内建设用地42.89公顷（643.35亩）、农用地534.07公顷（8011.05亩）。

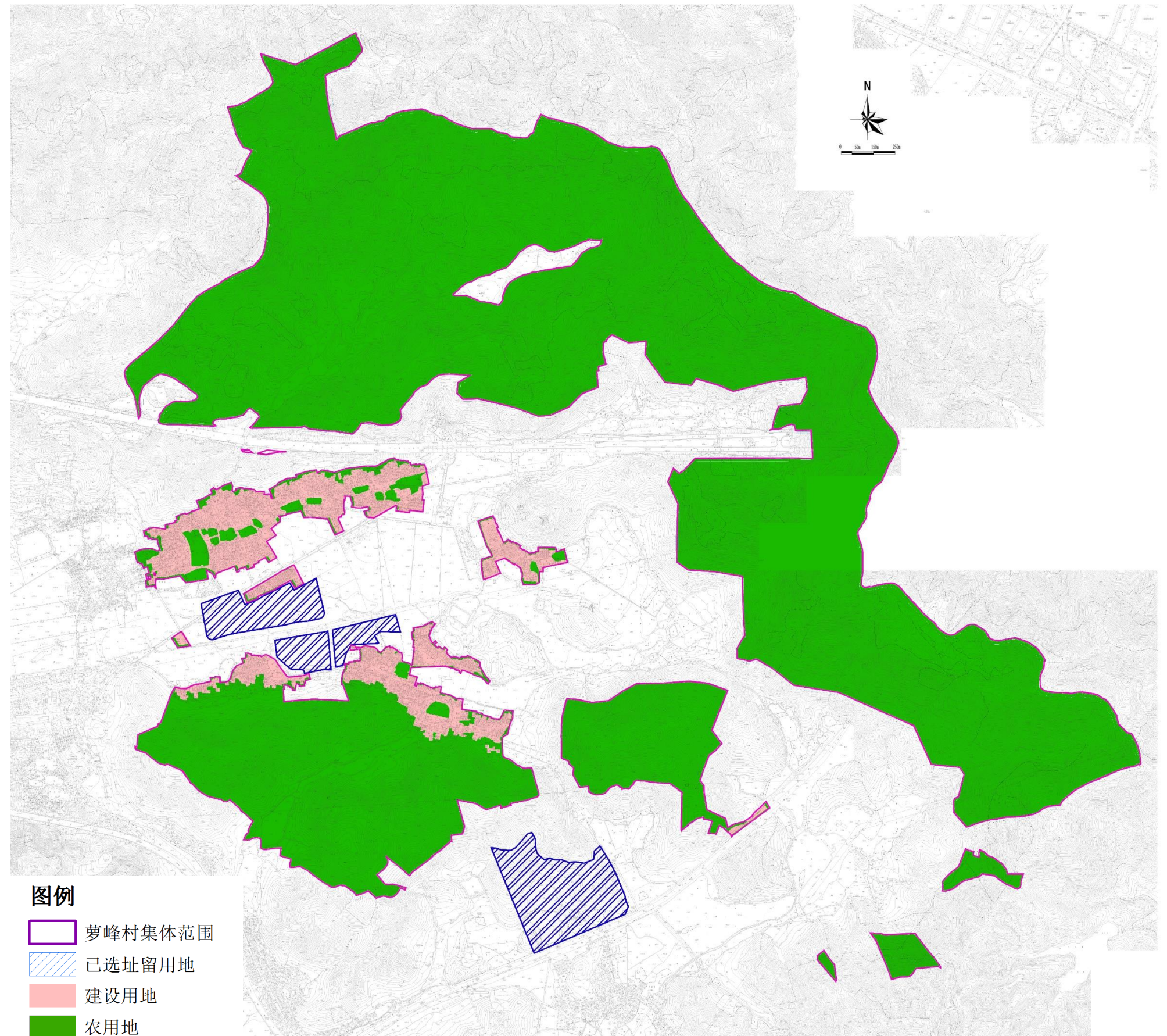


萝峰村集体土地范围二调地类现状情况 (2009年)

二、现状情况

② 2016年地类现状情况

根据2016年度土地利用现状变更调查数据，萝峰村集体范围内现状建设用地43.21公顷（654.9亩）、农用地533.75公顷（8006.3亩）。



二、现状情况

6. 现状建筑情况

(1) 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㎡，合法建筑面积74.45万㎡，包括合法村民住宅70.36万㎡和合法集体物业4.09万㎡。扣除政府征地建设的萝峰小学后，改造范围（拆旧范围）内现状总建筑面积为81.57万㎡。

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。

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。扣除扣除萝峰小学16566.49㎡、认定的历史文保7984.79㎡，拆除的剩余合法集体物业面积为16329.98㎡	
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、经区城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、文物古迹用地、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。



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

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社

2018年5月8日



核定萝岗街萝峰社区“三旧”改造合法房屋面积的复函

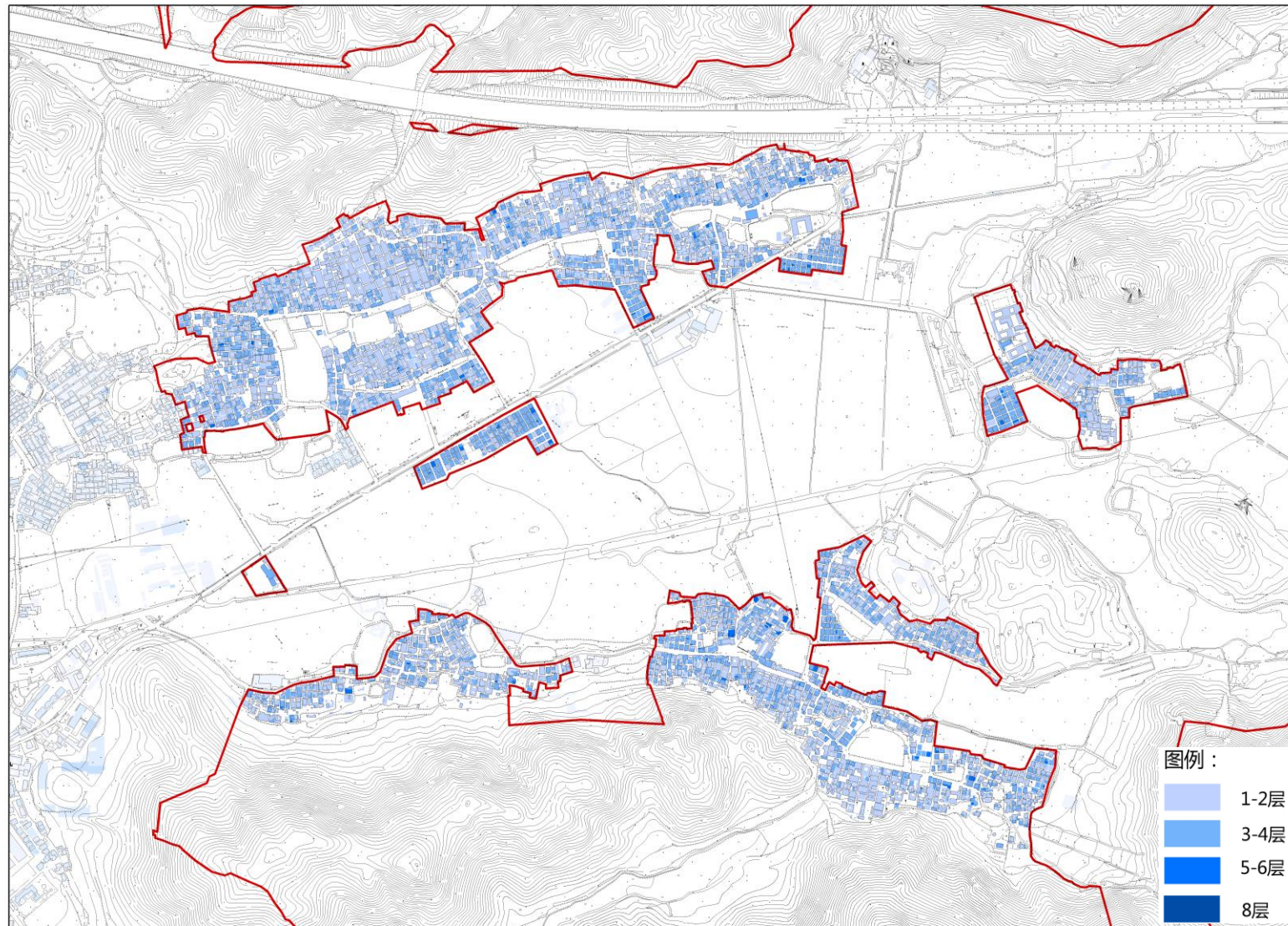
关于萝峰村合法村民住宅栋数确认函

二、现状情况

6. 现状建筑情况

(2) 总体建设情况

改造范围内个体建筑质量较好，但村落整体杂乱无章，建筑密度过高，建筑间距不足，存在握手楼现象，难以满足消防、通风、采光、救护等要求，建筑质量分析详见下图。



现状建筑层数分析图



村内开敞空间



村民住宅



公共活动空间



灌溉水渠



钟氏大宗祠



祠堂



香雪公园



萝峰寺

萝峰旧村及周边重点地区现状照片

上层次规划情况



三、上层次规划情况

1. 《广州市城市总体规划（2011-2020年）》

(1) 规划概述

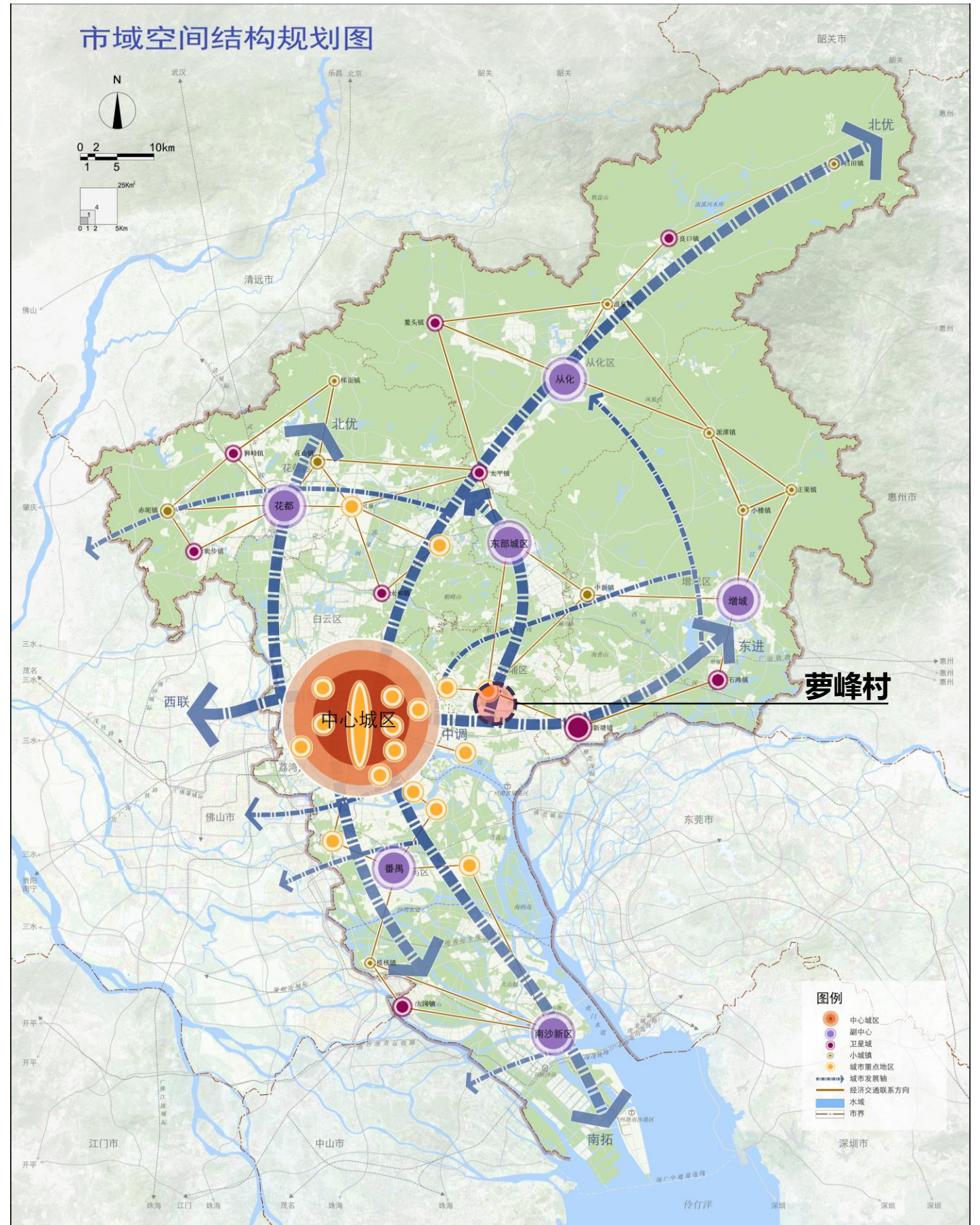
《广州市城市总体规划（2011-2020）》提出广州市域要按照发展导向明确、功能配置合理、土地利用集约的原则，统筹市域空间开发，继续实施“南拓、北优、东进、西联、中调”的十字方针，优化升级中心城区，聚焦南沙新区和自贸试验区，推动中新广州知识城建设，扩容提质花都、从化、增城，形成多中心、组团式、网络型的空间结构。中心城区要构筑“两轴一带多点”的总体布局结构。“两轴”指传统城市中轴线和新城市中轴线，“一带”指珠江生态文化带，“多点”指支撑国家中心城市职能的多个战略性发展地区。

其中萝峰村所在的东部城区处于“东进”区域，总体规划提出该区域要加强东部地区高端要素集聚，打造先进产业集聚区与区域自主创新中心，推进东部城区和增城经济技术开发区的建设。

在《广州市城市总体规划（2011-2020）》中规划东部城区为支撑国家中心城市职能的多个战略性发展地区之一。应先期重点发展科学城，配置相应的居住、文化娱乐等综合功能。后期以黄埔中心区为发展核心，发展科研、文化体育、生态旅游等产业。

(2) 对本次更新改造的指引

本次萝峰村城中村改造规划应落实《广州市城市总体规划（2011-2020）》的规划要求，在该区域配置相应的居住、产业、文化娱乐等功能，对用地、交通、服务配套、经济发展评估等予以深化。



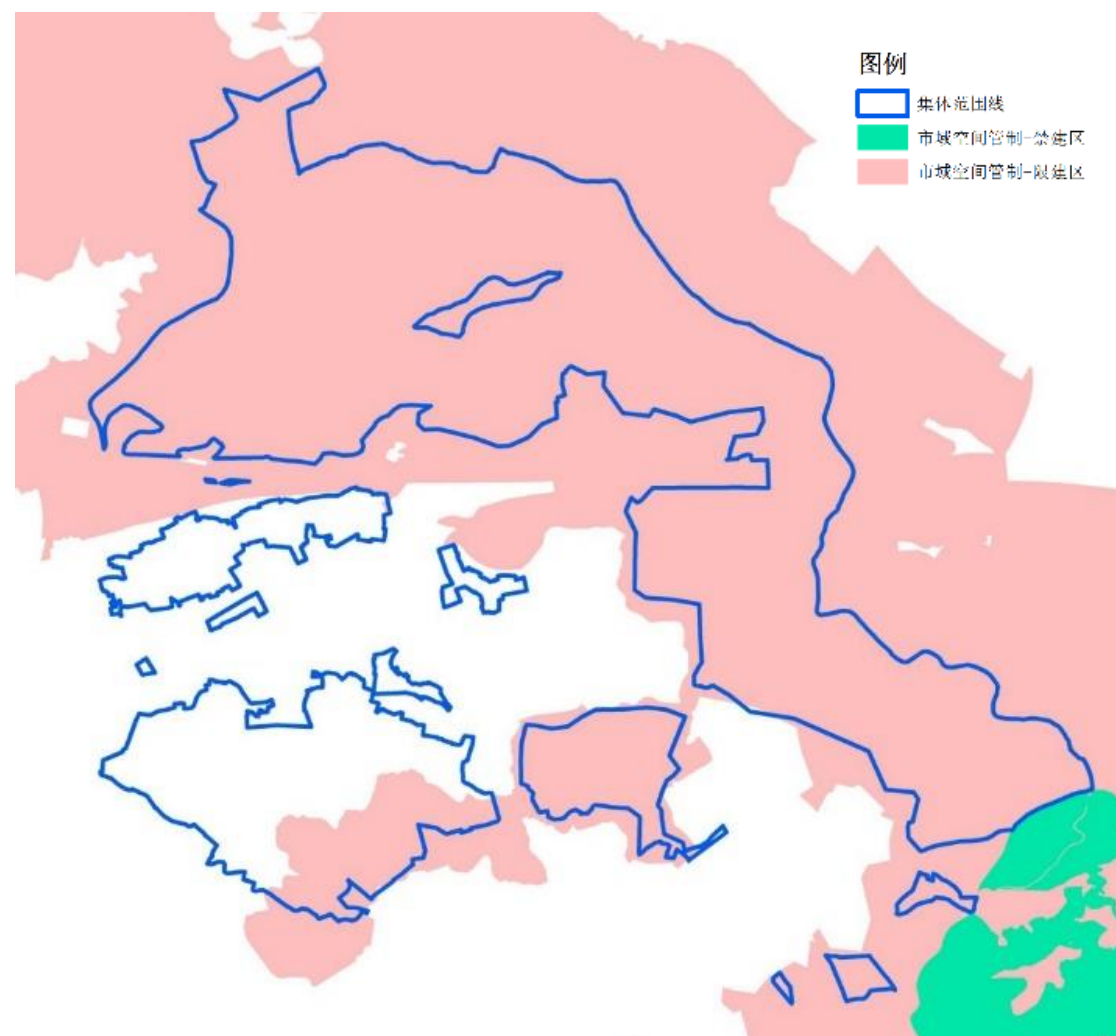
广州市域空间结构规划图

三、上层次规划情况

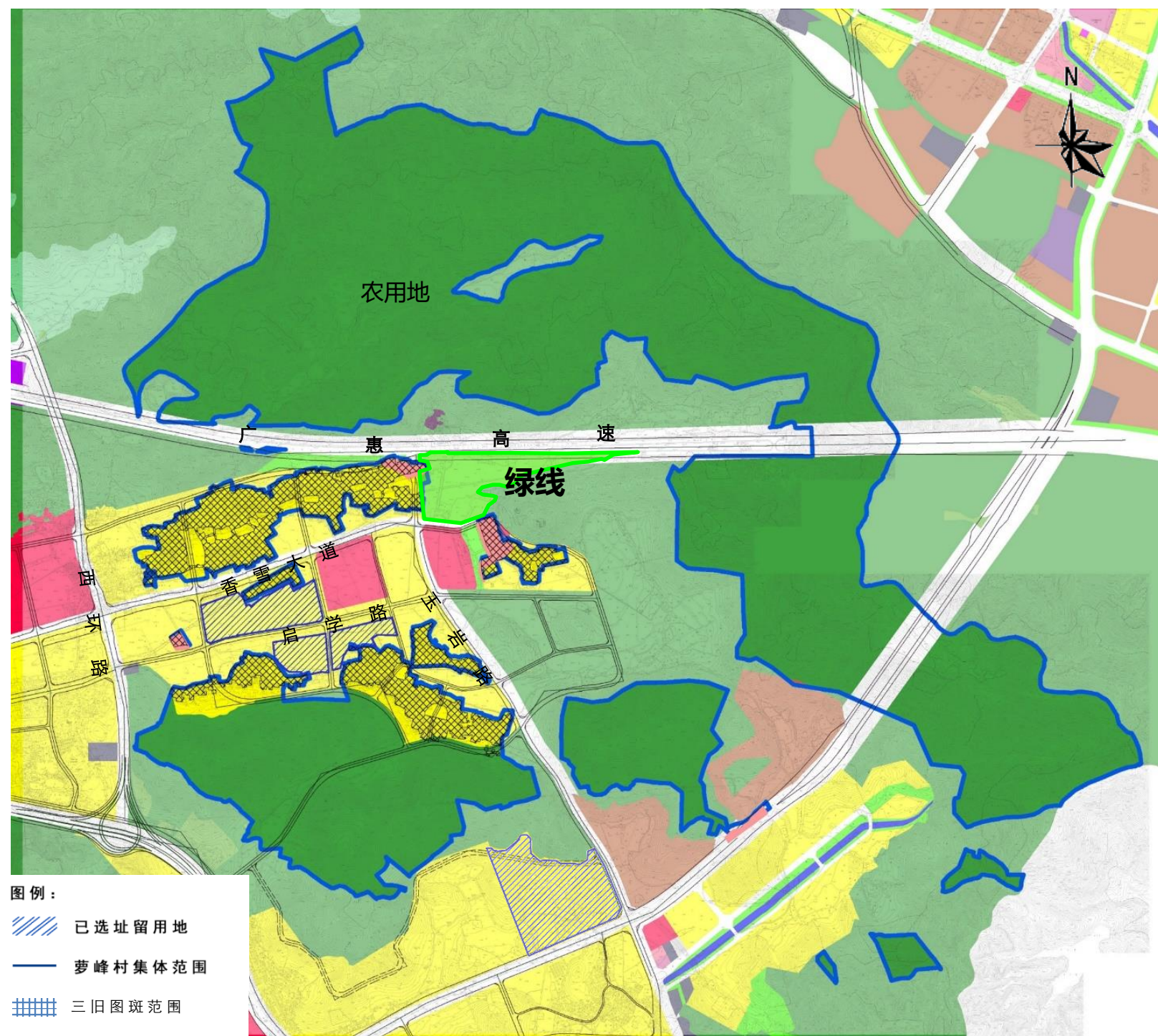
1. 《广州市城市总体规划（2011-2020年）》

(3) 空间管制要求

萝峰村旧村庄建设用地（三旧标图建库图斑范围用地）除了北侧临香雪公园有部分用地涉及绿线外（约0.32公顷，4.8亩），其余旧村庄建设用地均不涉及侵占禁建区、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

三、上层次规划情况

2. 《广州市城市总体规划（2017-2035年）》（在编）

(1) 三类空间管制要求

改造范围内全部为城镇空间。

(2) 三类红线控制要求

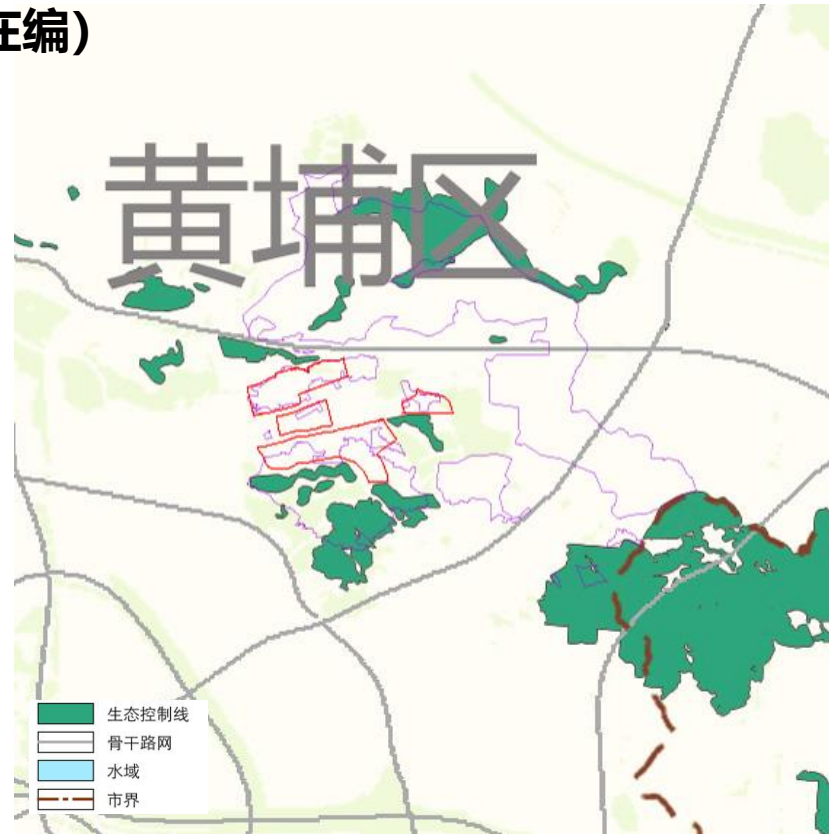
生态控制线规划——改造范围不涉及生态控制线。

城市开发边界规划——改造范围全部在城市开发边界范围内。

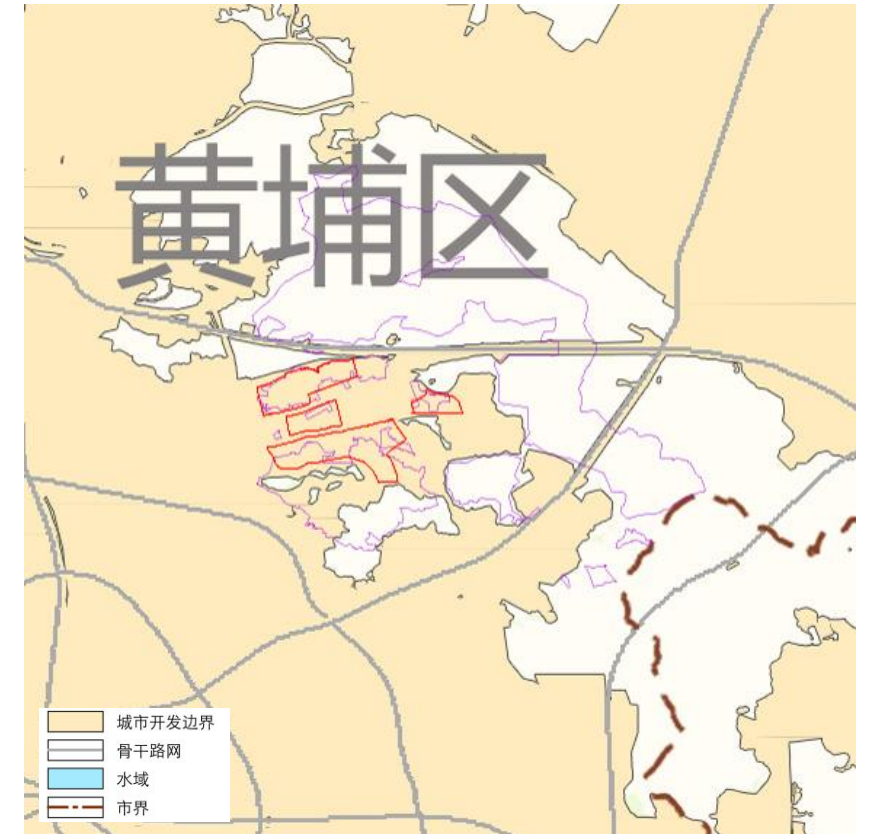
永久基本农田规划——改造范围不涉及永久基本农田。

(3) 蓝线绿线控制要求

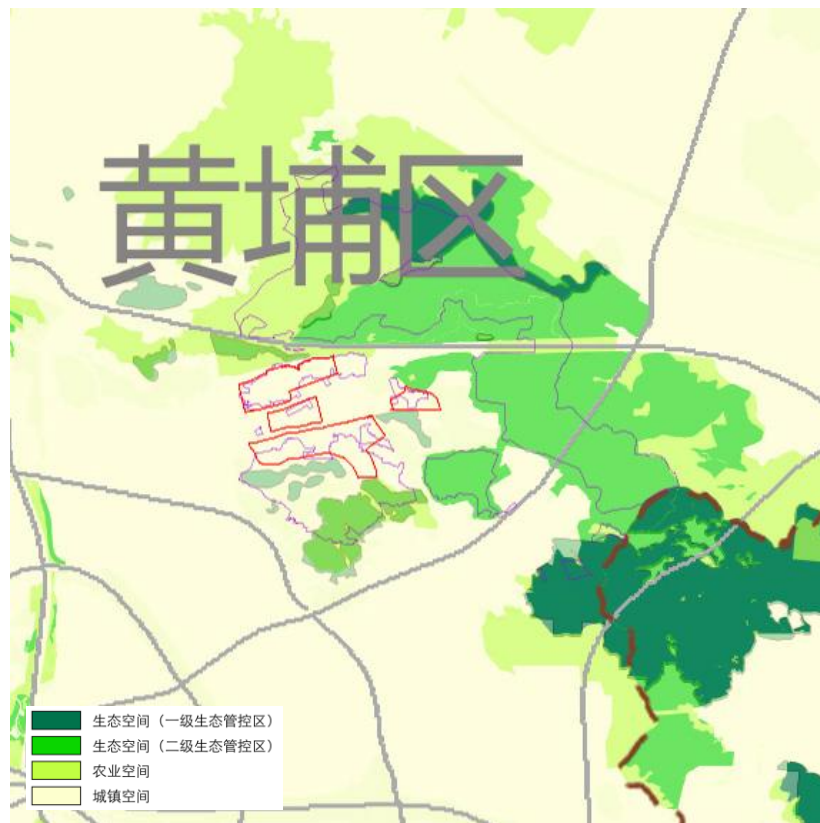
改造范围不涉及绿线、蓝线控制。



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



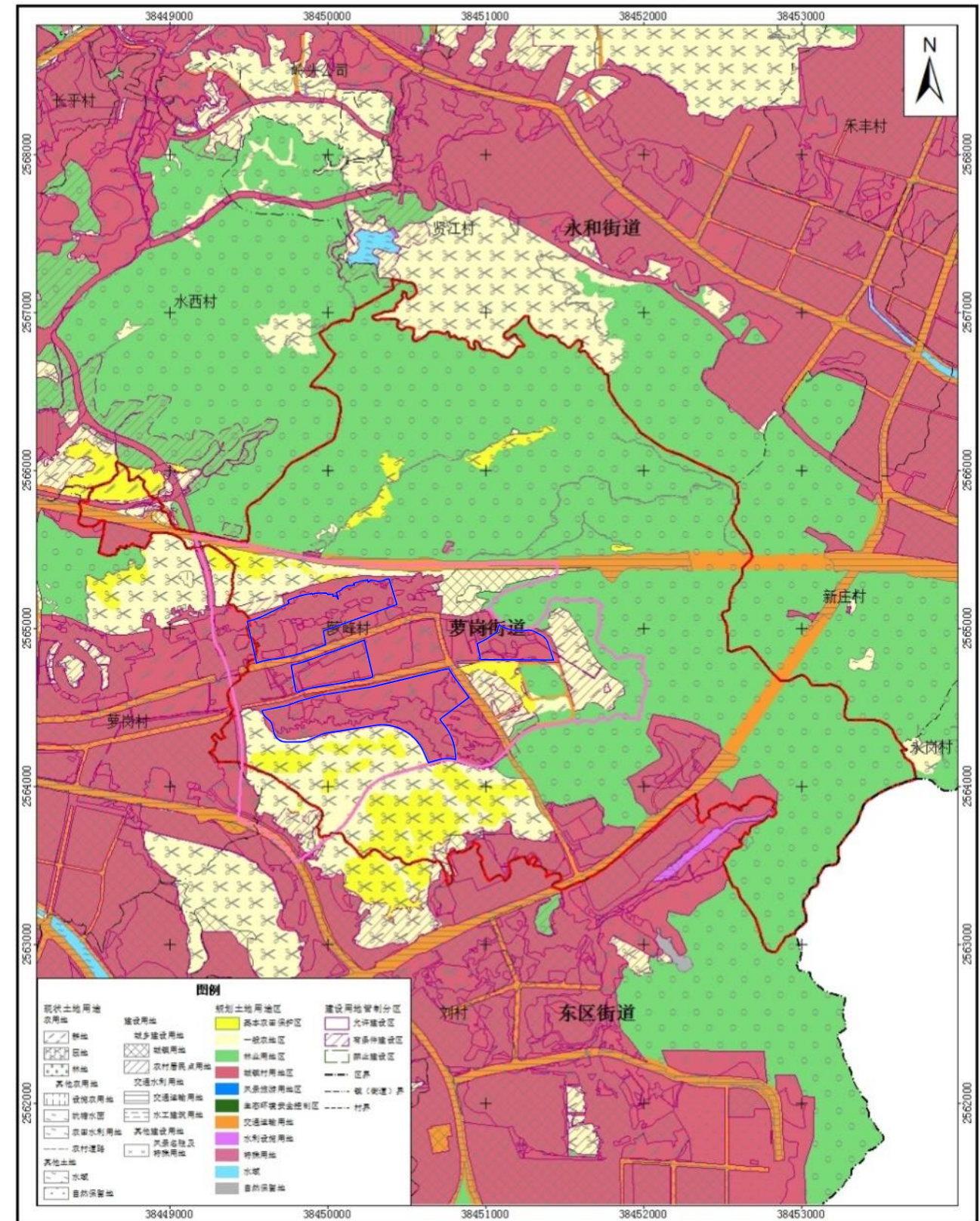
蓝线绿线控制图

三、上层次规划情况

3. 广州市黄埔综合服务功能片区土地利用总体规划 (2013-2020年) (调整完善方案)

- (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) , 包括:
旧村建设范围内 (三旧标图建库范围) 规划建设用地面积42.47公顷 (637 亩) 。
- 剩余可开发 (可征用) 用地约25.32公顷 (380亩) 。

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)



1980西安坐标系
1985国家高程基准

1:21,835

广州开发区国土资源和规划局
广州市黄埔区国土资源和规划局
2017年8月

三、上层规划情况

4. 现行控规：《广州市控制性详细规划（全覆盖）》（萝岗区），2010

(1) 主导性质

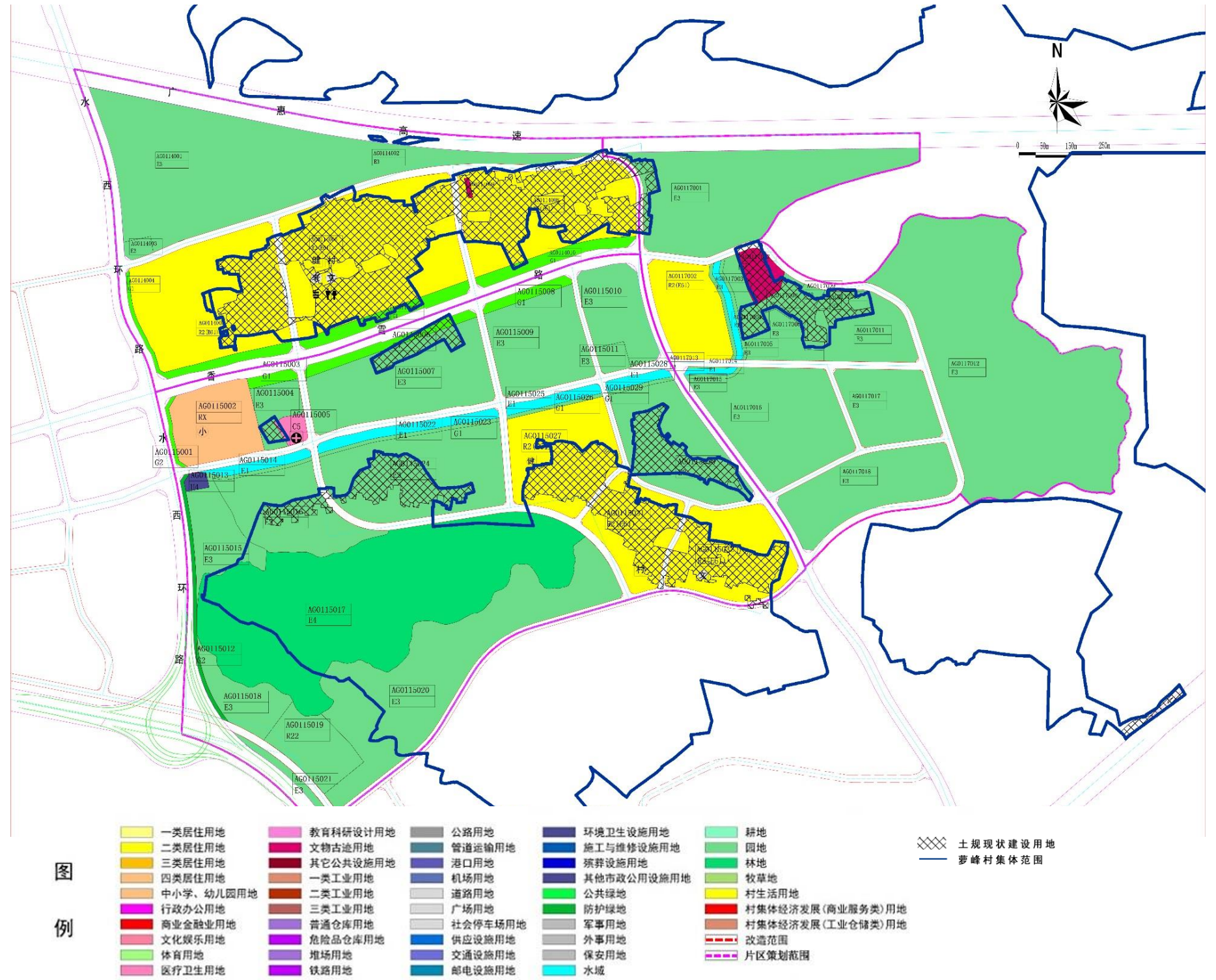
规划涉及现行控规AG0114、AG0115、AG0117共3个规划管理单元，其中AG0114主导属性为村镇发展区，AG0115、AG0117的主导属性为居住区。

(2) 开发规模

村集体建设用地范围规划建筑总量56.15万m²，毛容积率1.30，规划人口1.80万人。

(3) 开发规模

建设强度北高南低，建设区域集中在北部和南部，居住容积率控制在1.6-2.5。规划区中部、东部地区仍保留大片园地。



《广州市控制性详细规划（全覆盖）》（萝岗区）土地利用规划图

三、上层次规划情况

5. 在编控规：广州市萝岗控制性详细规划 (局部) 修编 (在编方案过程稿)

(1) 主导性质

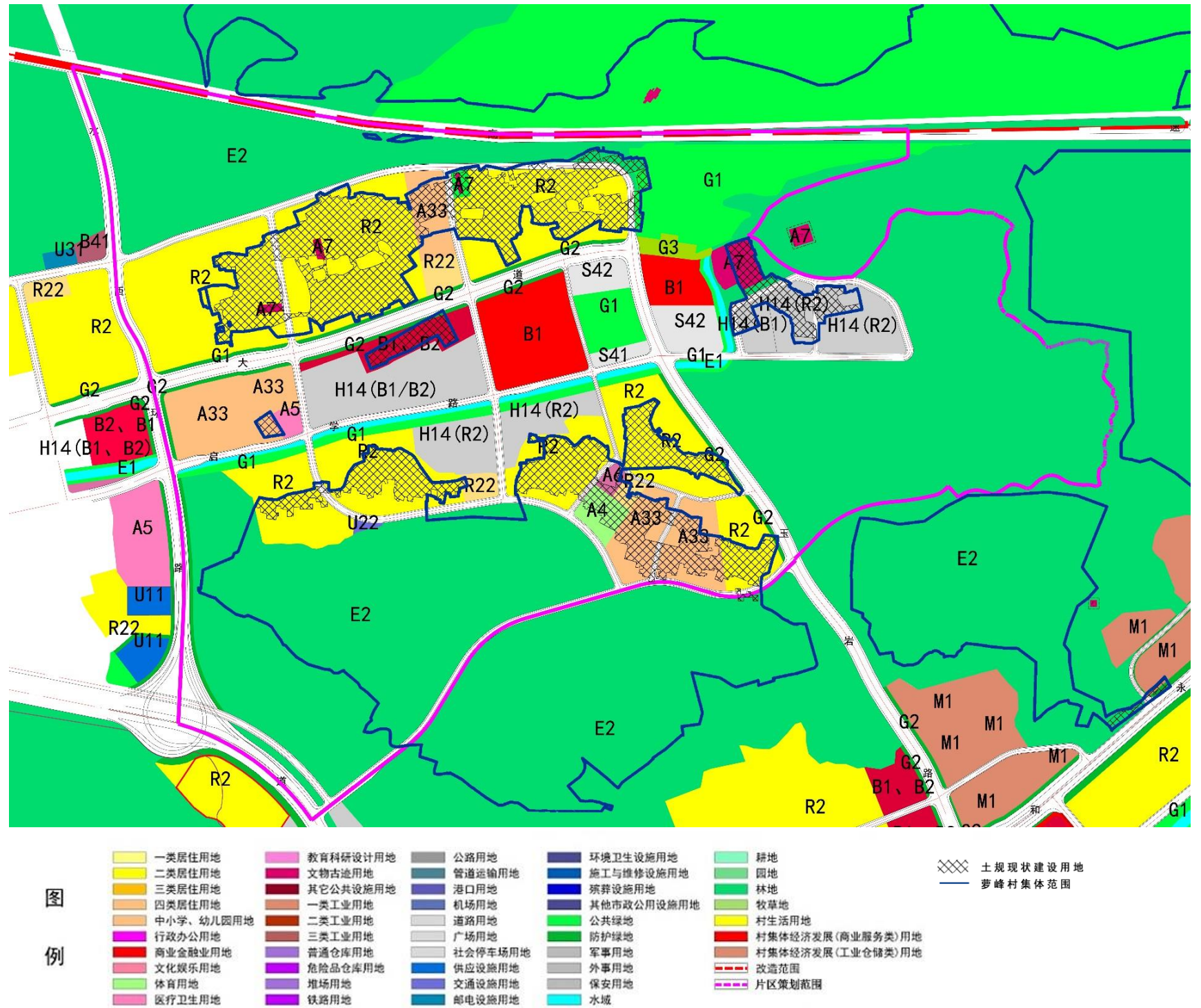
规划涉及AGO119、AGO120、AGO121共3个规划管理单元，其AGO119主导属性为村镇发展区，AGO120和AGO121主导属性为居住区。

(2) 开发规模

村集体建设用地范围总建筑面积为69.67万m²，毛容积率1.62，规划人口1.93万人。

(3) 开发规模

建设强调较为均匀，村居住用地容积率控制在1.6-2.5之间，国有居住容积率控制在2.0-2.5之间。



广州市萝岗控制性详细规划 (局部) 修编 (在编方案过程稿) 土地利用规划图

三、上层次规划情况

6. 小结

6.1 三旧图斑用地（42.4公顷）与城规、土规开发用地、三区四线的关系

（1）现行控规三旧标图建库图斑范围内用地基本为居住用地（21.24公顷，约占50%）和农林用地（16.99公顷，约占40%）；

（2）土规中三旧标图建库图斑范围内用地全部为建设用地；

（3）三旧标图建库图斑内有0.2公顷（3亩）用地位于总规绿线范围内，其余三旧标图建库图斑不涉及总规三区四线。

6.2 三旧图斑范围内现状用地开发强度与规划强度

（1）三旧标图建库图斑范围内现状用地毛容积率为1.28；

（2）三旧标图建库图斑范围内现行控规用地毛容积率为1.32。

6.3 村集体用地范围内三旧标图建库图斑之外规划建设用地的情况

用地类型主要为居住用地，毛容积率为1.91。

结论：

村三旧用地零碎，与农用地、国有用地相互混杂，三旧用地边界与现行控规的开发单元不一致。经测算，按现行政策全面改造后萝峰村改造新建总量约210.8万m²（不计留用地指标可开发权益），改造后三旧标图建库图斑用地范围的毛容积率超过4.7，无法满足村复建、融资和配套需求，需通过进一步土地整理，将三旧用地周边适用于旧村更新政策的用地纳入改造范围进行连片更新改造。

改造方案

四、改造方案

1. 改造模式

(1) 改造方式：全面改造

萝峰村旧村破旧，配套不完善、且居住环境差，与西边黄埔区行政中心和东侧“羊城八景”之一的香雪公园形成巨大反差，随着地铁6号线延长线的落实以及周边政府储备用地的逐步开发，萝峰村必须采取全面改造方式以整体拆除重建为主实施更新改造，实现真正的城市化，避免形成类似珠江新城内城中村状的城市孤岛。

根据黄埔区委区政府对萝峰村更新改造的工作要求、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）等政策法规，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。

(2) 改造模式：自主改造

萝峰村村集体经济组织自身自主改造的意愿强烈，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）等政策法规，最终确认采取自主改造模式，即由村集体经济组织根据批复的项目实施方案自行拆迁补偿安置，由村集体经济组织或其全资子公司申请以协议出让方式获得融资地块开发融资。融资地块协议出让，改造成本在改造范围内自我平衡。

四、改造方案

2. 改造拆复建原则及方案

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）、《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）等相关政策，萝峰村更新改造复建原则如下：

2.1 村民住宅复建原则

(1) 本次萝峰村改造住宅复建总量按照每栋村民住宅280㎡乘以改造范围内合法的村民住宅总栋数，并以不超过总量10%的比例上浮后核定

- ① 合法住宅建筑按照按1:1复建，并计入改造成本；
- ② 其与复建总量差额可作为安置住宅权益面积予以复建，权益面积建安费用由村民自筹，不计入改造成本。

(2) 依据《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令133号）中《广州市社区公共服务设施设置标准》要求，按规划村民住宅面积的11%给予公共服务设施配套面积。

村民住宅的复建总建筑面积为以上两项之和。

2.2 集体经济物业复建原则

萝峰村改造范围内的集体经济物业复建总量按现有建筑面积方式核定。

- ① 拆除的现状合法集体物业按1:1核定复建，纳入改造成本；
- ② 已纳入改造范围的留用地指标按不高于毛容积率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，复建资金由村民自筹，不计入改造成本。

2.4 改造拆复建方案

依据以上拆复建原则，萝峰村改造后复建建筑总量为142.63万㎡（未含拟现状保留文物及历史建筑面积0.58万㎡），萝峰村更新改造复建原则如下：

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㎡和历史文化普查、专家评审、《萝岗区历史建筑 and 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
改造后萝峰村村民复建总建筑量合计		142.63

四、改造方案

3. 改造成本测算

3.1 改造成本测算标准

改造成本包含前期费用、拆迁费用、复建费用和其他费用，费用计算标准执行《广州市城市更新局关于印发《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》的通知》（穗更新规字[2017]3号）政策要求。

(1) 前期费用：

包括基础数据调查费、片区策划方案编制费、项目实施改造方案编制费。**费用标准按政策执行，已经发生的费用在不超出政策标准的情况下按照实际发生额计算。**

基础数据调查费按照《国测字〔2002〕3号文》执行，土地测量按每公顷用地0.5万元计算；房屋测量按2.72元/m²计算。基础数据成果核查费，按测绘费总和的20%计算。

片区策划方案编制费按2.5万/公顷计算，项目实施改造方案编制费按单价不高于3万元/公顷计算。

(2) 拆迁费用：

① **临迁费**：按照穗更新规字[2017]3号的要求，参照该区域市场实际租金和村所在区域的租金市场水平，**萝峰旧村住宅临迁单价按30元/m²·月计算、村集体经济物业临迁单价按每40元/m²·月计算。**改造选择滚动开发、分期实施，对改造范围内现状建筑准予复建的建筑总量按4年临迁时间整体核算临迁费用。

② **拆运费**：现状建筑拆运费按30元/m²的标准核算。

③ **搬家补偿费**：按每户2000元的标准核算（搬出搬进）；屋内装有电话、有线电视等设施需迁移的，按每户200元的标准。

④ **村民住宅和村集体物业建安成本补偿**：2007年6月30日之前已建的历史建筑，按1500元/m²核算。2007年6月30日之后建设的无合法权属证明的村民住宅一律拆除，不予补偿。

⑤ **历史建筑修缮及迁建费用**：根据《广州市黄埔区萝峰村历史文化遗产普查》专项报告，该部分的费用标准按照文保单位的级别和项目的不同分别计算：文物保护单位保留修缮按6000元/m²，传统风貌建筑迁建按2000元/m²。区登记文物迁建按14000元/m²计算，传统风貌建筑就近迁建按7000元/m²。

(3) 复建费用：

① 高层住宅（160米以下超高层住宅）复建标准为4960元/m²。纳入改造成本的复建村民住宅计容建筑面积及非独立占地的非经营性公共配套面积复建费用采用此标准。

② 住宅（7层及7层以上，总高度100米以下）复建费标准为4157元/m²。建筑层数超过7层的复建独立占地的公共配套复建费用采用此标准，不含中小学、幼儿园、托儿所。

③ 100米以上300米以下非住宅类独立用地办公楼复建费标准为7525元/m²。纳入改造成本的复建集体物业计容建筑面积复建费用采用此标准。

④ 教学楼复建费标准为4153元/m²。复建村民住宅配套的幼托、小学、初中、九年一贯制学校、高中等复建费用采用此标准。

⑤ **市政基础设施建设费用**：建设费用标准为6亿元/平方公里。基础设施建设成本,包含改造范围内市政道路、给水、排水、绿化、电信、燃气、热力等管道基础设施以及绿地景观整治建设费用，不包含改造范围外的城市道路等区域性设施建设费用。

四、改造方案

(4) 其他费用:

其他改造成本包括土地农转用费用、不可预见费用。

① **搬迁奖励:** 该项成本参照黄埔区其他城中村改造实际情况，按签约奖励2万元/户、限时搬迁奖励2万元/户标准预估。

② **复建安置房装修标准差额费用:** 《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字〔2016〕2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城中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2号文的差价为498元/㎡。而《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字〔2017〕3号）中村民住宅造价的装修标准已提高200元/㎡，故本次计算复建房装修标准差额费用按298元/㎡。

② **不可预见费:** 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。



初步咨询答复书

估价编号: GLU-GZ17072100009

致委托方:

我公司对委托方编制更新改造方案目的而需咨询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，现将有关初步意见报告如下:

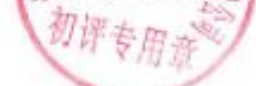
咨询范围	广州市黄埔区萝峰村更新改造项目安置区住宅装修投资成本价值咨询		
咨询目的	为委托方编制更新改造方案提供 参考依据	咨询时点	2017年7月13日
委托方名称	广州市黄埔区萝峰街萝峰社区经济联社		
萝峰村更新改造项目安置区住宅装修标准	<p>一、室内装修部分</p> <p>地 面: 客厅、餐厅、卧室铺贴抛光砖; 厨房未湿滑部分、卫生间及阳台铺贴防滑地砖。</p> <p>内 墙: 厅、房、厨房、卫生间及阳台涂乳胶漆。</p> <p>户内门: 入户大门为实木装饰门, 房门、厨房门、洗手间门为夹板门, 阳台门为铝合金门。</p> <p>窗 户: 全屋选用铝合金窗</p> <p>飘窗台: 贴仿石抛光砖</p> <p>工作阳台: 设洗衣机水管预留位及洗衣机、燃气热水器电源插座</p> <p>供电设施: 一户一表; 厅、卧室、厨房、卫生间均按标准设置顶灯及插座; 厅、主次卧室及书房设空调专用电源插座; 电线暗装 (初装费由开发公司承担)</p> <p>给 排 水: 集中设置独立水表, 给水 (冷、热) 水管均预埋 (初装费由开发公司承担)</p> <p>燃 气: 预装燃气管道至户, 一户一表 (初装费由开发公司承担)</p> <p>电 视: 客厅和主人房设有有线电视接收插座</p> <p>电话及网络: 客厅、主人房和书房 (如有) 设电话插座</p> <p>空 调 位: 厅、主次卧室及书房预留空调机位及设置专用电源插座</p> <p>门 禁: 可视楼宇对讲门禁系统</p> <p>二、公共部分装修</p> <p>外 墙: 贴外墙砖</p> <p>地 面: 室内铺贴抛光砖</p> <p>内 墙: 涂乳胶漆</p> <p>天 花: 涂乳胶漆</p> <p>入户大堂: 精装修大堂</p> <p>特别提醒: 本次萝峰村更新改造项目安置区住宅装修投资成本测算, 已包含洗手洁具 (洗手盆、坐厕、淋浴间、热水器)、橱柜 (含炉具、抽油烟机) 等, 装修材料及设备均选用知名品牌的中等档次以上产品。</p>		
《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》旧村复建费用住宅装修标准	简单装修 (贴外墙饰面砖、内墙天花刷环保漆、贴地面抛光砖, 安装高密度夹板门、铝合金玻璃节能窗)、给水、通电、通信、通气、透绿。		
上述两种装修标准投资成本单位差价	单价: ¥498元/平方米	安置区住宅总建筑面积	815,600平方米
两种装修标准投资成本差价总额	总价: ¥406,148,800元	大写: 人民币肆亿零陆佰壹拾陆万捌仟捌佰元整。	
特别事项说明	<p>1、本答复书提供的结论以委托方提供的有关证明材料和其他有关文件的复印件为依据, 并无逐项审阅相关文件的正本, 我们不对其内容的真实性负责;</p> <p>2、此件仅供委托方编制更新改造方案作依据, 正式结果以我司正式咨询报告为准。</p>		

估价人员: 李振明

审核人: 肖国峰

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

二〇一七年八月二十九日



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

四、改造方案

3.2 改造成本测算

根据以上改造成本测算原则，测算本次萝峰村更新改造总成本为62.77亿元，详见下表。

改造总成本测算一览表

	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	—	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。萝峰村实际发生的建筑实测（含房屋核查测量）、土地勘界费用为713.72万元，本方案按不超出此项成本标准的数额纳入改造成本。
	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
拆迁费用	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/㎡²	30	70.36	2110.77	—
	2.2	无产权证	—	—	—	—	—
	2.2.1	房屋拆运费用	元/㎡²	30	8.78	263.30	—
	2.2.2	房屋建筑成本补偿	元/㎡²	1500	—	—	—
	三	集体物业	—	—	—	—	—
	3.1	有产权证	—	—	—	—	—
	3.1.1	临迁费	元/㎡²·月	40	1.63	3135.36	按4年计算。
	3.1.2	房屋拆运费用	元/㎡²	30	1.63	48.99	—
	3.2	无产权证	—	—	—	—	—
	3.2.1	房屋拆运费用	元/㎡²	30	—	—	—
	3.2.2	房屋建筑成本补偿	元/㎡²	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/㎡²	—	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/㎡²	—	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	—

四、改造方案

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)	
复建费用	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
其他费用	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	—

四、改造方案

4. 改造范围划定

4.1 改造范围划定依据

改造范围主要依据《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）中的相关政策规定划定：

第十一条 片区策划方案应当确定旧村庄改造范围。旧村庄改造范围由市城市更新部门会同区政府按以下原则确定：

（一）以自然村或行政村形成并纳入城市更新（“三旧”改造）数据库范围的建设用地为基础，根据该集体经济组织集体土地所有权权属范围、土地利用现状图、城市总体规划图、第二次土地调查影像图、新一轮土地利用总体规划图叠加信息，合理确定旧村庄更新改造范围。

（二）旧村庄在全面改造项目用地范围**原则上以旧村庄的建设用地范围为基础**，属于村集体（含该村属下经济合作社）权属范围的用地应当全部纳入更新改造，**可以结合所在地块的特点和周边路网结构，合理整合集体经济发展用地、废弃矿山用地、国有土地等周边土地资源，实施连片整体更新改造。**

（三）**村集体有留用地指标欠账的，可通过留用地落地的方式将符合城乡规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围**；村集体没有留用地指标欠账的，可采取村集体申请预支留用地指标或村集体承诺今后发生征地时不再申请留用地等方式，将符合城乡规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围。改造范围内的农用地，符合边角地、夹心地、插花地的，不需要抵扣留用地指标。

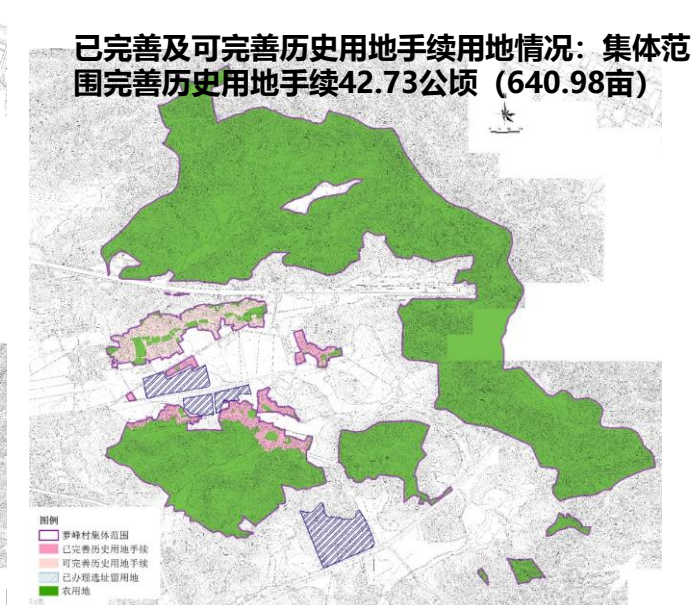
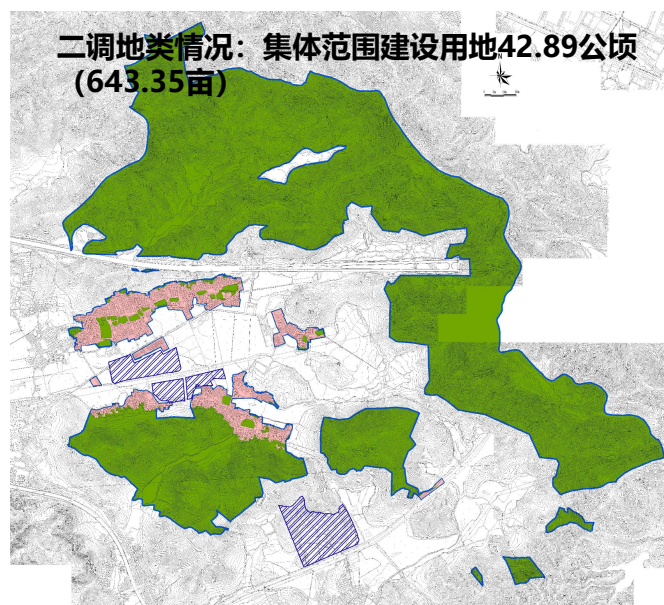
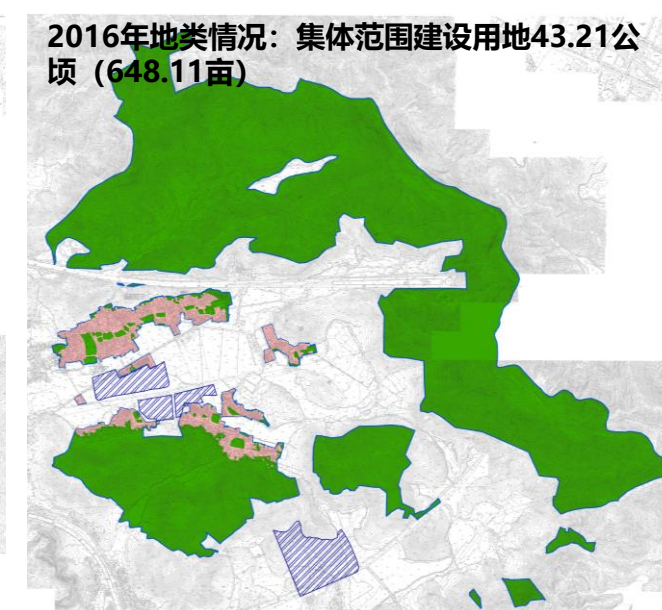
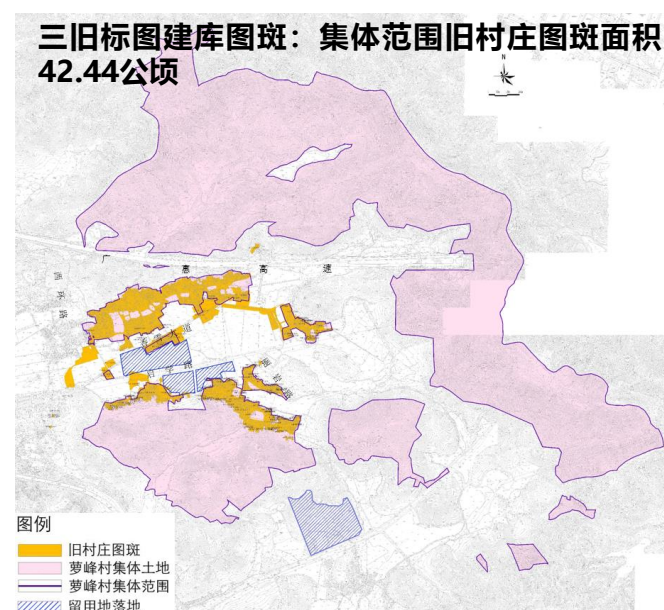
4.2 旧村庄基础改造范围

综合研究萝峰村已完善历史用地手续用地、土规及城规，将以下三部分用地作为本次萝峰村旧村庄的基础改造范围，面积为57.67公顷（865.05亩），包括：

（1）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）；

（2）符合土规和总规的“三边”地2.27公顷（34.05亩）；

（3）农用地12.67公顷（190.05亩），可通过留用地、专项奖励指标等方式纳入基础改造范围。



四、改造方案

4.3 对旧村庄基础改造范围的基本判断

(1) 整体开发强度高，旧村基础改造范围难以满足改造需求

按现行政策测算，全面改造后萝峰村改造新建总量约201.8万m²（不计留用地指标可开发权益），以萝峰旧村基础改造范围计改造后的毛容积率达到3.5，旧村基础改造范围用地难以满足改造需求。

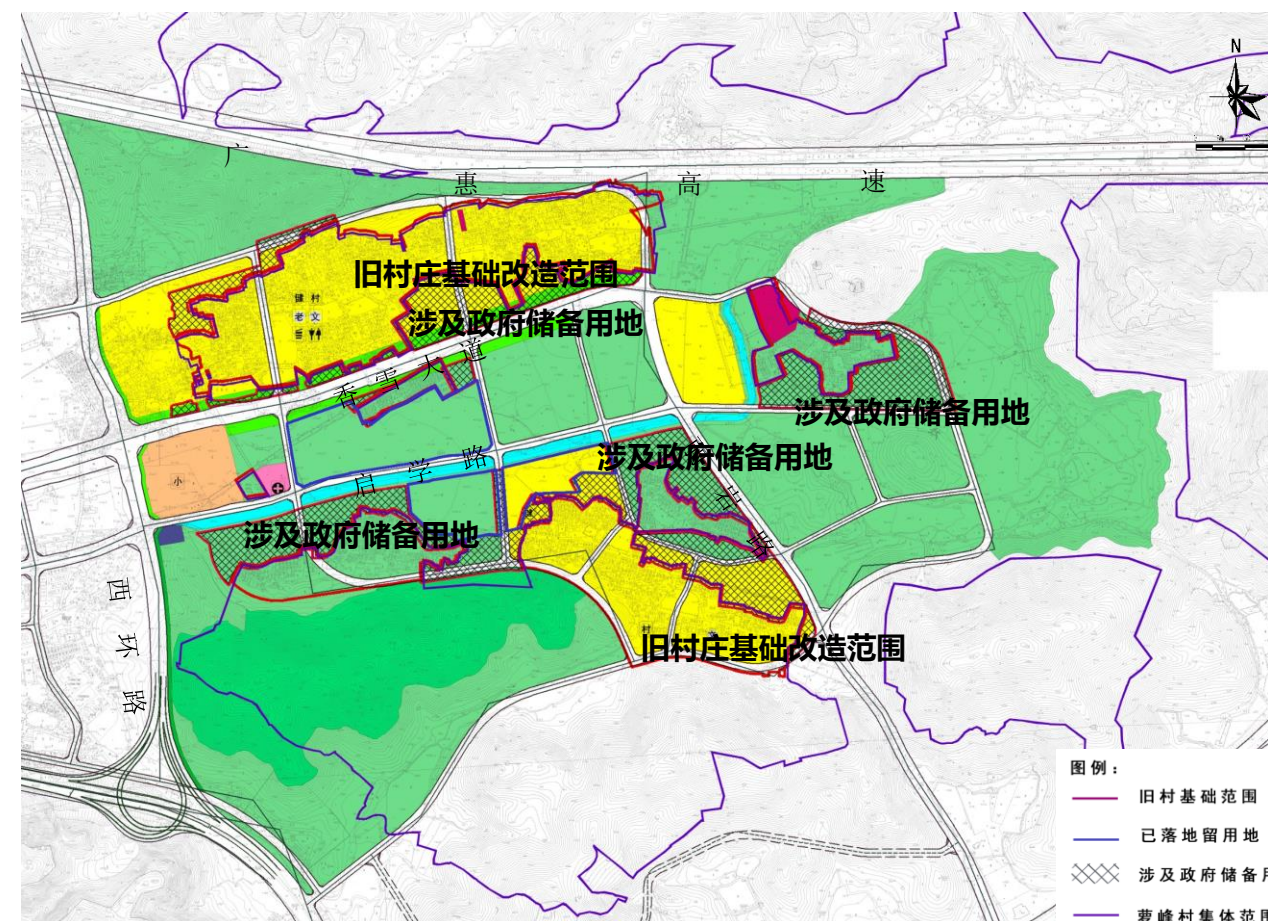
(2) 旧村用地与国有用地相互混杂，难以进行开发建设

与现行法定控规及土规建设用地进行叠合分析，旧村用地与国有用地、孟田村相互插花相互混杂，单个地块难以进行开发建设。

其中，涉及无法建设的政府已收储用地约32.65公顷、可开发净用地约26.24公顷。



旧村庄基础改造范围划定图



旧村庄基础改造范围与涉及政府储备用地示意图

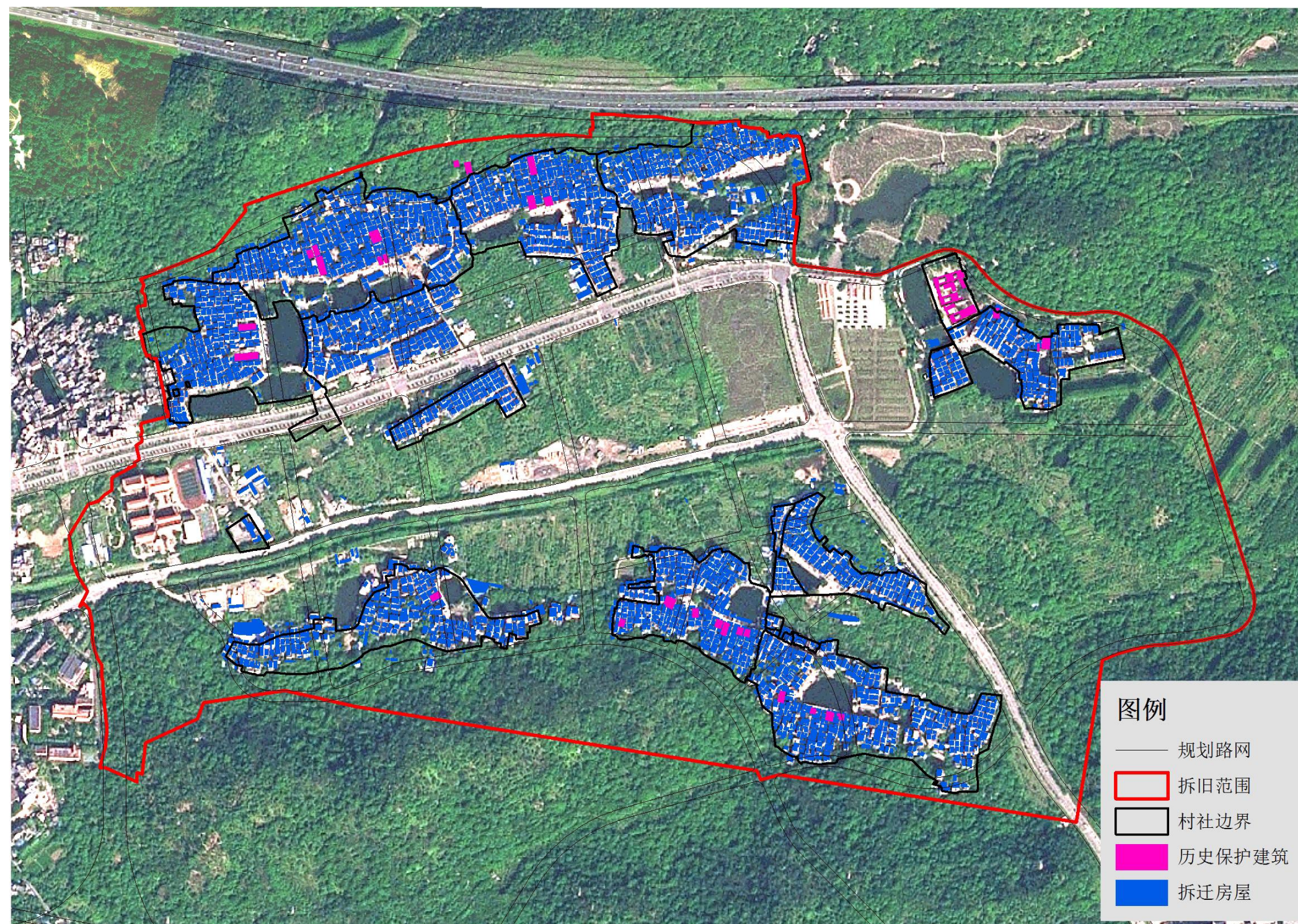
四、改造方案

4.4 改造范围划定

(1) 改造范围（拆旧范围）

除萝峰小学和保留历史建筑外，拆除2014年纳入现状建筑摸查的全部村民住宅和集体物业，共80.77万㎡；

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

四、改造方案

(2) 改造范围（建新范围）划定——（如无特指“改造范围（拆旧范围）”，以下“改造范围”均指“改造范围（建新范围）”）

为了实现城市、村双赢，集中集约高效利用土地，依据城市更新办法，整合周边用地，实施土地归宗、连片更新，划定萝峰村改造范围79.44公顷（1191.7亩），其中：

① 萝峰村集体用地57.04公顷（855.5亩）

- 完善历史用地手续用地31.70公顷（475.6亩），其中，已完善历史用地手续12.49公顷（187.3亩），可完善历史用地手续19.22公顷（288.3亩）；
- 萝峰村已选址落地的集体经济留用地13.00公顷（194.95亩）；
- “三地” 0.79公顷（11.9亩）；
- 通过“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标方式纳入11.54公顷（173.1亩）。

② 孟田村插花地0.62公顷（9.3亩）

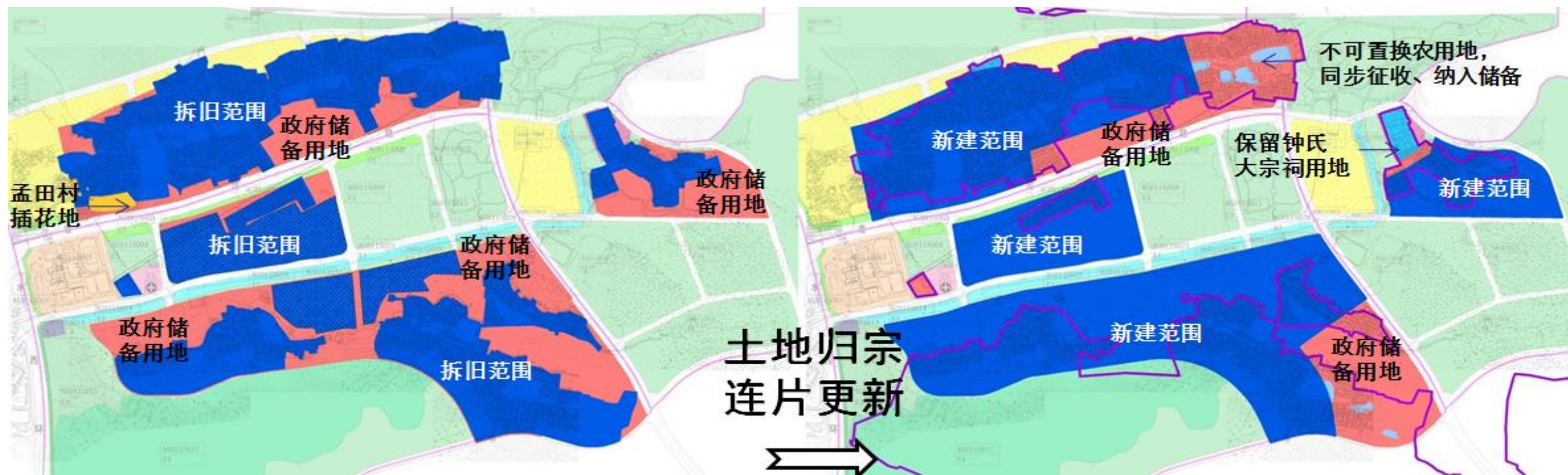
- 其中可完善历史用地手续用地0.098公顷（1.5亩），剩余需“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标方式纳入的农用地0.52公顷（7.9亩）。

- 目前正在由萝岗街道负责组织萝峰村、孟田村签署整合边角地的相关协议书面材料。

③ 需整合政府储备用地21.79公顷（326.8亩）



改造范围用地构成图



四、改造方案

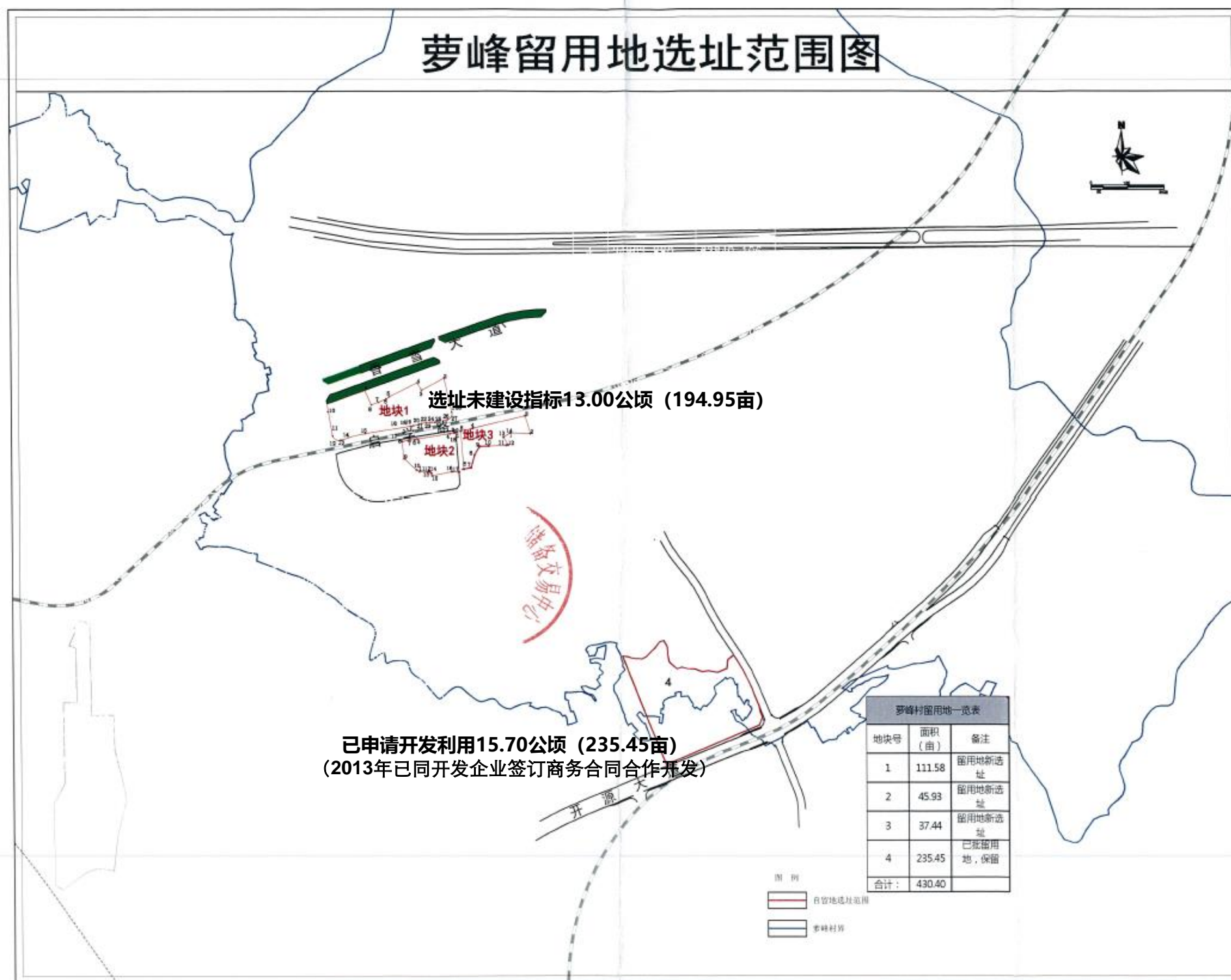
4.4 改造范围划定

(3) 关于已选址留用地是否纳入改造范围的说明

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。其中：

① 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）萝峰村就城中村改造意愿进行了村“三委”成员表决和村民代表表决，规划建议不考虑该部分留用地；

② 其余未开发的启学路两侧13公顷（194.95亩）已选址留用地纳入改造范围。



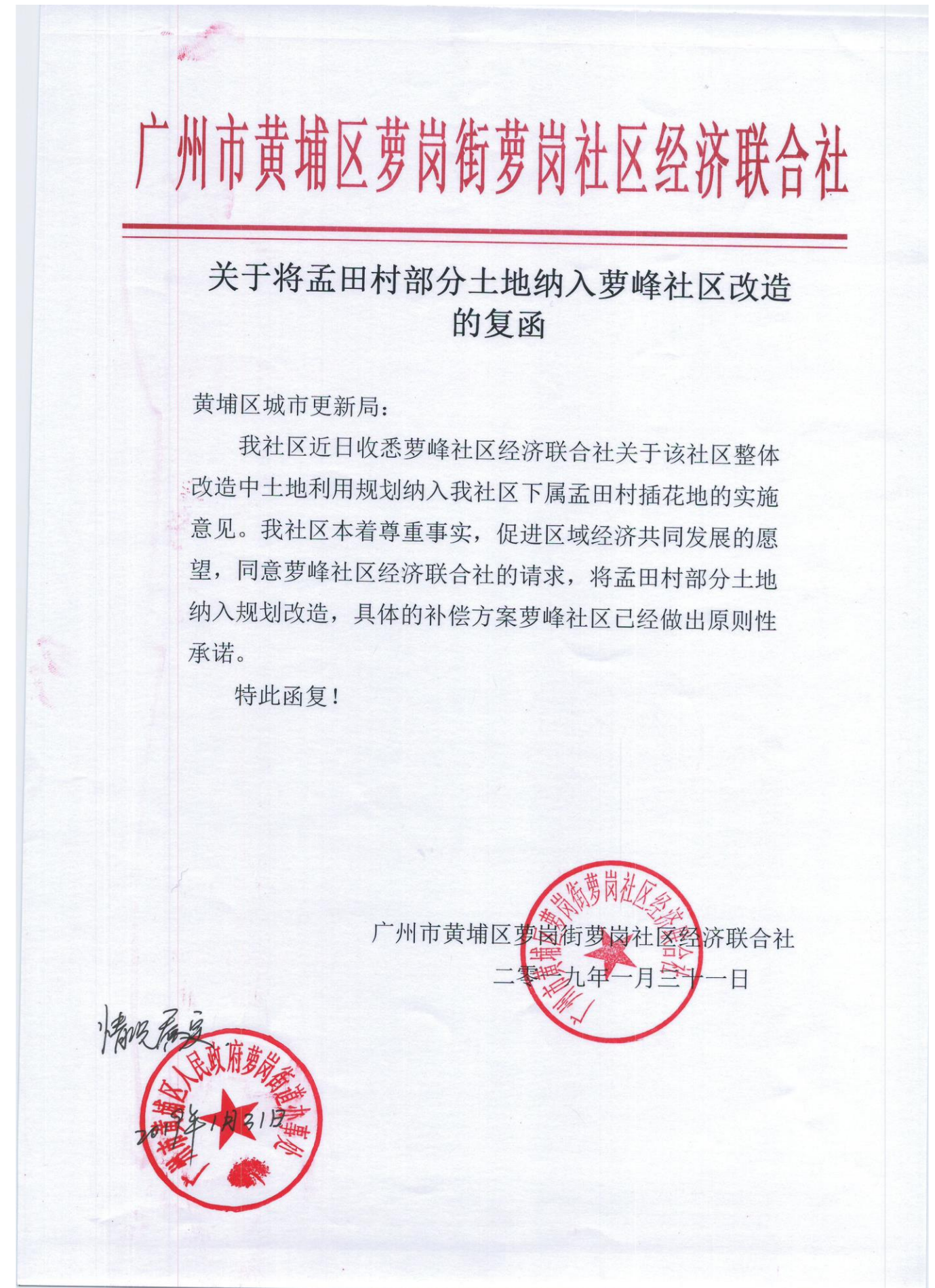
萝峰村留用地选址范围图

四、改造方案

4.4 改造范围划定

(4) 关于孟田村部分土地纳入改造范围的说明

为实现整体规划、连片更新的目标，经多方协商，孟田村同意并出具了书面同意函，同意本次萝峰旧村改造将孟田村插花地0.62公顷（9.3亩）纳入改造范围。



四、改造方案

4.5 改造范围内农用地及整合周边政府用地处置

(1) 改造范围内需整合21.79公顷 (326.7亩) 政府储备用地可通过以下3种方式处置:

①与改造范围外村完善历史用地手续土地1:1等价置换: 10.02公顷 (150.3亩) (已完善3.51公顷、可完善6.51公顷)。按照“面积相近、价值相等、双方自愿、凭证置换”的原则进行置换, 置换的已善用地手续部分用地须由村完成拆迁, 且剩余的3.68公顷农用地须与政府签订征收协议后方可实施置换。

②留用地指标抵扣: 11.50公顷 (172.5亩)。包括: 挂账留用地0.07公顷 (1.035亩); 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、171.45亩);

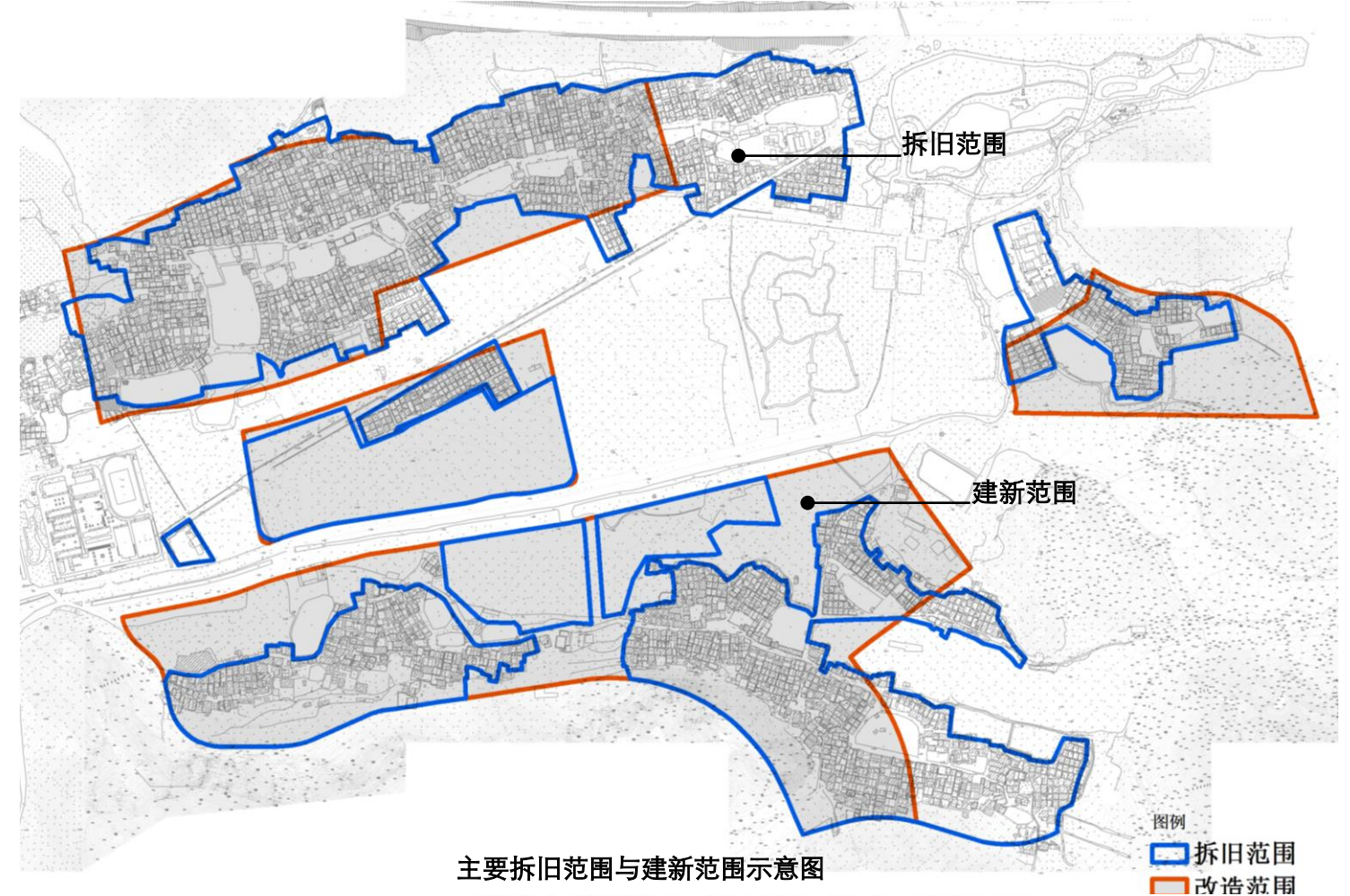
③剩余0.27公顷 (4.0亩) 政府储备用地由“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标整合改造范围内整合的原政府储备用地享受城市更新政策。

(2) 改造范围内农用地12.86公顷 (192.9亩) 通过以下方式解决:

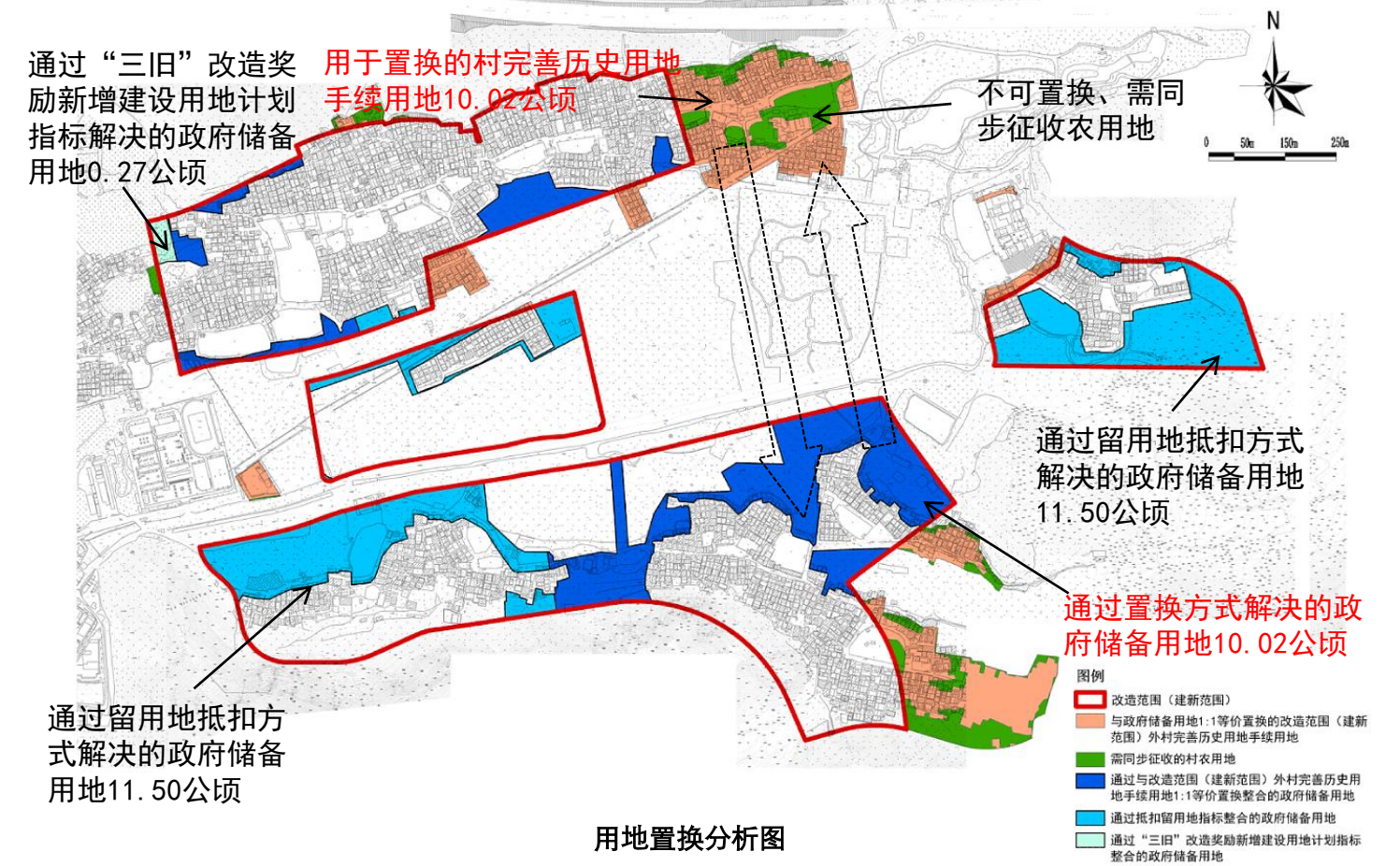
包括孟田村农用地0.52公顷 (7.80亩)、萝峰村集体用地农用地12.33公顷 (185.0亩) (16年、二调地类农用地叠加数据)。除0.79公顷 (11.85亩) 为“三地”外, 剩余12.06公顷 (180.9亩) 由“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标解决。



改造范围农用地分布示意图



主要拆旧范围与建新范围示意图



用地置换分析图

四、改造方案

5. 复建用地布局

复建用地40.34公顷，规划建筑面积143.20万㎡（含村复建总量142.63万㎡（其中住宅95.73万平方米（其中25.37万㎡为权益面积），公配套设施10.53万㎡，集体物业36.37万㎡（其中34.74万㎡为权益面积）、保留历史建筑0.58万㎡），平均净容积率3.55。其中：

(1) 村复建住宅用地

村复建住宅用地7宗（含1宗商住用地），用地面积22.99公顷，建筑面积97.69万㎡（含历史建筑面积0.48万㎡）。纳入改造成本的复建住宅建筑高度为120-150m，同时，考虑到村民经济能力较差、节约权益面积建设成本，改造范围内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) 独立占地公共服务设施用地

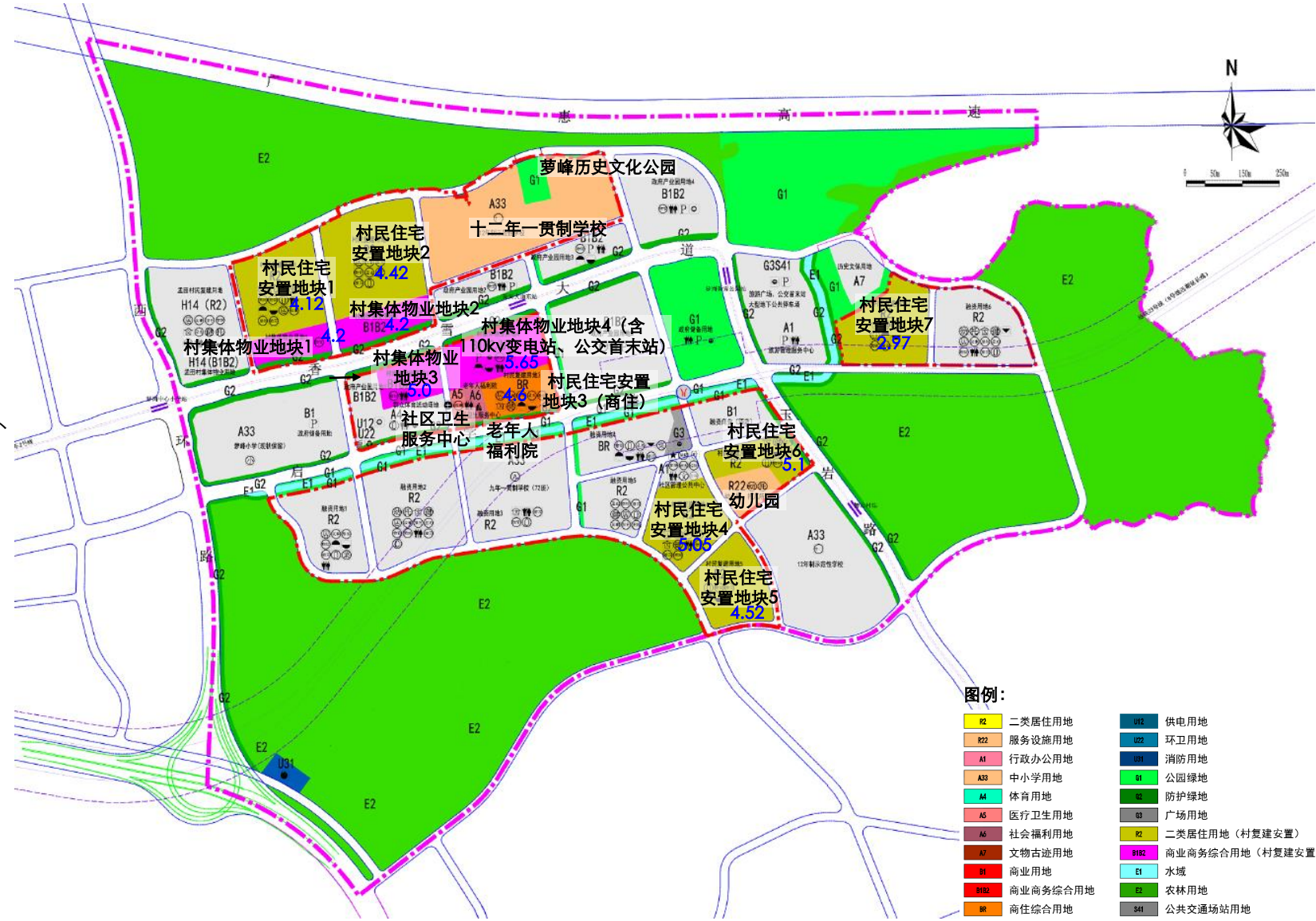
独立占地公共服务设施4宗，包括1所24班幼儿园、1所十二年一贯制学校、1所老年人福利院、1所社区卫生服务中心，用地面积10.15公顷，建筑面积8.62万㎡。

(3) 村复建物业用地

村复建物业用地4宗，用地面积7.20公顷，建筑面积36.80万㎡，含集体物业36.37万㎡、非独立占地公服配套设施0.43万㎡；集体物业用地建筑控高120-180m。

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

四、改造方案

6. 改造融资方案

6.1 融资地价评估情况

(1) 评估原则

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)。

宗地名称		用地性质	容积率	估价设定开发程度	土地使用年限	用地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)	楼面单价(元/㎡)	总地价(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/㎡)(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	宗地红线外“五通”(通路、供电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	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,总地价为10710×1141946=1222814166(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,总地价为8030×35000=281050000(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

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司评估结果

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,从估价期日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,从估价期日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。

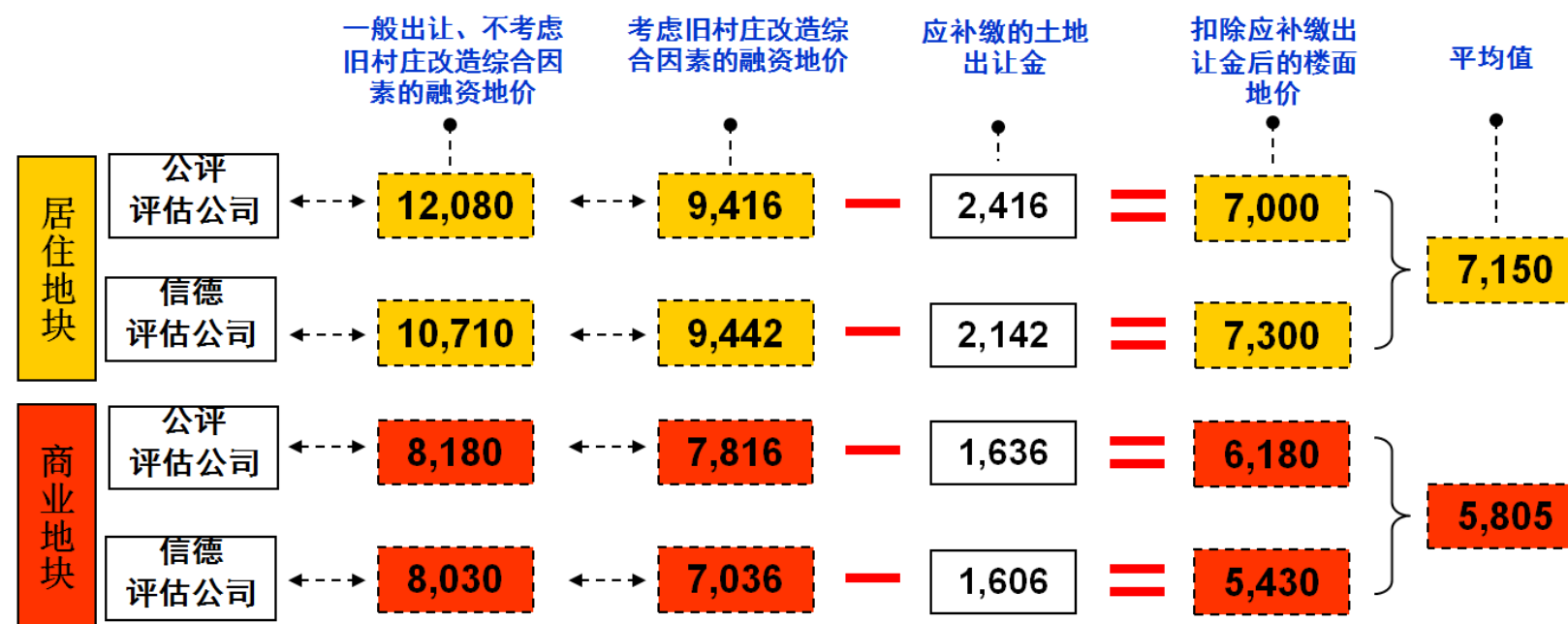
估价机构:广东公评房地产与土地估价有限公司
2017年12月28日

广东公评房地产与土地估价有限公司评估结果

四、改造方案

(2) 评估结论

根据穗府规〔2017〕6号要求，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/㎡**，**商业地块融资地价为5,805元/㎡**，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。



改造融资地价推算示意图（单位：元/㎡）

6.2 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

四、改造方案

6.3 融资用地规划

融资总用地27.15公顷（含政府产业用房用地0.75公顷），规划建筑面积93.33万㎡，平均净容积率3.44。其中：

(1) 融资用地面积26.51公顷。规划融资建筑总量89.34万㎡（含融资住宅73.06万㎡、11%配套8.04万㎡、融资商业8.24万㎡）、保留历史建筑0.02万㎡：

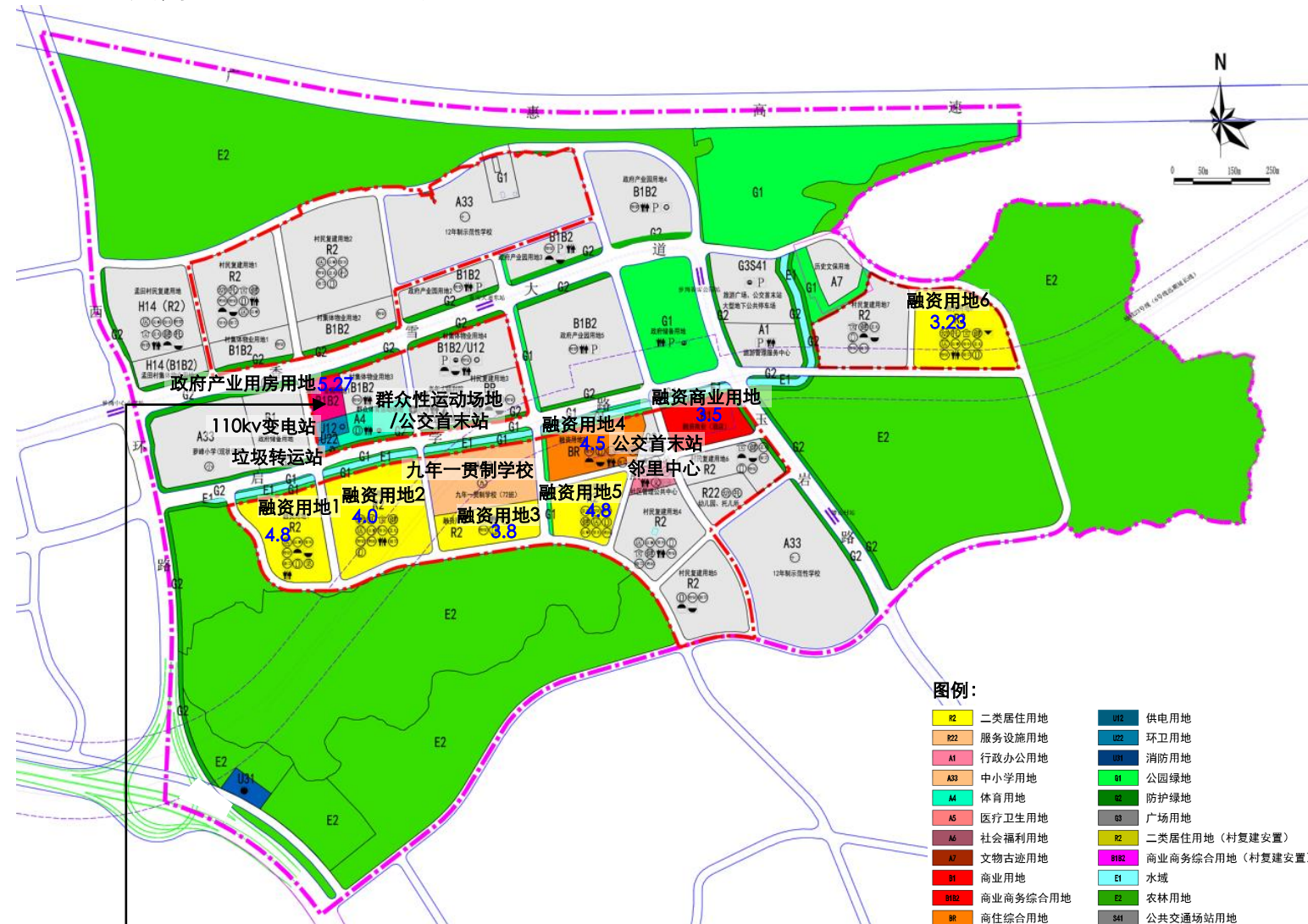
- 融资居住用地——6宗用地（含1宗商住用地），总用地面积18.83公顷。规划建筑面积75.88万㎡（不含商住用地商业部分1.61万㎡，含保留历史建筑面积229㎡）。
- 融资商业用地——独立商业用地1宗，面积1.89公顷，规划建筑面积6.62万㎡，加上融资商住用地商业部分1.61万㎡，融资商业总建筑面积共8.24万㎡；
- 独立占地公共服务设施——6宗用地，总用地面积5.67公顷，规划总建筑面积5.24万㎡。包括110kv变电站、公交站、垃圾转运站、九年一贯制学校、邻里中心、群众性体育运动场地各一处。

(2) 政府产业用房用地（商务办公用地（B2））0.75公顷，规划建筑量3.97万㎡：

融资地块规划指标表

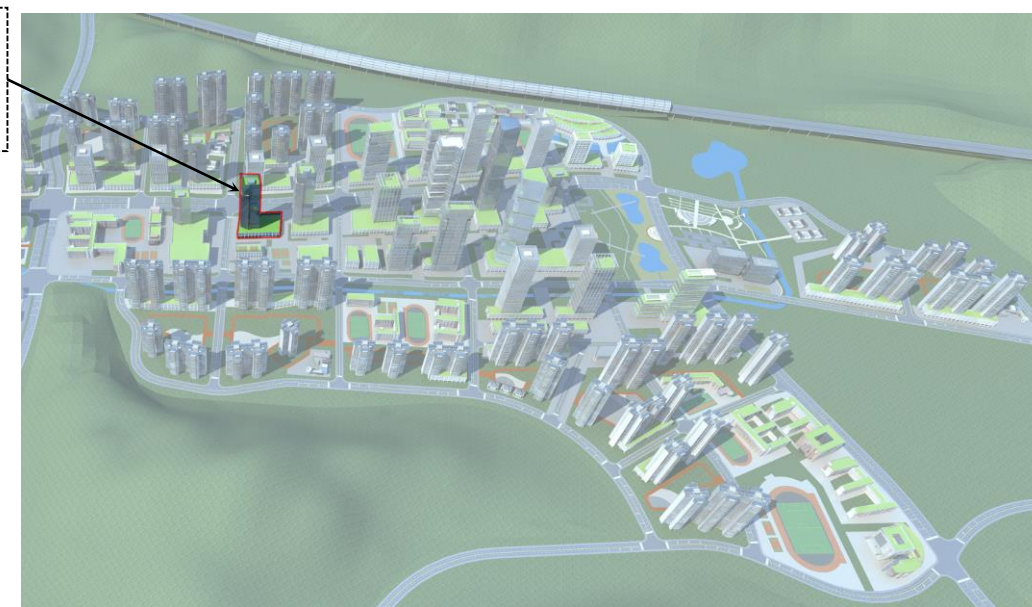
地块性质	用地面积 (m²)	容积率/规模	建筑面积 (m²)	备注
融资用地1 (居住)	32132	4.80	154234	——
融资用地2 (居住)	51227	4.00	205137	含保留历史建筑1处，建筑面积229m²
融资用地3 (居住)	20816	3.80	79101	——
融资用地4 (商住用地)	23921	4.50	91498	住宅占比85%，商业占比15%
融资用地5	21944	4.80	105331	——
融资用地6 (居住)	38239	3.23	123530	——
小计	188279	4.03	758831	建筑面积含融资住宅730625m²、非独立占地公配27883m²、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	——
政府产业用房用地	7544	5.27	39720	——
总计	271450	3.44	933306	建筑面积含融资建筑总量89.34万m²、保留历史建筑1处229m²、政府产业用房3.97万m²

6.4 融资用地供地方式：协议出让



融资用地规划图

政府产业用房 —— 建筑面积3.97万㎡，用地面积约0.75公顷，容积率5.27。



政府产业用房地块位置示意图

四、改造方案

7.改造范围总指标

本次改造范围面积79.44公顷，规划总建筑面积236.53万㎡，毛容积率2.98。

改造范围总指标表

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㎡)	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㎡、集体物业36.37万㎡
					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㎡、商业8.24万㎡（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㎡，其中建新范围内0.6万㎡、范围外0.2万㎡				
开发强度	毛容积率	2.98	——	——			

规划方案

五、规划方案

1. 区域格局

1.1 相关规划要求

(1) 《广州城市总体规划（2011-2020）》

萝峰村所在的东部城区处于《广州城市总体规划（2011-2020）》“南拓、北优、东进、西联、中调”的十字方针的“东进”区域，总体规划提出该区域要加强东部地区高端要素集聚，打造先进产业集聚区与区域自主创新中心，推进东部城区和增城经济技术开发区的建设。

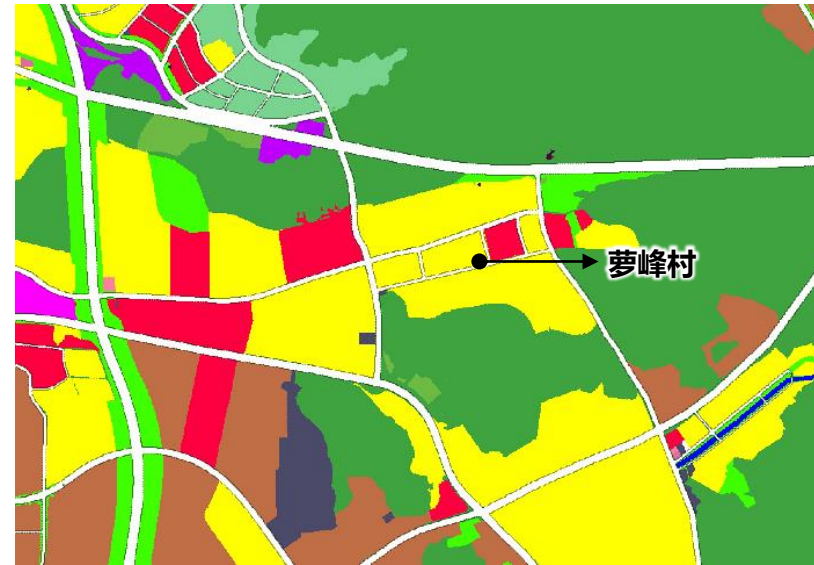
东部城区为支撑国家中心城市职能的多个战略性发展地区之一。应先期重点发展科学城，配置相应的居住、文化娱乐等综合功能。本次萝峰村城中村改造规划应落实总体规划的要求，在该区域配置相应的居住、产业、文化娱乐等功能，对用地、交通、服务配套、经济发展评估等予以深化。

(2) 《广州新黄埔战略发展规划纲要（2015-2030）》

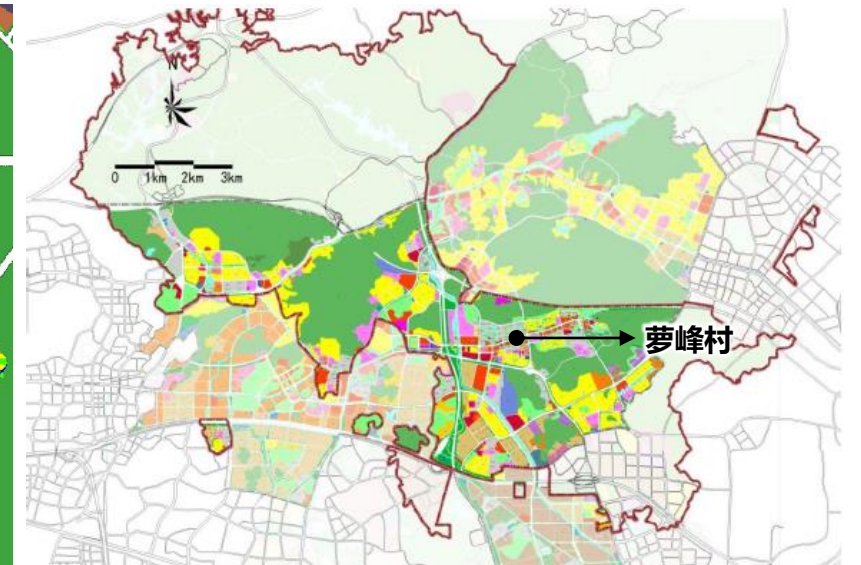
新黄埔区规划定位为国际科技创新枢纽、航运枢纽的重要组成和智能制造基地；国家海丝门户广州绿色人文城区。规划提出“北拓、中聚、南优”的空间发展战略，“三片一心多组团”的规划结构，构建“四区多园”的产业空间格局。萝峰村位于“中聚”科学城板块的核心区域，是“多园”产业布局中的萝岗国际创新社区。

(3) 《广州科学城片区提升规划、城市设计》

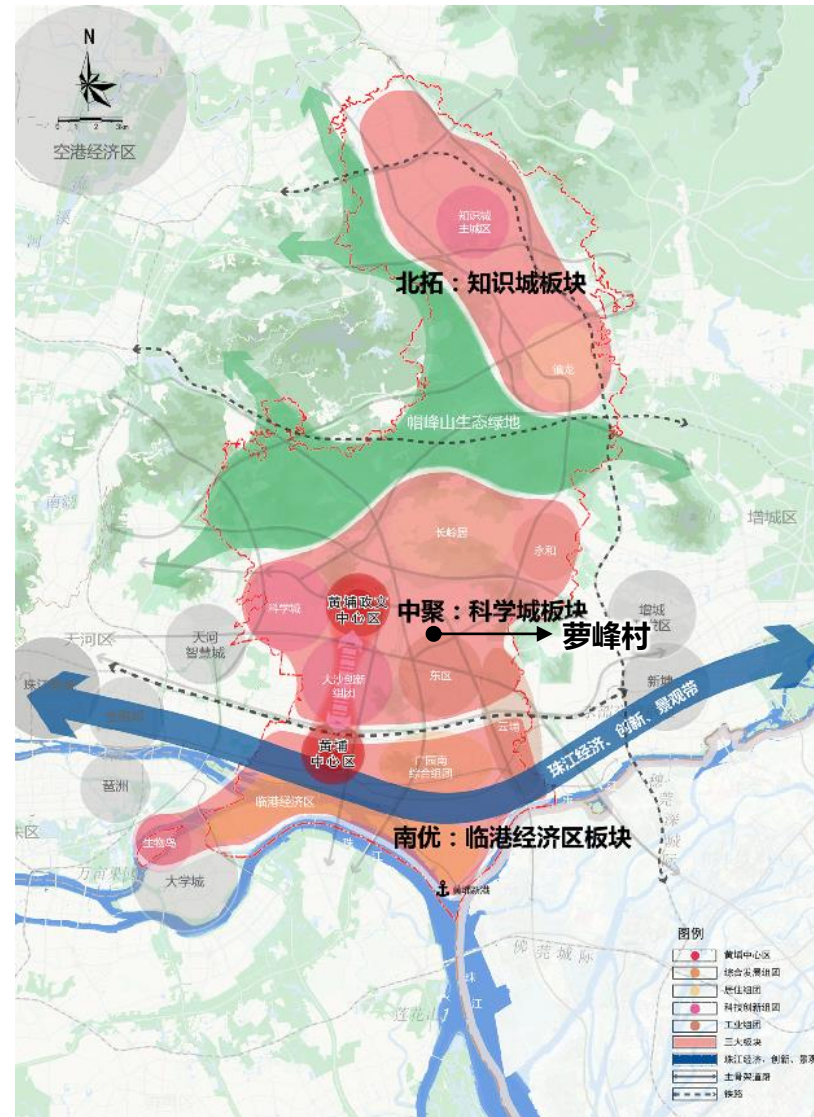
规划定位为国家自主创新示范区，广州科技和产业枢纽主引擎，新黄埔政治文化中心。规划职能为国际创新产业研发生产基地、高端智造产业基地、黄埔公共服务中心、生态休闲健康住区。萝峰村位于科学城片区



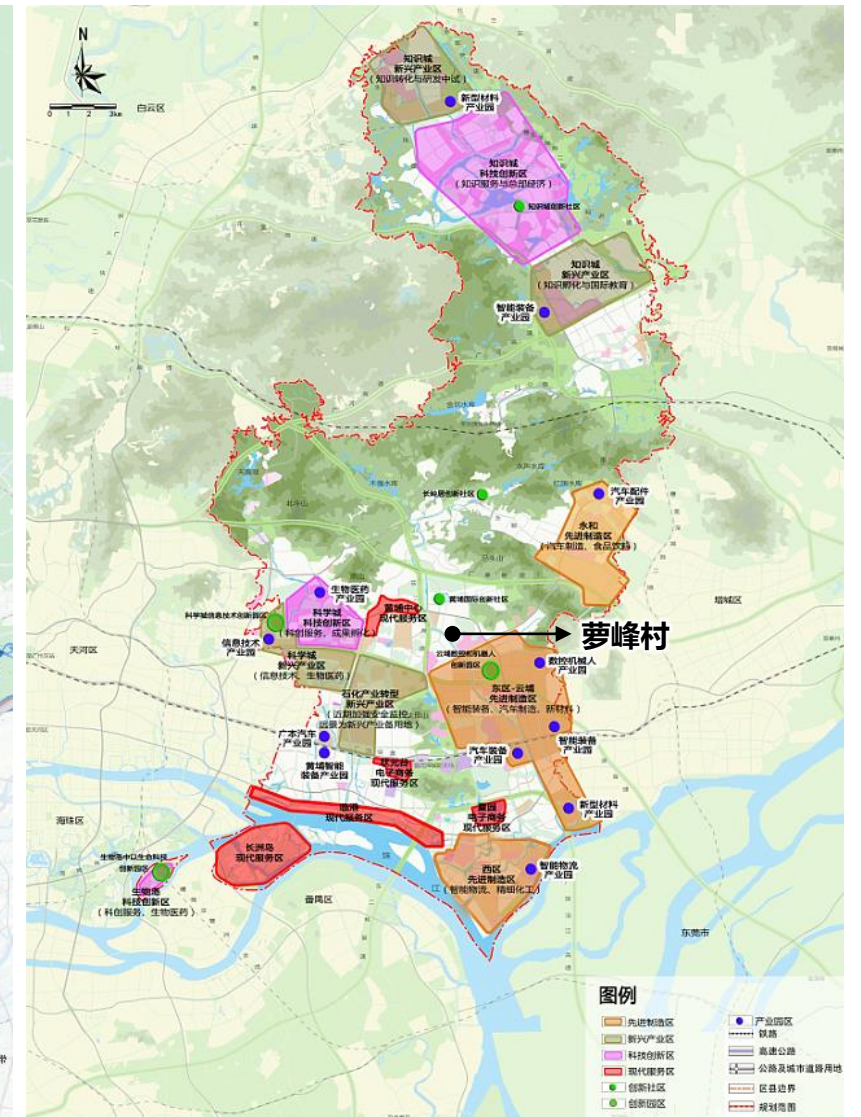
《广州城市总体规划（2011-2020）》
萝峰村土地利用规划图



《广州科学城片区提升规划、城市设计》
土地利用规划图



《广州新黄埔战略发展规划纲要（2015-2030）》
规划结构图



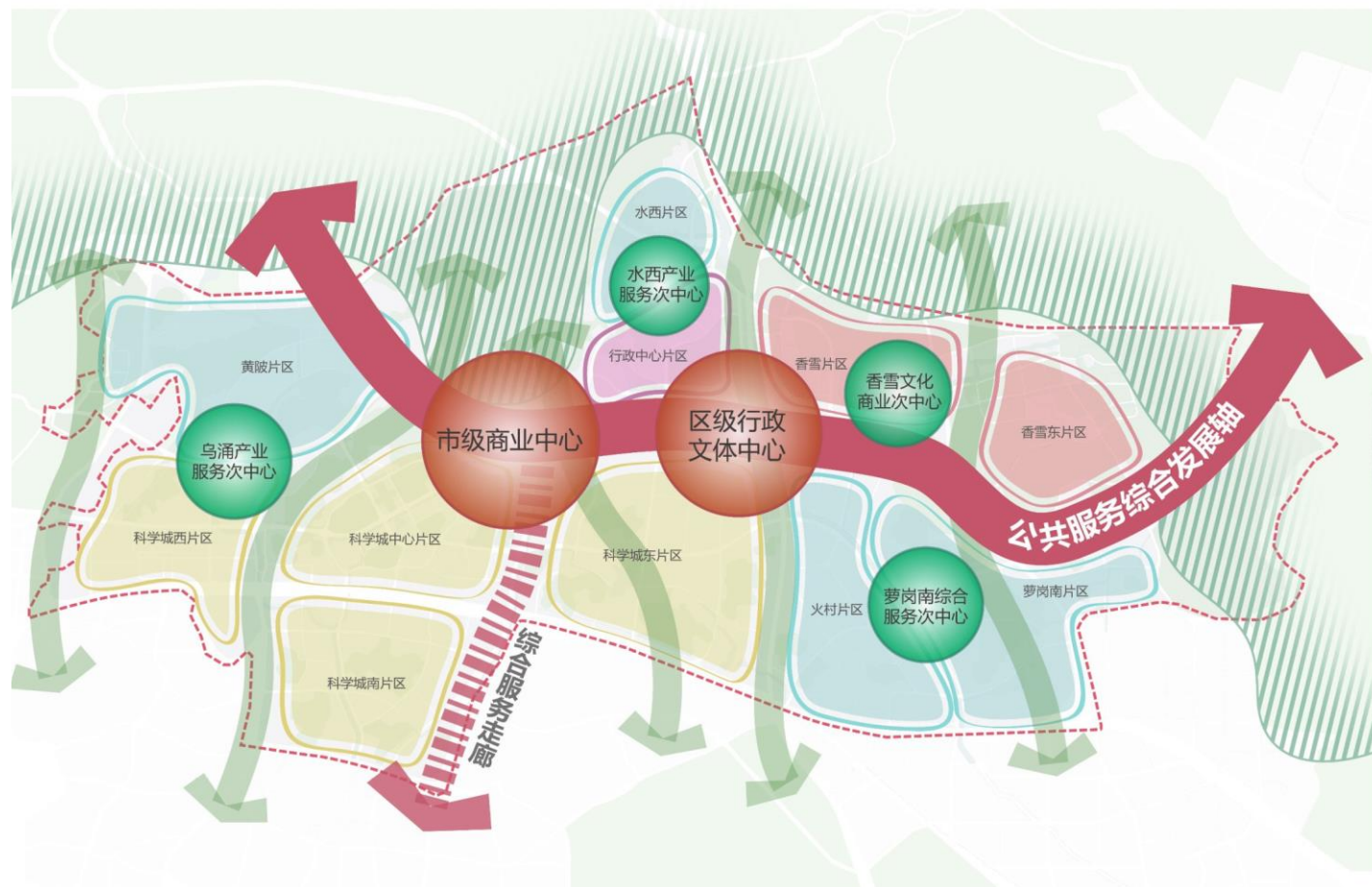
《广州新黄埔战略发展规划纲要（2015-2030）》
产业布局图

五、规划方案

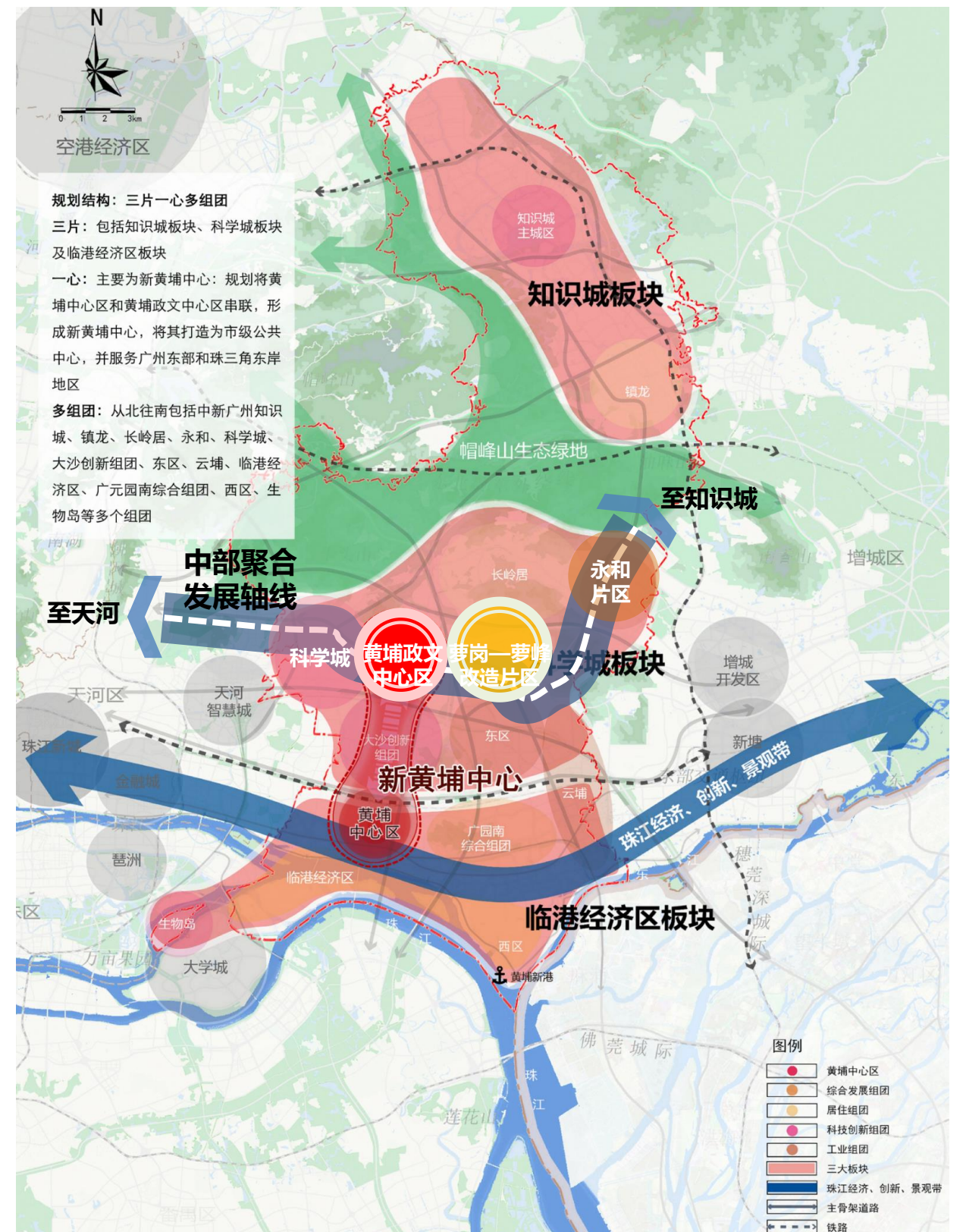
1.2 区域格局：科学城片区公共服务综合发展轴

1.2.1 科学城板块区域格局

“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。



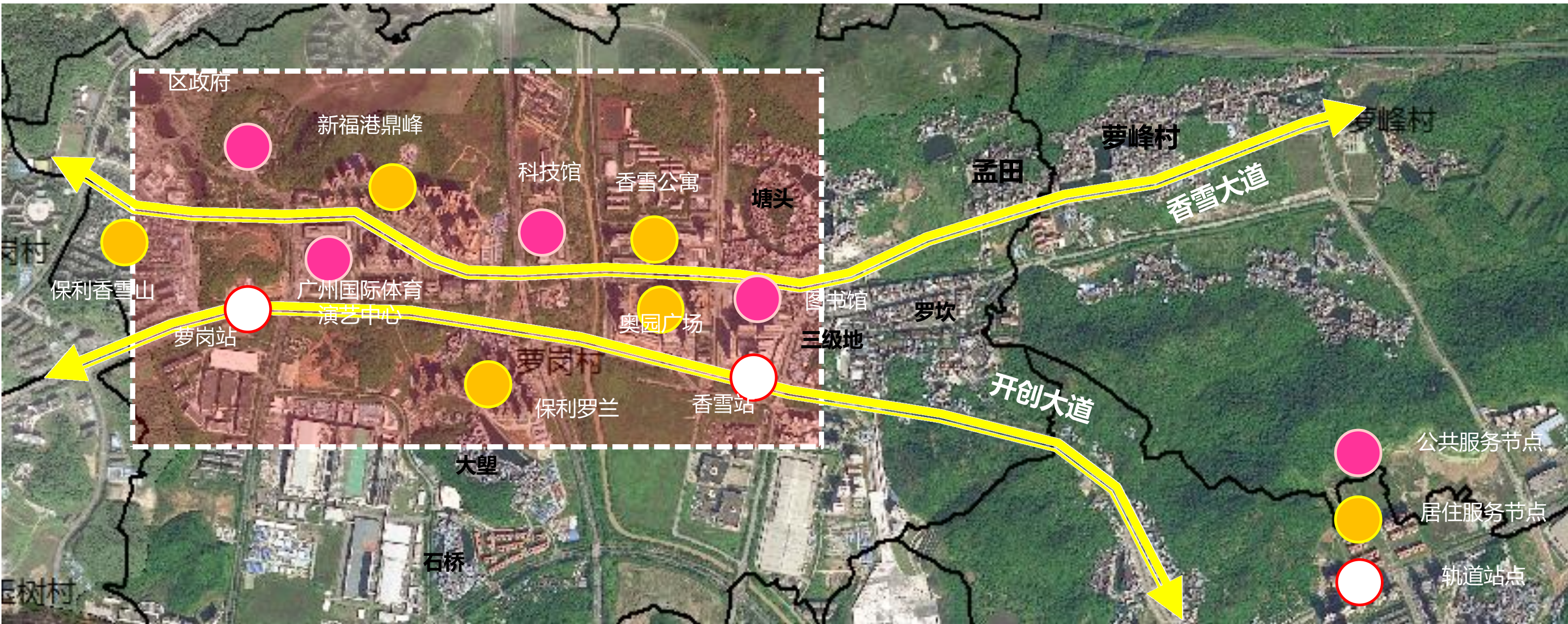
《萝岗中心区、广州科学城城市设计及景观规划》：公共服务综合发展轴线



黄埔区“三片一心多组团”城市发展格局

五、规划方案

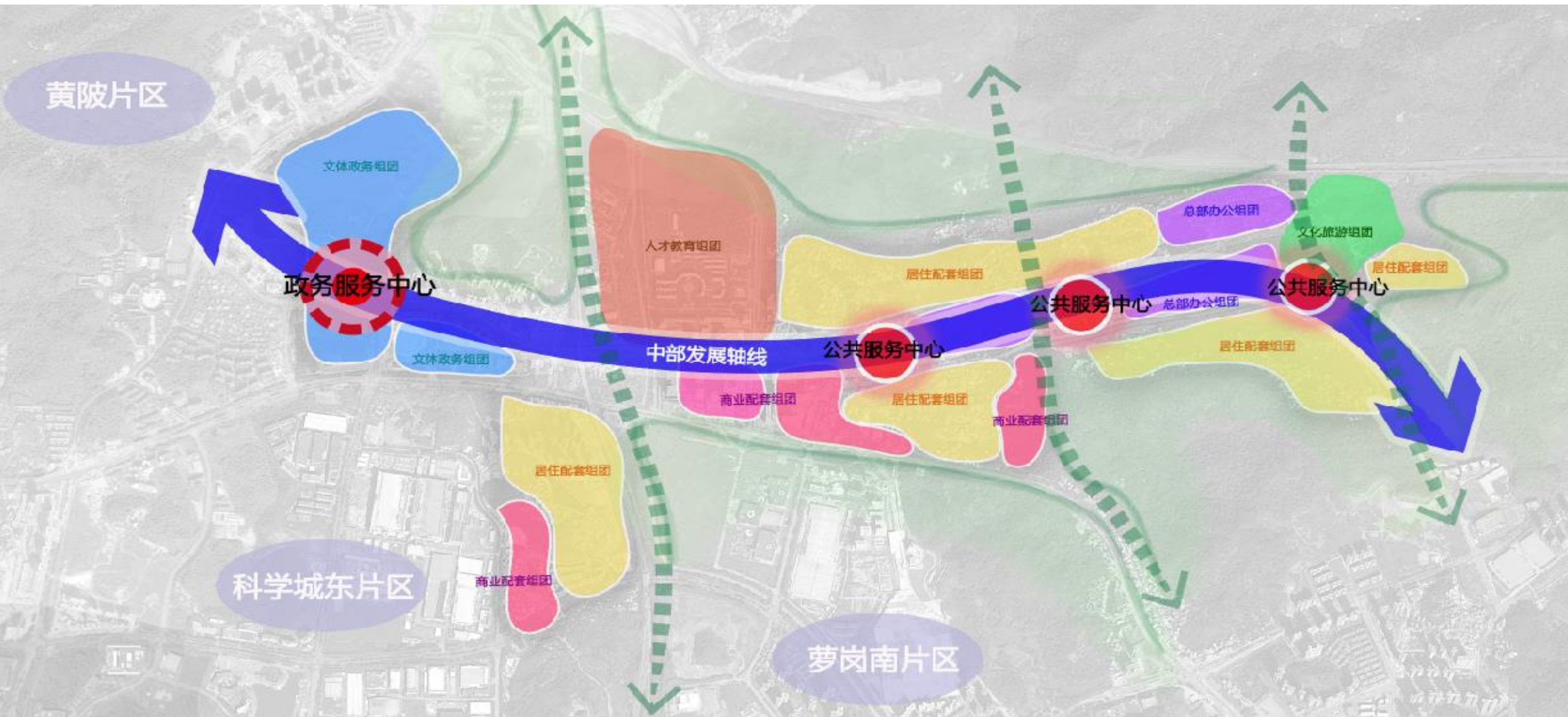
开创大道、香雪大道沿线聚集了众多市级、区级大型公共服务设施，包括区政府、市国际体育演艺中心、科技馆、图书馆等，公共服务轴线西段基本形成。



五、规划方案

1.2.2 中部发展轴线空间发展结构

以开创大道、香雪大道为骨架，统筹萝岗社区、萝峰社区旧村改造，打造中部创新创业发展轴线，构建支撑黄埔区中聚发展战略的“中脊”。构建黄埔区政文中心、萝岗综合服务中心、萝峰综合服务中心、香雪公园旅游服务中心四大公共服务核心。



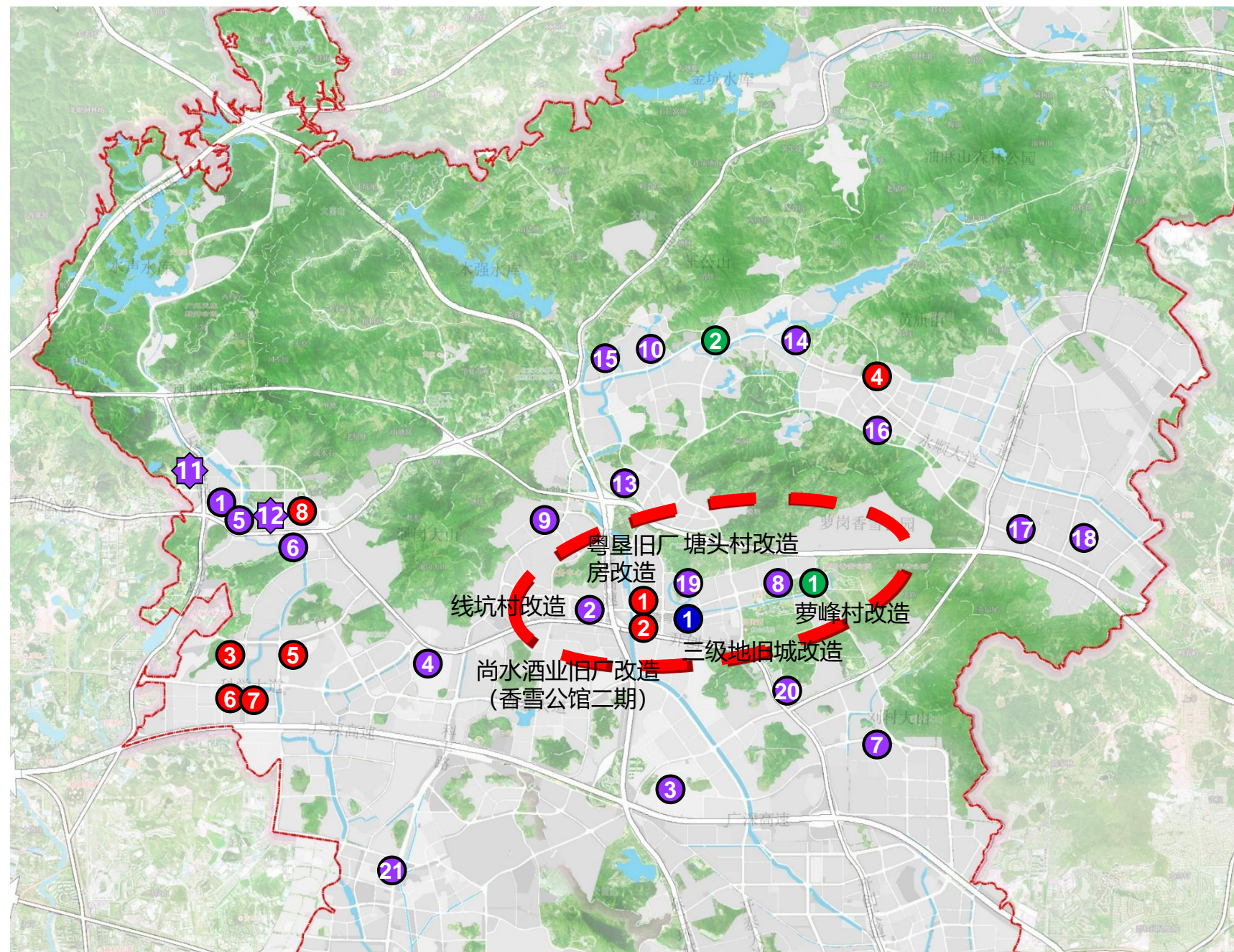
黄埔区中聚发展战略的“中脊”空间结构图

五、规划方案

1.2.3 区域发展目标

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：

- 引导产业功能集聚，打造**黄埔中部创新创业走廊**；
- 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**；
- 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**；
- 提升黄埔核心区重要**城市节点、界面品质和整体城市形象**。



科学城战区项目分布图

五、规划方案

2. 功能定位

2.1 发展定位

- 黄埔区中部创新创业走廊的重要节点；
- 羊城八景“萝岗香雪”门户地区、开发区文化旅游中心；
- 宜居、宜业、宜游的24小时活力新城。

2.2 功能构成



五、规划方案

2.3 重点产业项目

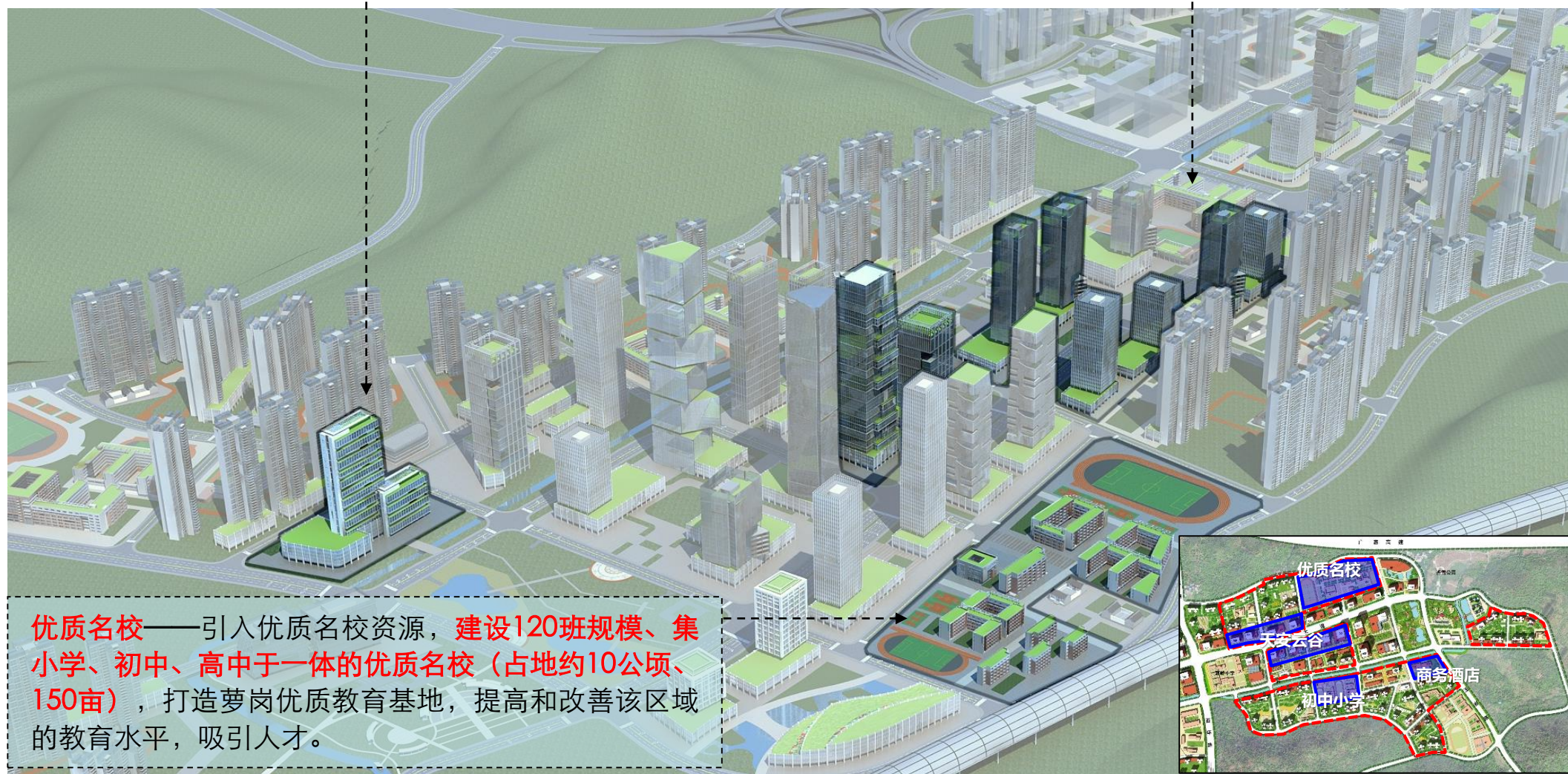
《2017年广州市黄埔区人民政府工作报告》明确提出黄埔区2017年的工作要求是：深入实施创新驱动发展战略，突出抓好战略性新兴产业，全面推动三产做优，统筹做好惠民生等各项工作，推动广州国际科技创新枢纽核心区建设全面上水平。

2017年2月，黄埔区、广州开发区还出台了发展先进制造业、现代服务业、高新技术产业、总部经济四个“黄金10条”产业发展政策，以政策创新推动新一轮产业集聚。黄埔区委区政府主要领导提出：用好用足刚出台的四个“黄金10条”政策，占领招商引资制高点，吹响今年招商引资攻坚战的号角。黄埔区当前的招商重点是引进一批科技含量高、带动力强的大项目，特别是一批产业影响力大、带动力强的世界500强、国内500强、民营500强项目，在数量和质量上实现重大突破。

本次萝峰村结合城中村改造的契机，有效地盘活了旧村低效土地和周边政府储备用地，提高了土地利用效益，以空间资源优化扩大区域承载力，在有限的土地资源上引入3个重点产业项目，包括：天安云谷、高端商务酒店和优质名校（集幼儿园、小学、初中、高中于一体）。

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7.7万㎡**；

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120班规模、集小学、初中、高中于一体的优质名校（占地约10公顷、150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。



五、规划方案

天安云谷项目：

目前，萝峰村已与天安骏业签订合作战略协议，拟结合城中村改造，利用集体物业开发运营，引入智慧产城社区项目：天安云谷。

该项目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，远期整个项目面积将达到100-120万㎡规模、引入100家左右国内外知名智慧科技企业入驻目标，成为黄埔区智慧产业的重要引擎项目、促进全区产业发展再创新高。

参照深圳天安云谷2016年单位产值情况（298万㎡建筑面积、300多家企业，产值超1800亿元、税收超50亿元），预计黄埔区天安云谷项目年产值将超600亿元、税收贡献将超18亿元。其中萝峰村首期项目占比约20%。

萝峰社区产业发展战略协议

甲方：广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联社(以下简称“甲方”)
乙方：深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司(以下简称“乙方”)

甲方是广州市黄埔区萝岗街萝峰社区集体经济组织，致力于大力发展萝峰社区集体经济。乙方是国内领先的城市更新、产业综合体规划与建设运营专家，具有成功的城市更新全程操作经验，同时也具有产业综合体全程规划、招商、运营与管理能力。

为加快推进萝峰社区的产业发展，甲、乙双方本着平等自愿、互惠互利的原则，就位于广州市黄埔区萝峰社区的产业发展合作事宜，经协商一致达成如下战略协议，以供双方共同遵照执行。

第一章 合作方介绍

第一条 天安骏业

天安中国于1987年在香港联交所上市(代码H.K.0028)，以在中国核心城市投资、开发及运营科技产业综合体、商业、办公及高级住宅等物业为主营业务，目前在北京、上海、广州、深圳等20多个主要城市拥有100多个投资项目。

深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司是天安中国专为参与城市更新、进行产城综合体开发运营与产业投资服务而成立的领先的产城综合体投资、运营、服务商。其投资开发的天安云谷是全深圳市规模最大的在建工改项目，也是深圳十二五、十三五标志性重大建设项目。作

第2页共6页

甲方：广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联社(公章)

法定代表人(签字)：[Signature]
(委托代理人)

2017年8月31日



乙方：深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司(公章)

法定代表人(签字)：[Signature]
(委托代理人)

2017年8月31日



第6页共6页



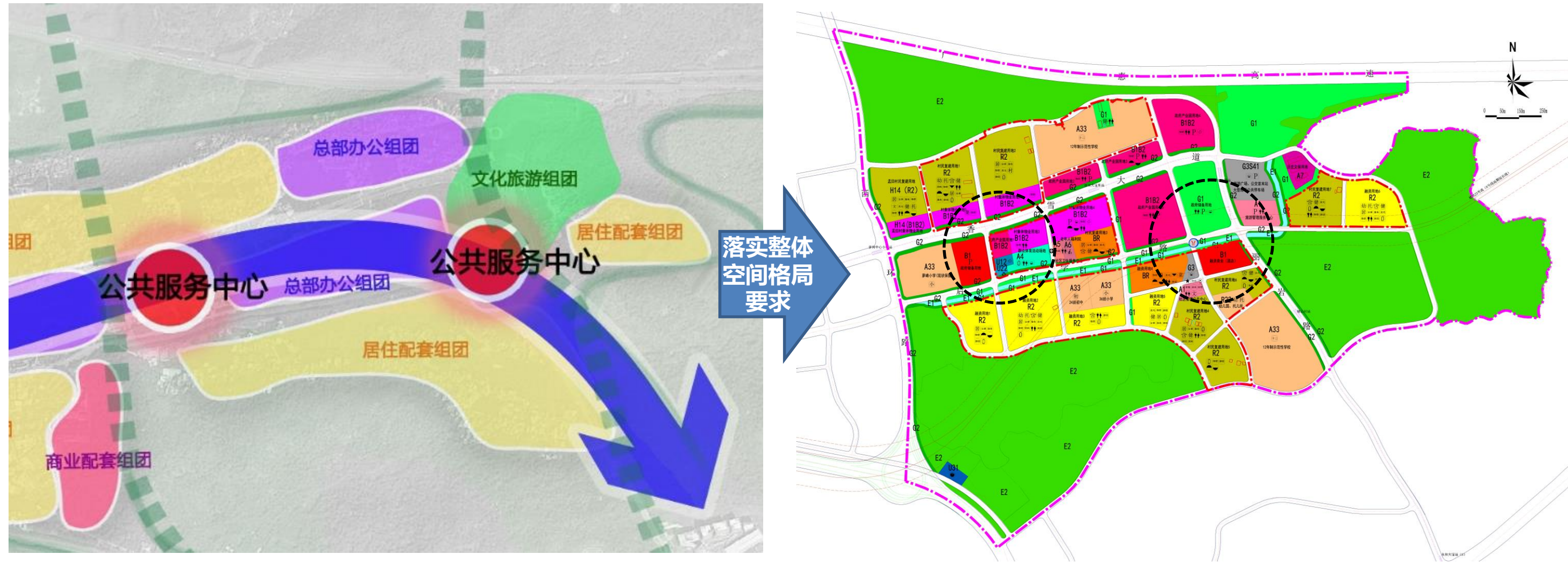
五、规划方案

3. 用地布局与开发规模

3.1 布局原则

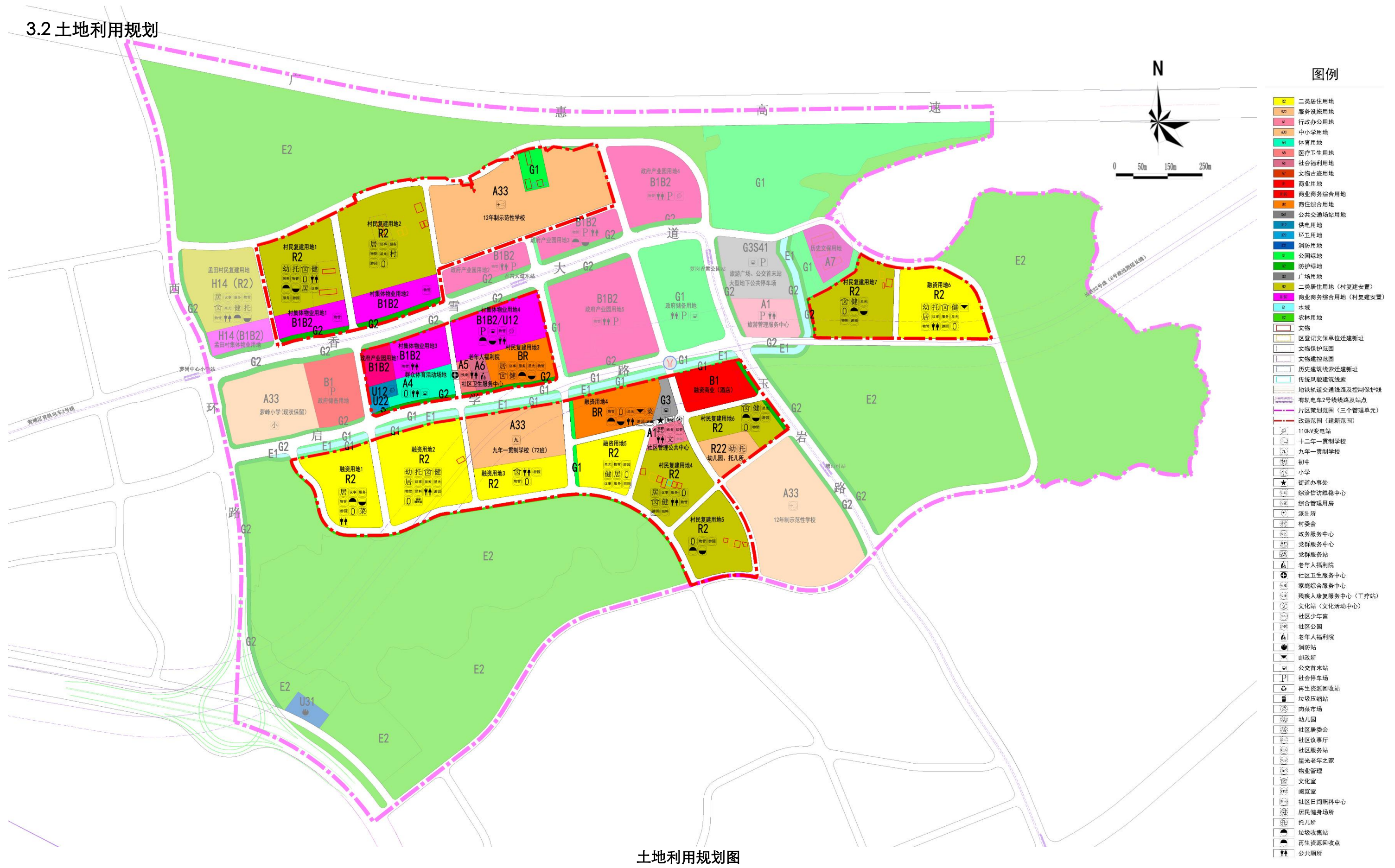
以香雪大道科技创新走廊整体空间格局要求，优化萝峰村用地功能布局

- 打造香雪大道科技创新走廊，沿线布置产业用地，着重打造南北两个总部经济产业组团，引入世界500强、金融、保险等总部办公；
- 设置东、西两个公共服务中心，为创新人才、居民提供吃喝、玩、乐、游一系列公共和商业配套服务，打造24小时活力城区；
- 优化中小学、幼儿园等公共服务设施选址，避免临近主干道。



五、规划方案

3.2 土地利用规划



土地利用规划图

五、规划方案

3.3 开发规模

(1) 人口规模

根据《广州市城乡规划技术规定》（2018）中广州市社区公共服务设施设置标准，按照每户100m²、户均3.2人计算，改造范围规划居住人口约为5.40万人。

(2) 用地规模

改造范围面积总计79.44公顷，全部为城市建设用地：包含居住用地、商住混合用地、公共管理与公共服务用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地。

(3) 建设规模

改造范围内规划地上建筑面积236.53万m²，整体毛容积率为2.98，主要包括住宅、商住混合、公共服务设施、村庄建设用地以及其他建筑面积。

改造范围土地利用规划平衡表

序号	类别名称	用地代码	面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
1	居住用地	R	38.85	48.90%
	其中 二类居住用地	R2	37.69	47.45%
	其中 服务设施用地	R22	1.16	1.45%
2	商业服务业设施用地	B	6.99	8.79%
	其中 商业商务综合用地	B1B2	5.09	6.41%
	其中 商业用地	B1	1.89	2.38%
3	商住混合用地	BR	4.13	5.20%
4	商业商务兼容供电用地	B1B2/U12	2.86	3.60%
5	公共管理与公共服务设施用地	A	14.21	17.89%
	其中 行政办公用地	A1	0.54	0.68%
	其中 中小学用地	A33	11.80	14.86%
	其中 体育用地	A4	1.17	1.47%
	其中 医院用地	A51	0.30	0.38%
	其中 社会福利设施用地	A6	0.40	0.50%
6	道路与交通设施用地	S	9.34	11.76%
	其中 城市道路用地	S1	9.34	11.76%
7	绿地与广场用地	G	2.61	3.29%
	其中 公园绿地	G1	0.89	1.12%
	其中 防护绿地	G2	1.28	1.61%
	其中 广场用地	G3	0.45	0.56%
8	公用设施用地	U	0.46	0.58%
	其中 供电用地	U12	0.32	0.41%
	其中 环卫设施用地	U22	0.13	0.17%
城市建设用地			79.44	100.00%

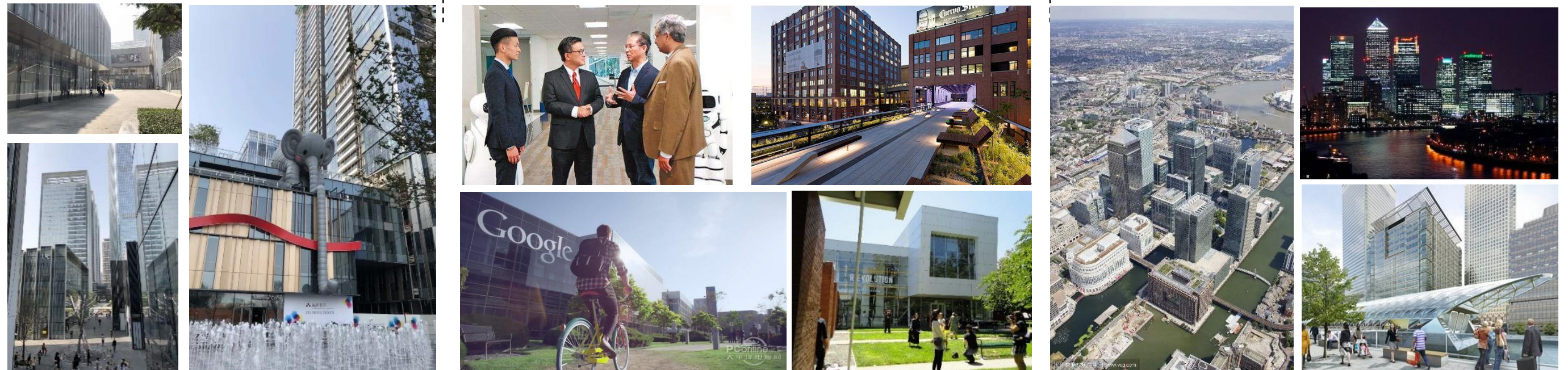
五、规划方案

4. 城市设计

4.1 香雪大道创新创业走廊整体空间形态控制

(1) 对标一流、因地制宜，形成商务商业街区、商务走廊和总部集聚区多样化的产业业态空间

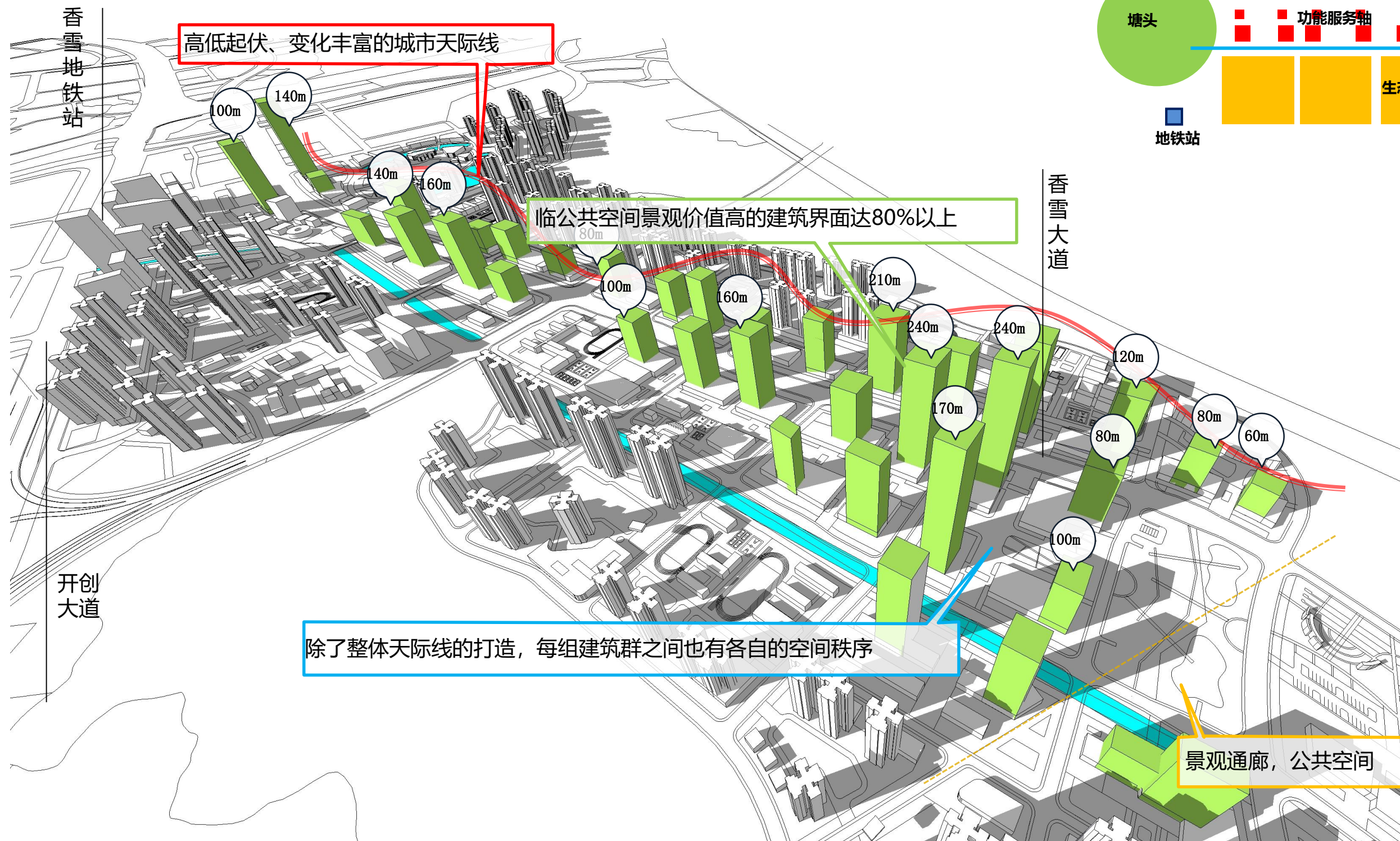
从开萝大道香雪大道路口到香雪公园这一区间，结合用地情况和自然环境特点，以丰富的产业业态空间打造香雪大道创新创业走廊。从西到东依次建设街区式的商业商务区，中高层+连续裙楼、适合创新企业、文化创意、人力资源等产业的办公区，在政府储备用地较为集中的香雪公园西侧，建设以多栋标志性、超高层建筑群，打造适合世界五百强企业总部、银行保险总部办公的集聚区。



五、规划方案

(2) 塑造多维体验的整体空间形态和高低错落的城市天际线

- ①从西到东塑造高低错落的天际线，包括街区式商业商务区的140m到中部的160m，最后到总部集聚区最高点控制为240m。
- ②香雪公园外围界面的一线建筑高度控制在60m-80m，外围建筑以香雪公园为中心，按从低到高的原则控制；
- ③充分利用香雪公园、启学路南侧河涌、塘头旧村风水塘等优质景观资源，尽可能地增加临公共空间景观价值高的建筑界面。



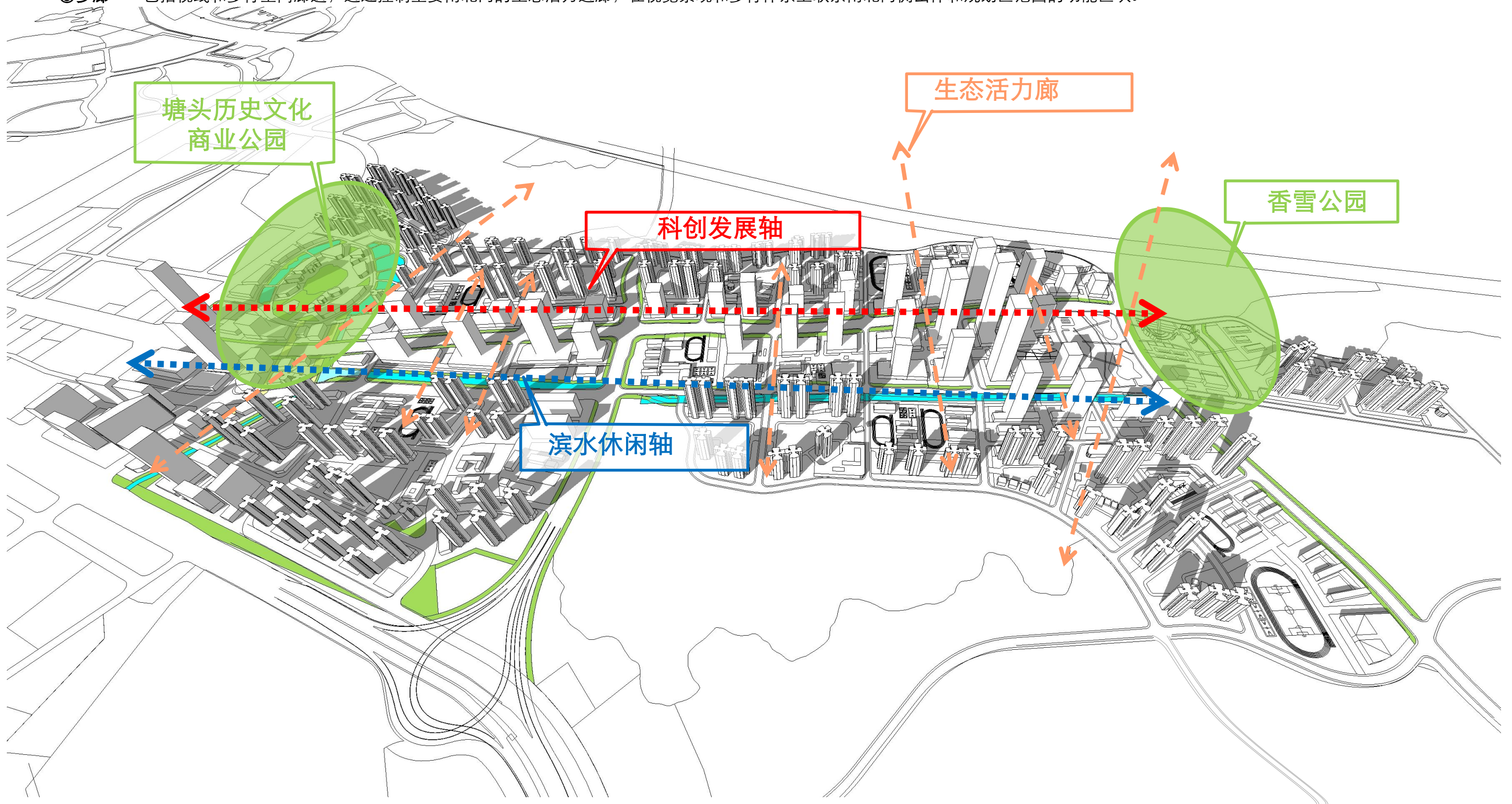
五、规划方案

(3) 形成“双轴、两园、多廊”公共开敞空间体系

①双轴——以香雪大道为主的科创发展轴和以启学路南侧河涌为主的滨水发展轴；

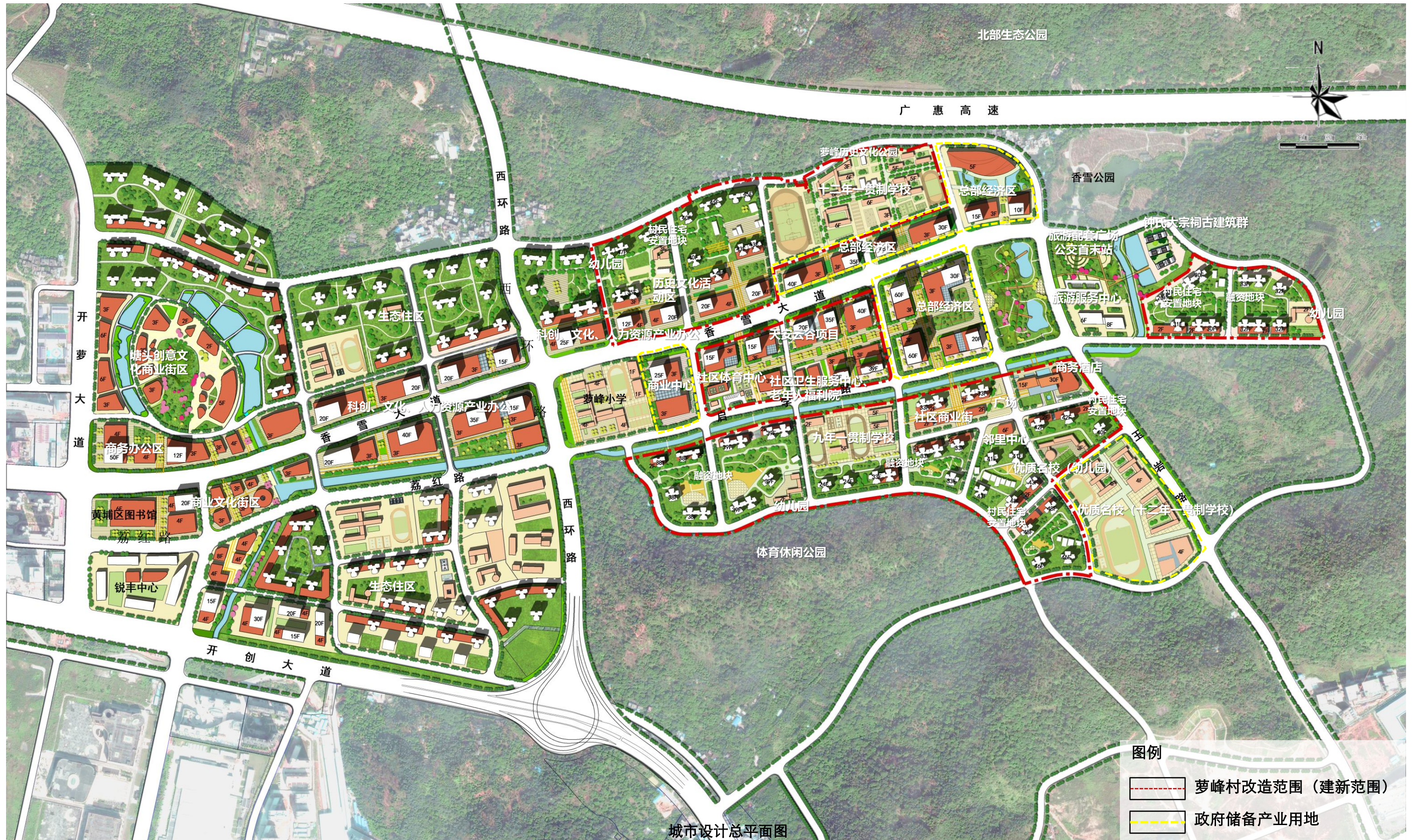
②两园——即西端的塘头村历史文化休闲公园和香雪公园，作为整个萝岗-萝峰旧改片区的公共开敞空间核心。

③多廊——包括视线和步行空间廊道，通过控制主要南北向的生态活力通廊，在视觉景观和步行体系上联系南北两侧山体和规划区范围的功能区块。



五、规划方案

4.2 城市设计方案



五、规划方案



整体鸟瞰图

五、规划方案



香雪大道创新创业走廊—
—总部集聚区夜景效果图

五、规划方案



社区广场、商业街区效果图

五、规划方案

5. 公服与市政公用设施

5.1 规划目标

合理进行各级公共服务和市政公用设施的设置，科学确定公共服务和市政公用设施的空间布局和规模，提升萝峰片区的公共服务和市政服务水平，满足片区改造后居民对公共服务和市政服务的需求。

5.2 规划原则

(1) 公共服务和市政公用设施合理集中布局的原则

各层次功能和服务方式类似的公共服务和市政公用设施提倡集中布置，发挥综合效益，形成邻里中心、公共服务中心；各级公共服务和市政公用设施应根据现状设施分布情况、居民分布特点，并综合考虑设施服务半径、交通可达性等条件进行合理布局，以方便居民日常生活。

(2) 公共服务和市政公用设施节约集约利用的原则

现状质量较好的公共服务和市政公用设施尽量保留使用；新建公共服务和市政公用设施尽量减少独立占地；使用性质相近或可兼容的公共服务和市政公用设施，在满足使用功能互不干扰的前提下，鼓励在垂直层面综合配置，形成社区管理服务综合体。

(3) 公共服务和市政公用设施的建设结合地区特色的原则

结合萝峰片区历史建筑资源较多的特点，在满足历史文化遗存保护要求的前提下，鼓励科学利用和结合传统建筑作为公共服务和市政公用设施。结合“羊城八景”之一的香雪公园，完善和提升萝峰地区的旅游配套设施。

5.3 公共服务和市政公用设施体系规划

5.3.1 公共服务和市政公用设施级别

公共服务和市政公用设施按级别划分为区域统筹级、街道级和居委级三级。

5.3.2 公共服务和市政公用设施种类

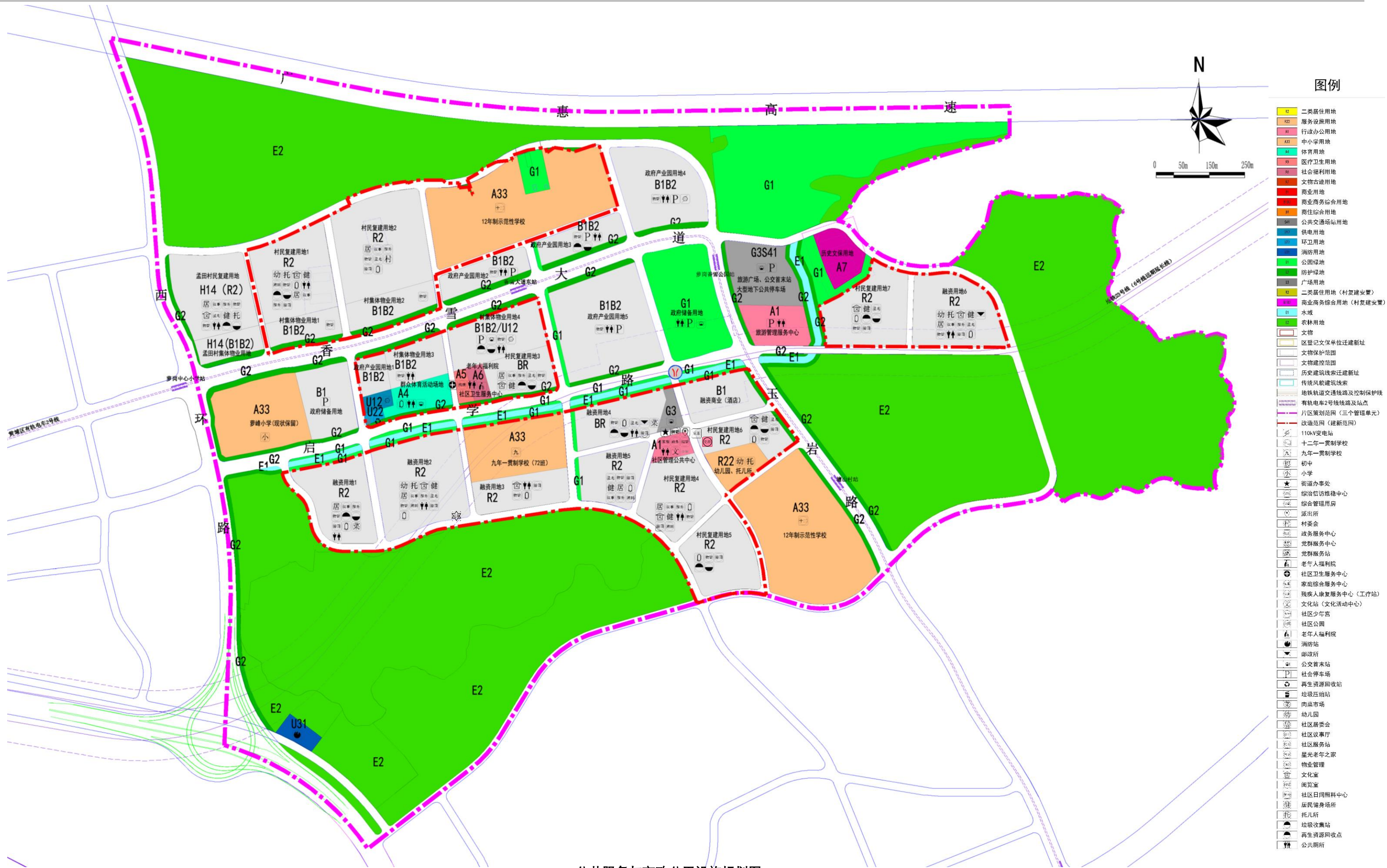
按使用性质划分为教育设施、行政管理设施、服务设施、医疗卫生设施、文化体育公园、福利设施、市政公用设施和商业服务设施八大类。

5.3.3 公共服务和市政公用设施规模

依据《广州市城乡规划技术规定》（2018）中的广州市社区公共服务设施标准以及《广州市城市更新办法穗府令〔2015〕134号》第二十四条第二款，公共服务设施以及市政公用设施等用地面积结合片区策划面积规模，原则上不少于策划方案总面积30%的要求，按照改造范围5.40万居住人口规模，以每100m²住宅建筑面积不少于11m²的标准配置公共服务和市政公用设施。

改造范围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%。改造范围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。

五、规划方案



公共服务与市政公用设施规划图

五、规划方案

5.4 公共服务和市政公用设施规划

5.4.1 教育设施

合理进行各级公共服务和市政公用设施的设置，科学确定公共服务和市政公用设施的空间布局和规模，提升萝峰片区的公共服务和市政服务水平，满足片区改造后居民对公共服务和市政服务的需求。规划实现萝峰片区九年义务教育和高中阶段教育的全覆盖，共设置教育设施6处，包括1所十二年一贯制学校、1所九年一贯制学校（含初中、小学）和4所幼儿园，规划教育设施总用地面积14.16公顷，总建筑面积10.73万m²。

(1) 十二年一贯制学校

规划新建1所120班十二年一贯制学校（含54班高中、24班初中、42班小学），用地面积82975m²，建筑面积63330m²（含扩建6个班面积）。

(2) 九年一贯制学校

规划新建1所72班九年一贯制学校（含30班初中、42班小学），用地面积35041m²，建筑面积26730m²（含扩建6个班初中及6个班小学面积）。

(3) 幼儿园

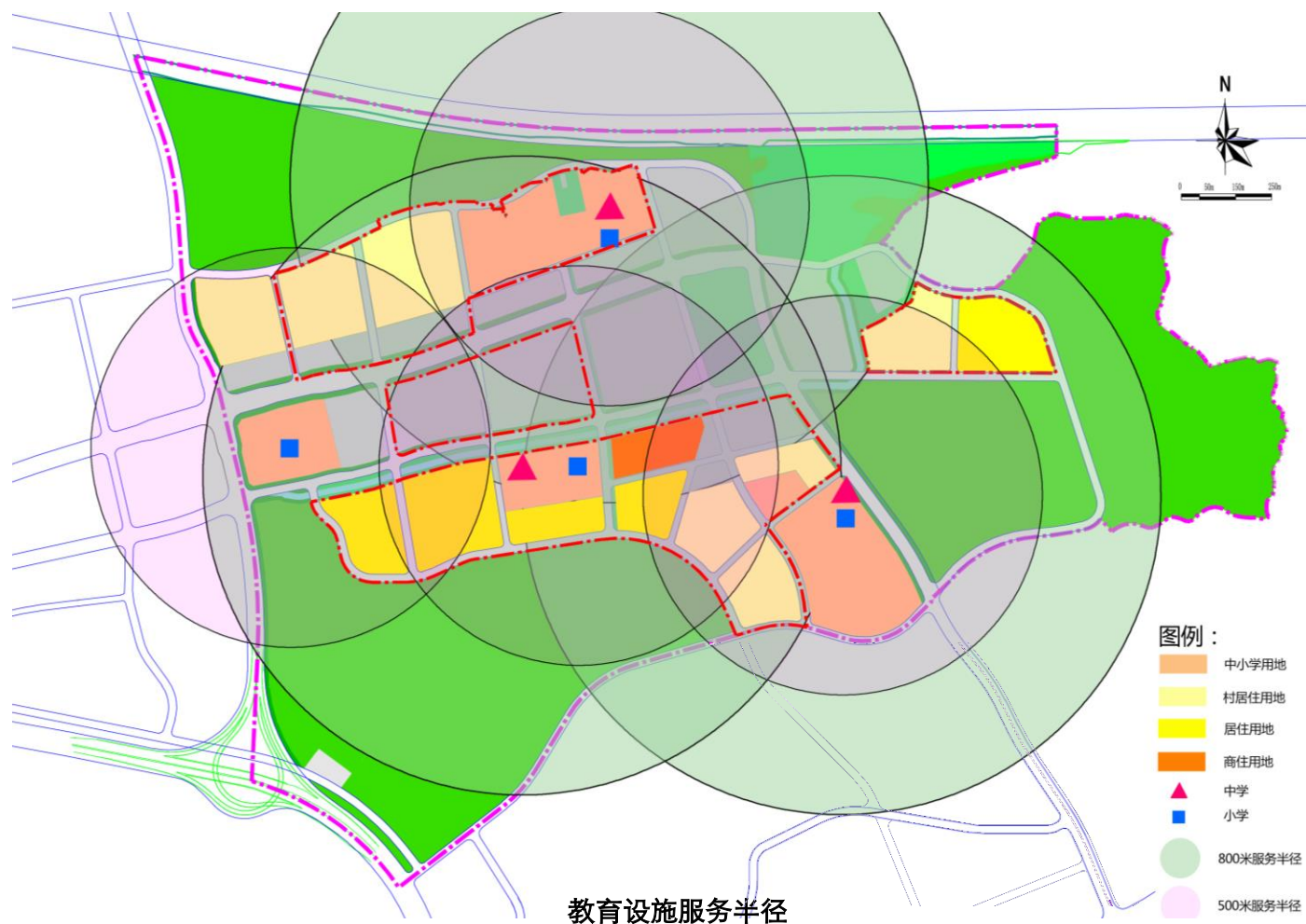
规划新建1所18班幼儿园，用地面积5400m²，建筑面积4320m²；规划新建2所15班幼儿园，用地面积共9000m²，建筑面积共7200m²；规划新建1所24班幼儿园，用地面积9154m²，建筑面积5760m²。

规划教育设施一览表

设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	独立占地	备注
街道级	十二年一贯制学校	1	54班高中, 24班初中, 42班小学	82975	63330	是	含54班高中、24班初中、42班小学
	九年一贯制学校	1	30班初中, 42班小学	35041	26730		含30班初中、42班小学
居委级	幼儿园	1	24班	9154	5760	是	规划新建
		1	18班	5400	4320		
		2	15班	9000	7200		
合计		6	—	141571	107340	—	—



公共服务与市政公用设施规划效果图



教育设施服务半径

五、规划方案

5.4 公共服务和市政公用设施规划

5.4.2 行政管理设施

规划行政管理设施24处，总建筑面积1.60万m²，总用地面积0.54公顷，其中：街道级设施7处，分别为街道办事处、综治信访维稳中心、综合管理用房、政务服务中心、派出所、党群服务中心、村委会；居委级设施17处，包括党群服务站1处，社区居委会、社区议事厅各8处。

规划行政管理设施一览表

设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	独立占地	备注
街道级	街道办事处	1	—	5426	1978	否	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	
	村委会	1	—		883	否	
居委级	社区居委会	8	—	—	1600	否	规划新建
	社区议事厅	8	—	—	800	否	与社区居委会集中设置
	党群服务站	1	—	—	1000	否	规划新建
合计	24	—	5426	15961	—	—	

5.4.3 服务设施

规划服务设施34处，总建筑面积0.70万m²，其中街道级设施1处，为家庭综合服务中心；居委级设施33处，包括社区服务站8处、星光老年之家8处和物业管理17处。

规划服务设施一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	独立占地	备注
街道级	家庭综合服务中心	1	—	2000	否	规划新建
居委级	社区服务站	8	—	800	否	与社区居委会集中设置
	星光老年之家	8	—	800	否	规划新建
	物业管理 (含业主委员会)	17	—	3376	否	规划新建
合计	34	—	6976	—	—	

5.4.4 医疗卫生设施

规划医疗卫生设施2处，全部为街道级设施，总建筑面积0.74万m²，总用地面积0.3公顷，包括1处社区卫生服务中心、1处残疾人康复服务中心。

规划医疗卫生设施一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	独立占地	备注
街道级	社区卫生服务中心	1	3010	5425	是	规划新建
	残疾人康复服务中心	1		2000		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
合计		2	3010	7425	—	—

5.4.5 福利设施

规划福利设施9处，总用地面积1公顷，总建筑面积1.52万m²，其中：街道级设施1处，为228床老年人福利院，用地面积4000m²，建筑面积8000m²；居委级设施8处，包括社区日间照料中心4处，托儿所4处。

规划福利设施一览表

设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	独立占地	备注
街道级	老年人福利院	1	228床	4000	8000	是	规划新建
居委级	社区日间照料中心	4	—	—	3200	否	规划新建
	托儿所	3	2班	3600	2400	否	规划新建，与12班、15班幼儿园合设
		1	4班	2400	1600	否	规划新建，与24班幼儿园合设
合计		9	—	10000	15200	—	—

5.4.6 文化、体育、公园

规划文化体育公园43处，总用地面积2.96公顷，总建筑面积1.33万m²，其中：街道级设施15处，包括文化站1处、社区少年宫1处和群众性体育运动场地13处；居委级设施28处，包括文化室8处、居民建设场所8处、小区游园12处。

五、规划方案

规划文化、体育、公园设施一览表

设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (m²)	建筑面积小计 (m²)	独立占地	备注
街道级	文化站	1	—	—	2500	是	与邻里中心集中设置
	社区少年宫	1	—	—	2000	否	与邻里中心集中设置
	群众性体育运动场地	1	—	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
居委级	文化室	8	—	—	1600	否	与社区居委会集中设置
	居民健身场所	8	—	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
合计		43	—	29598	13317	—	—

5.4.7 市政公用设施

规划市政公用设施38处, 总用地面积1.77公顷, 总建筑面积1.14万m², 其中: 区域统筹级设施3处, 包括1处社会停车场(库)和2处110KV变电站; 街道级设施7处, 包括邮政所2处、垃圾压缩站1处、再生资源回收站1处、公交首末站3处; 居委设施28处, 包括垃圾收集站8处、再生资源回收点8处, 公共厕所12处。

规划市政公用设施一览表

设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (m²)	建筑面积小计 (m²)	独立占地	备注
区域统筹级	110KV变电站	1	—	3237	2917	是	规划新建
		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, 设置于村物业地下并集中设置
街道级	邮政所	2	—	—	1000	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
	公交首末站	3	—	3600	360	否	规划新建
居委级	垃圾收集站	8	—	2800	2400	是	规划新建
	再生资源回收点	8	—	—	80	否	规划新建, 与垃圾收集站合设
	公共厕所	12	—	—	1200	否	规划新建
合计		38	—	17705	11384	—	—

5.4.8 商业服务设施

规划街道级商业服务设施2处, 为肉菜市场, 总建筑面积0.5万m²。

规划商业服务设施一览表

设施类别	设施名称	数量	规模	建筑面积小计 (m²)	用地面积 (m²)	独立占地	备注
街道级	肉菜市场	2	—	5000	—	否	规划新建
合计		2	—	5000	—	—	—

5.4.9 预留公配设施

规划预留公建配套设施建筑面积0.31万m²。

五、规划方案

改造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
			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	5426	1978	否	与邻里中心集中设置
		综治信访维稳中心	1	—	400		400	否	
		综合管理用房	1	—	1000		1000	否	
		政务服务中心	1	—	1500		1500	否	
		派出所	1	—	4800		4800	否	
		党群服务中心	1	—	2000		2000	否	
		村委会	1	—	849		849	否	
	服务设施	家庭综合服务中心	1	—	2000	—	2000	否	规划新建
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	—	5425	3010	5425	是	规划新建
			1	—	2000		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、体育、公园	文化站	1	—	2500	—	2500	是	与邻里中心集中设置
			1	—	2000	—	2000	否	与邻里中心集中设置
			1	—	5617	10473	5617	是	规划新建
	福利设施	老年人福利院	1	228床	8000	4000	8000	是	规划新建
			12	—	—	6000	—	否	规划新建,结合居住地块附属绿地设置
	市政公用设施	邮政所	2	—	500	—	1000	否	规划新建
			1	2厢	460	1331	460	是	规划新建
			1	—	50	—	50	是	规划新建
			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
			8	—	100	—	800	否	与社区居委会集中设置
			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
			8	—	100	—	800	否	规划新建
			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
			8	—	200	13125	1600	否	与社区居委会集中设置
			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
			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
			8	—	10	—	80	否	规划新建,与垃圾收集站合设
			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	—	—

五、规划方案

改造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 (m²)	建筑面积小计 (m²)	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	社区居委会	4	—	—	800	否
社区议事厅			4	—	—	400	否	与社区居委会集中设置
社区服务站			4	—	—	400	否	与社区居委会集中设置
社区服务站	星光老年之家	星光老年之家	4	—	—	400	否	规划新建
		物业管理(含业主委员会)	11	—	—	2218	否	规划新建
文化、体育、公园	文化室	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	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
市政公用设施	托儿所	托儿所	2	4班	2400	1600	是	规划新建,与24班地块合设,独立占地2400m²
		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
市政公用设施	公共厕所	公共厕所	5	—	—	500	否	规划新建
		公共厕所	5	—	—	500	否	规划新建
总计			80	—	128577	105299	—	—

改造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 (m²)	建筑面积小计 (m²)	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		
		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
居委会级	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
	社区服务站	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
	文化、体育、公园	居民健身场所	3	—	5625	600	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	2400	1600	是	规划新建
	市政公用设施	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		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	—	—

五、规划方案

6.综合交通规划

6.1 道路系统规划

(1) 道路规划策略

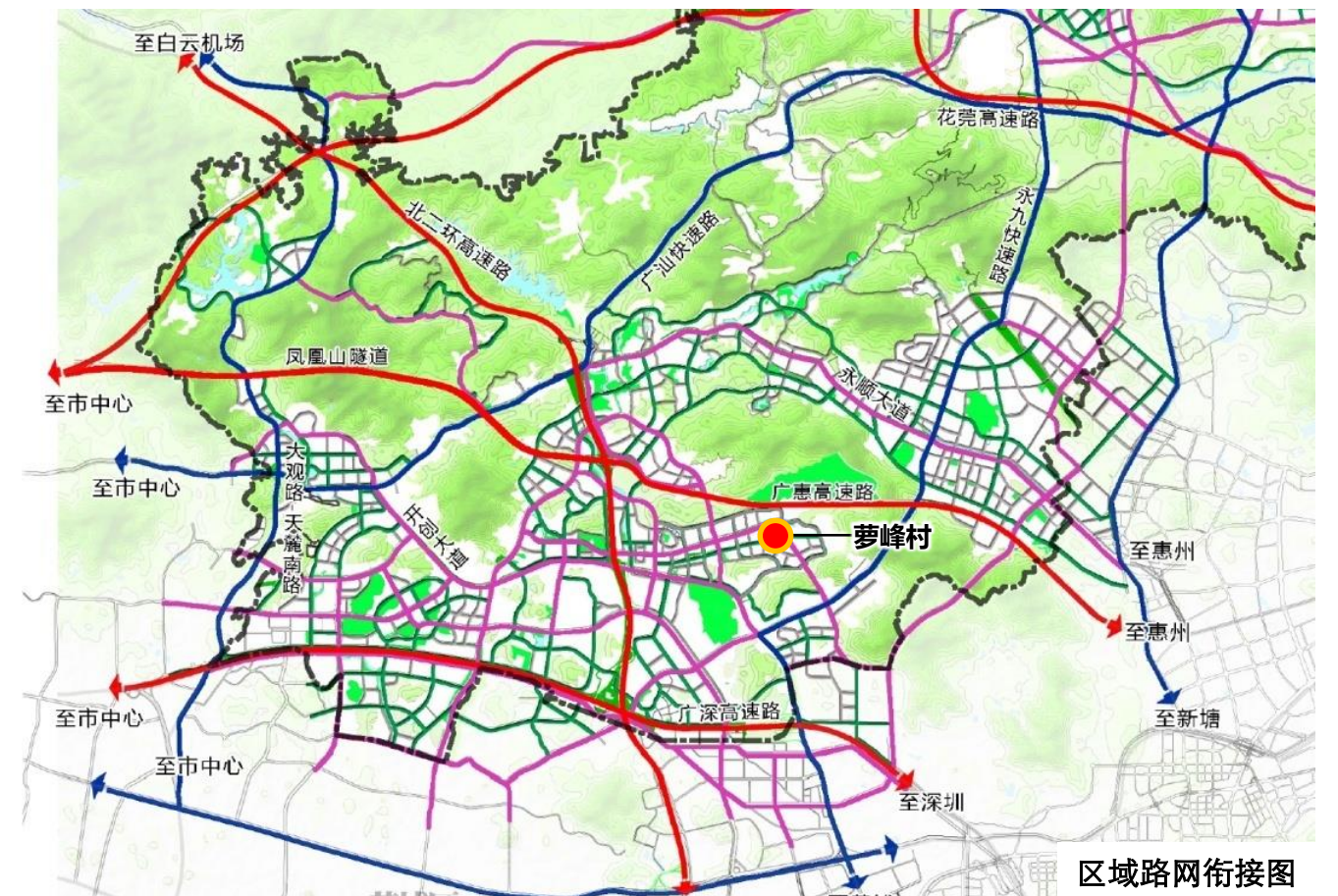
规划全面落实萝岗控规全覆盖路网，在区域高、快速、主干路网规划的基础上进一步梳理规划区内的次干道、支路网，确保区内交通快速便捷接入区域高、快速路、主干路网，实现区域道路交通一体化目标。

(2) 道路规划结构

规划区形成由西环路、开创大道、玉岩路、香雪大道组成的快速—主干道路体系；规划区内部形成以启学路、荔红路为“脉”，其它支路为“网”的城市道路体系。

(3) 规划路网密度

改造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14.35km/km²。



本方案与原控规道路长度对比表

本方案 (km)	原控规 (km)	道路长度对比
11.34	8.24	+3.1

本方案与原控规综合路网密度对比表

本方案 (km/km ²)	原控规 (km/km ²)	路网密度对比
14.35	10.43	+3.92

五、规划方案

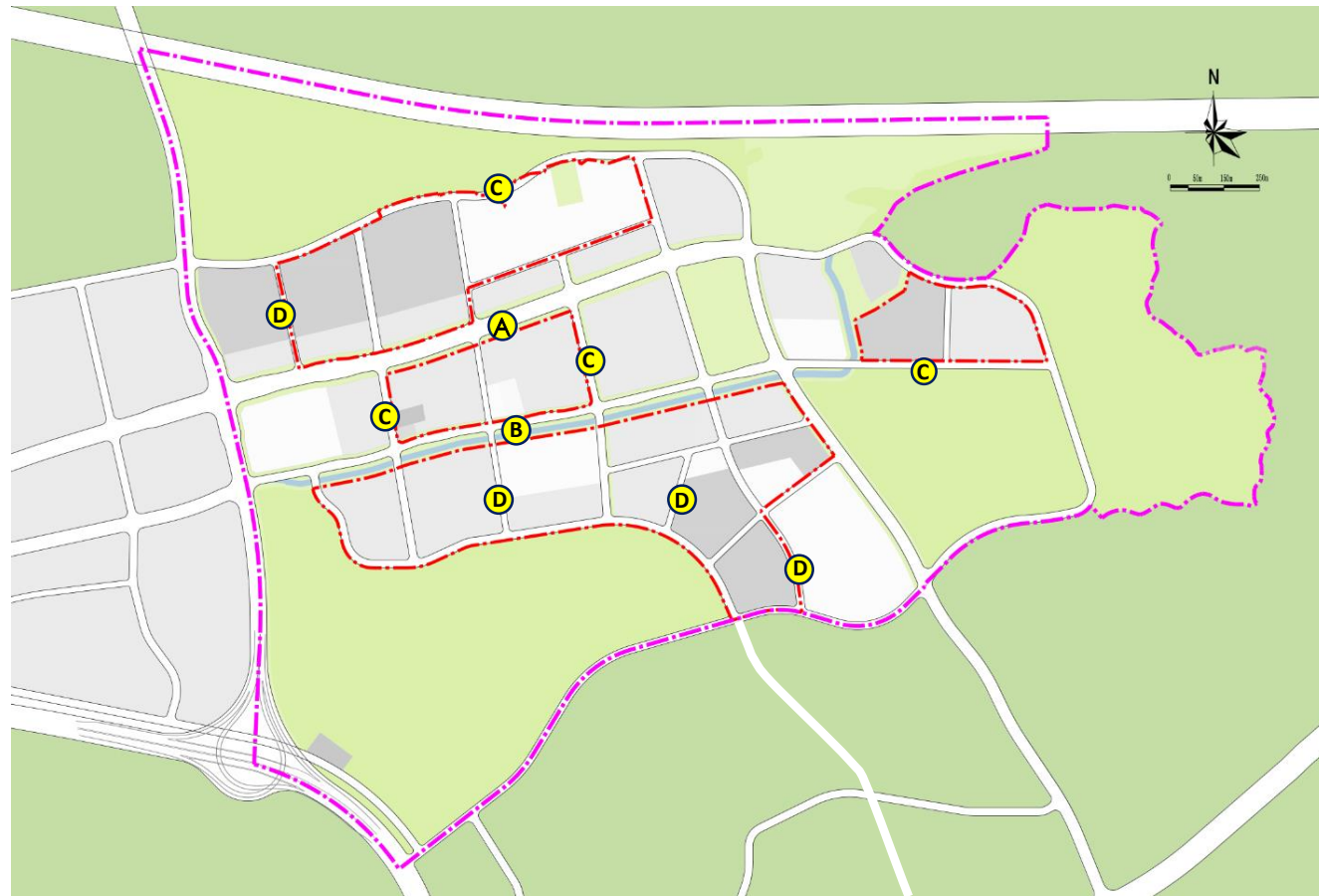
(4) 道路等级划分

规划构建由主干路、次干路、支路组成的层次分明、结构清晰的道路系统。

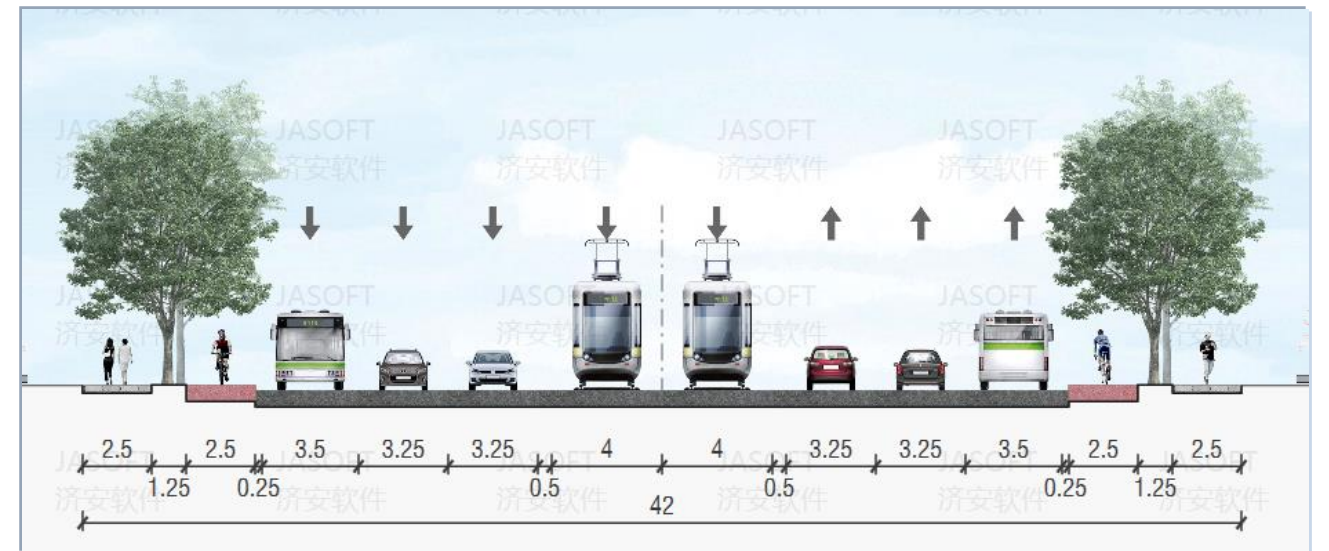
城市主干路——城市主干路主要承担相邻间的组团交通联系功能。道路设计车速60km/小时，道路红线宽度：香雪大道为42m、玉岩路拓宽6m至36m。

城市次干路——城市次干路主要承担组团内部工作、生活、游憩交通联系功能。道路设计车速30km/小时，道路红线宽度：启学路由20拓宽至26m进行控制，启学路西侧路口段拓宽至35m。

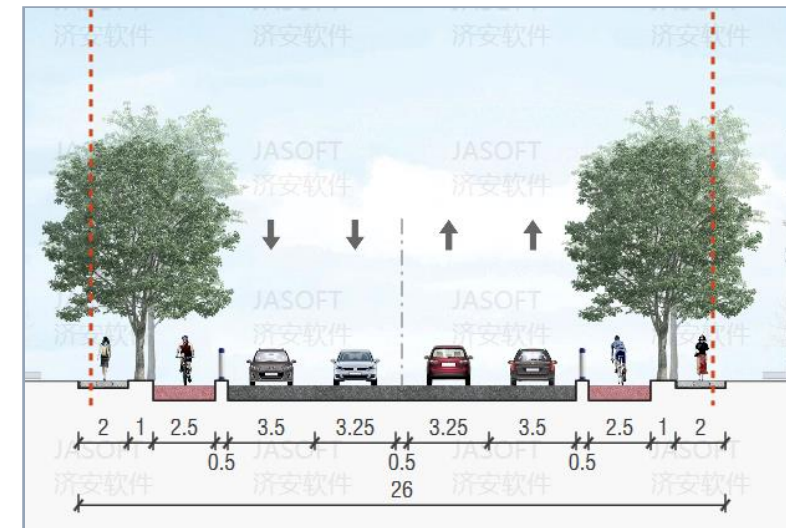
支路——城市支路主要承担组团和片区内部的短距离出行功能。道路设计车速30km/小时，道路红线宽度按15m、20m两个等级进行控制。



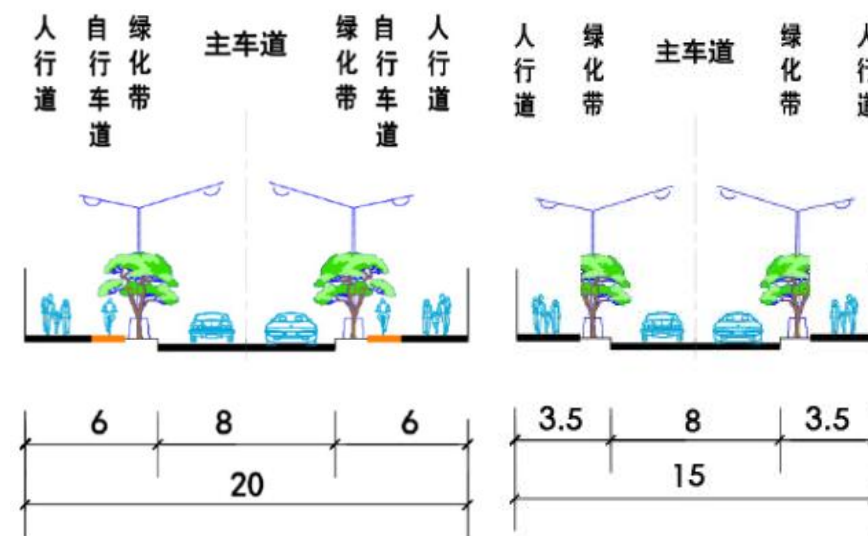
道路断面规划图



A 断面:香雪大道



B 断面: 启学路



C 断面:支路

D 断面:支路

五、规划方案

6.2 公共交通

(1) 地铁线路规划

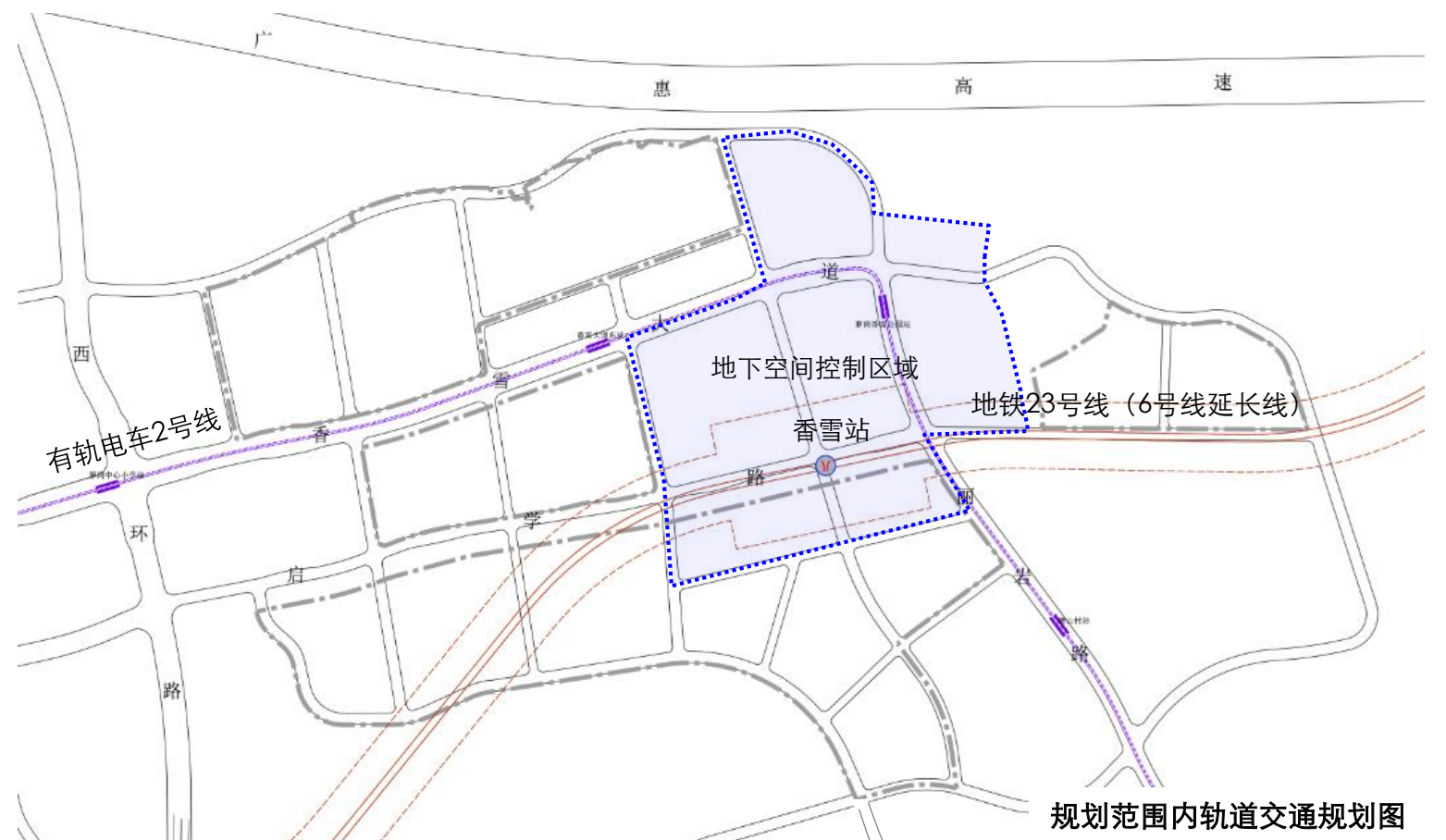
地铁23号线（6号线延长线）自西向东穿越规划区，并在改造范围内设有1个地铁站点——香雪站。

(2) 有轨电车线路规划

有轨电车线为2号线在本区域设置3个站点，包括香雪大道东站、萝岗香雪公园站、唐山村站。

(3) 其他公共交通

设置社区公交环线、自行车交通线路，联系轨道站点，增加居民公共交通出行比例。



五、规划方案

6.3 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) 公交首末站

改造范围内，在轨道交通站点半径500m范围内规划3个分别占地1200㎡的公交首末站，可服务5.90万居住人口。另外，建议结合香雪公园旅游配套广场地块兼容设置6000㎡占地公交首末站1个。

(2) 停车设施

改造范围内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㎡；片区策划范围内建议配套社会停车场（库）7处。



五、规划方案

6.4 交通影响评估落实修改情况

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) 交通影响评估结论

① 在基于现状建设、仅近期进行萝峰村改造的情况下，由于现状地区路网通行能力大、轨道交通饱和度低、整体交通运行状况良好，可以满足萝峰村改造项目的开发要求。

② 考虑项目外围整个地区按现行控规全部建设实施的情况下：

道路系统调整评估：策划范围内路网由调整前路网长度为16.12km，调整到18.37km，增加2.25km，路网密度增加0.68km/km²至 5.61km/km²，有利于交通微循环。

交通运作评估：在增加拓宽启学路、新增南北向通道（接永和大道支路、西环路南延至永和大道、开萝路南延至开泰大道）的交通改善措施后，可以满足萝峰村项目的开发要求。

公共交通评估：在现状6号线的基础上，远期将新增地铁23号线，有轨电车2号线，轨道交通服务水平将大大提高；轨道站点附近规划配置9600m²公交首末站，规模和布局合理。

③ 考虑项目周边还将陆续展开城市更新的情况下：

所在地区未来将成为黄埔的行政中心、商业中心和居住中心，未来交通需求旺盛，而现状6号线载客能力有限。建议配合新项目地区连片更新进行道路设施的改善外，还需要重点从更大的范围研究增设新的地铁线路，作为该地区交通出行的重要基础性支撑。

(2) 交通改善措施落实情况

落实《广州市黄埔区萝峰旧村改造实施方案交通影响评估》提出的交通改善措施：

□ 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40m。
- 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40m。
- ③ 规划横一路南延至永和大道，红线宽20m。

□ 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20m拓宽至35m；

- ④ 启学路（规划横一路至玉岩路）从20m拓宽至26m，提升通行能力；

- ⑤ 玉岩路从30m红线拓宽至36m。



道路改善方案示意图

五、规划方案

7.历史保护规划

7.1现状情况

7.1.1 现状概况

本次历史文化遗产普查的对象为萝岗街道萝峰社区，是一个由单姓（钟姓）宗族衍生而成，以祖村与迁村为主体的岭南血缘聚落。

目前该社区的聚落空间格局与肌理基本保存完好，但其内部建筑多数已改为五、六层的钢筋混凝土楼房，街巷已丧失原有尺度关系，空间十分逼仄狭窄。

7.1.2 历史沿革与宗族分布状况

据《钟氏族谱》记载，钟氏先祖钟遂和任户部司判宣议郎，于南宋孝宗隆兴癸未年（1163年）由增城赤坭村迁至番禺萝岗坑村永保里定居。从此，钟氏家族在萝岗繁衍生息，衍生出六个房族，其中定居在现萝峰社区十二个社的房族主要为钟氏长房、二房、三房和六房家族成员。

7.1.3 现存主要问题

(1) 村内保留较多的文物保护单位和登记文物保护单位，分布较为分散，现状部分闲置。

(2) 传统村落的历史风貌已有较大的改变，传统建筑周边风貌不佳，整体建设情况混乱。

(3) 单体传统建筑的保存质量参差，部分传统建筑空置，缺乏保育。

(4) 古树名木较多，但分布广泛、分散。



萝峰寺



钟氏大宗祠



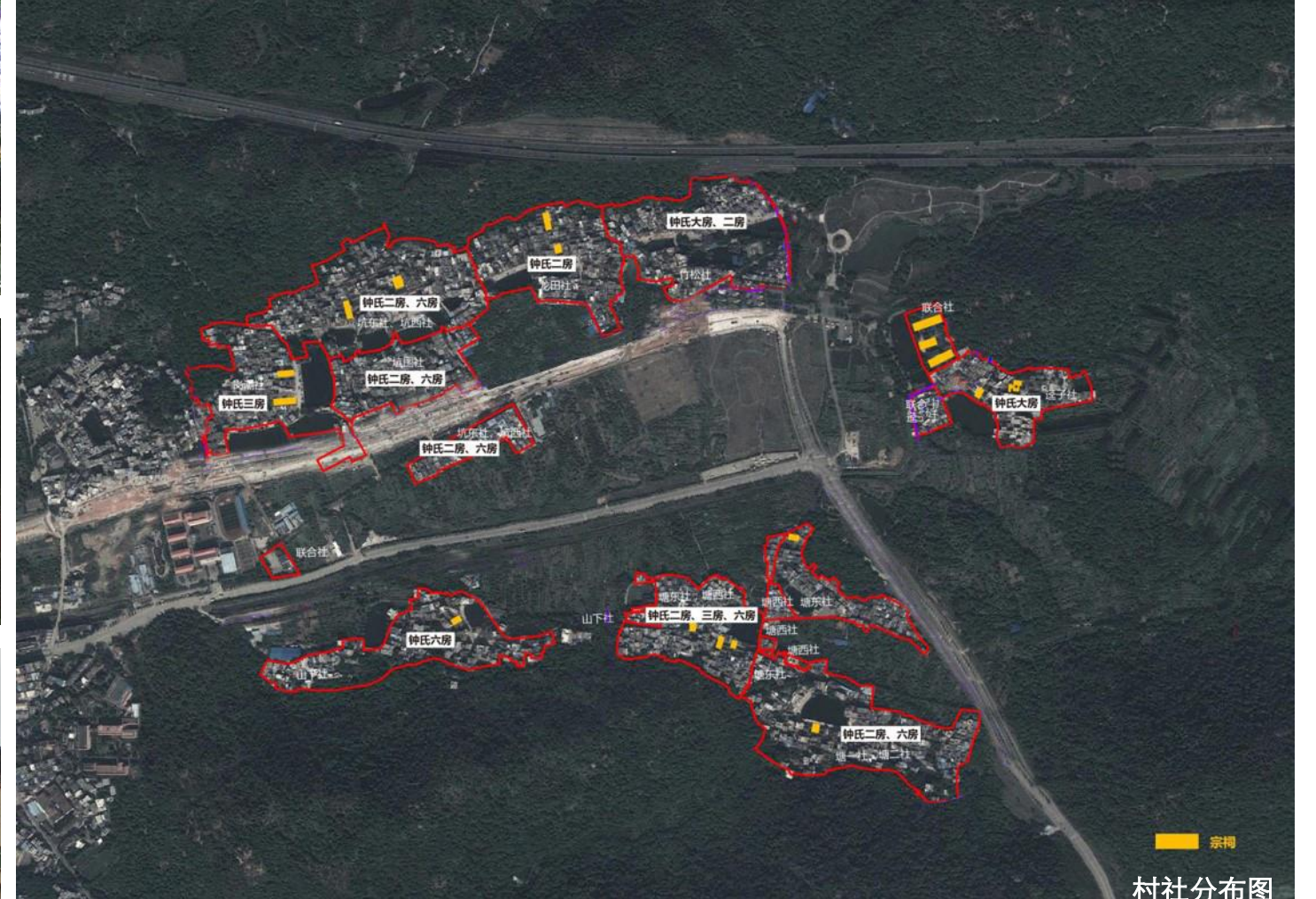
现状风貌



传统宗祠

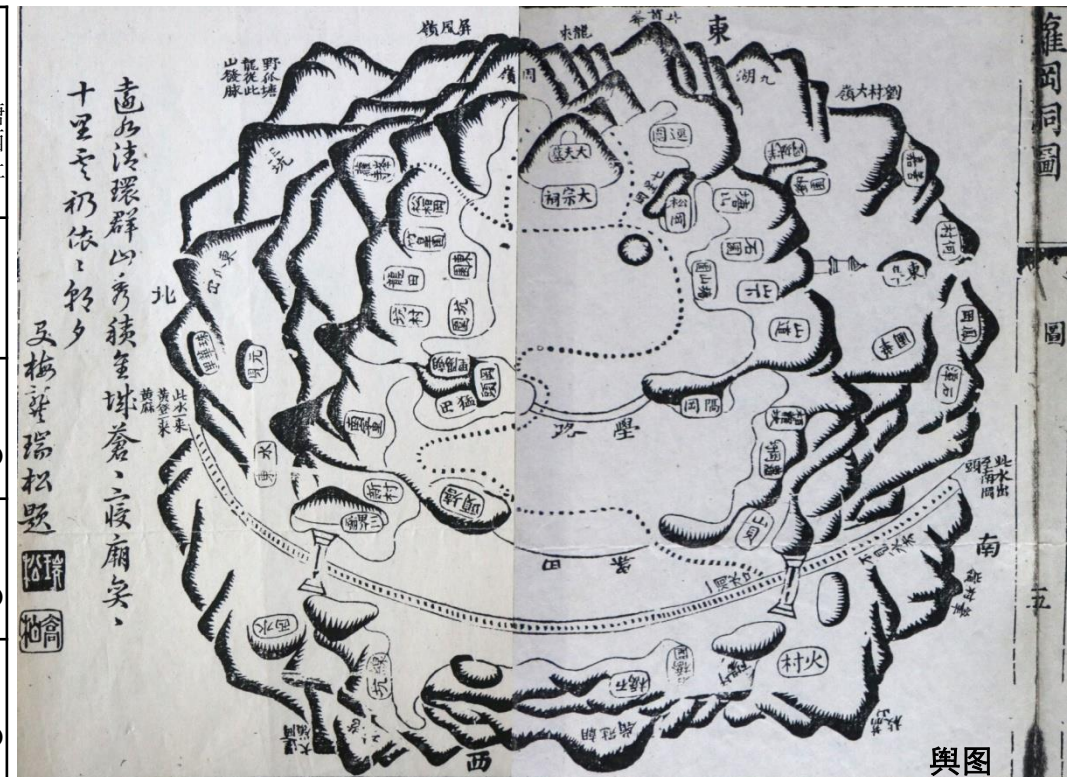


传统宗祠



村社分布图

社名	迺子社	竹松社	龙田社	坑东社	坑西社	岗潮社	坑围社	山下社	塘一社	塘二社	塘东社	塘西社
长房	●	●										
二房		●	●	●	●		●		●	●	●	
三房						●					●	●
六房	●		●	●	●		●		●	●	●	



舆图

五、规划方案

7.2 保护依据及原则

7.2.1 保护依据

- 《中华人民共和国文物保护法》（2013年6月29日）；
- 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年7月1日）；
- 《广东省实施<中华人民共和国文物保护法>办法》（2014年9月25日）；
- 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012年11月16日）；
- 《广州历史文化名城保护条例》（1999年3月1日）；
- 《广州市历史文化名城保护条例（征求意见稿）》（2014年10月13日）；
- 《关于加强优秀历史建筑保护工作指导意见》（2012年1月12日）；
- 《广州市文物保护规定》（2013年2月1日）；
- 《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》（2014年2月1日）；
- 《广州市文化遗产（不可移动部分）工作指南》（2014年3月12日）；
- 《历史文化名城保护专章编制指导意见（试行）》。

7.2.2 规划原则

(1) 保护与发展相协调原则

在为保护历史文化遗存创造有利条件的同时，还应推动城镇的发展，适应村镇社会、经济发展和满足现代生活和工作环境的需要，做到保护与建设协调发展。

(2) 原真性原则

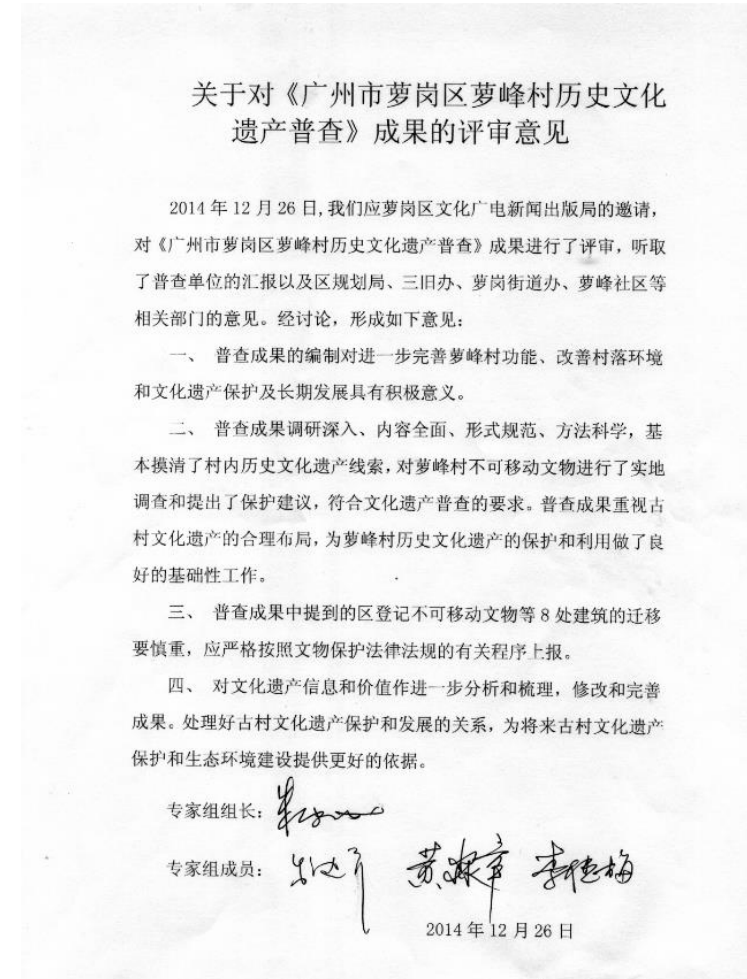
规划编制中应尊重历史文化，保护历史文化的真实载体及其历史环境，在保护整治中应防止不合理使用以及额外添加新建的建筑及设施对历史文化遗产的真实性所造成的伤害。

(3) 整体性原则

规划要综合考虑代表历史村落特点的建筑、空间格局、环境以及其中居民的生活等多方面元素，从整体上考虑诸多要素之间的关系，保证历史村落格局风貌的延续性和社区生活的完整性。

7.2.3 普查成果

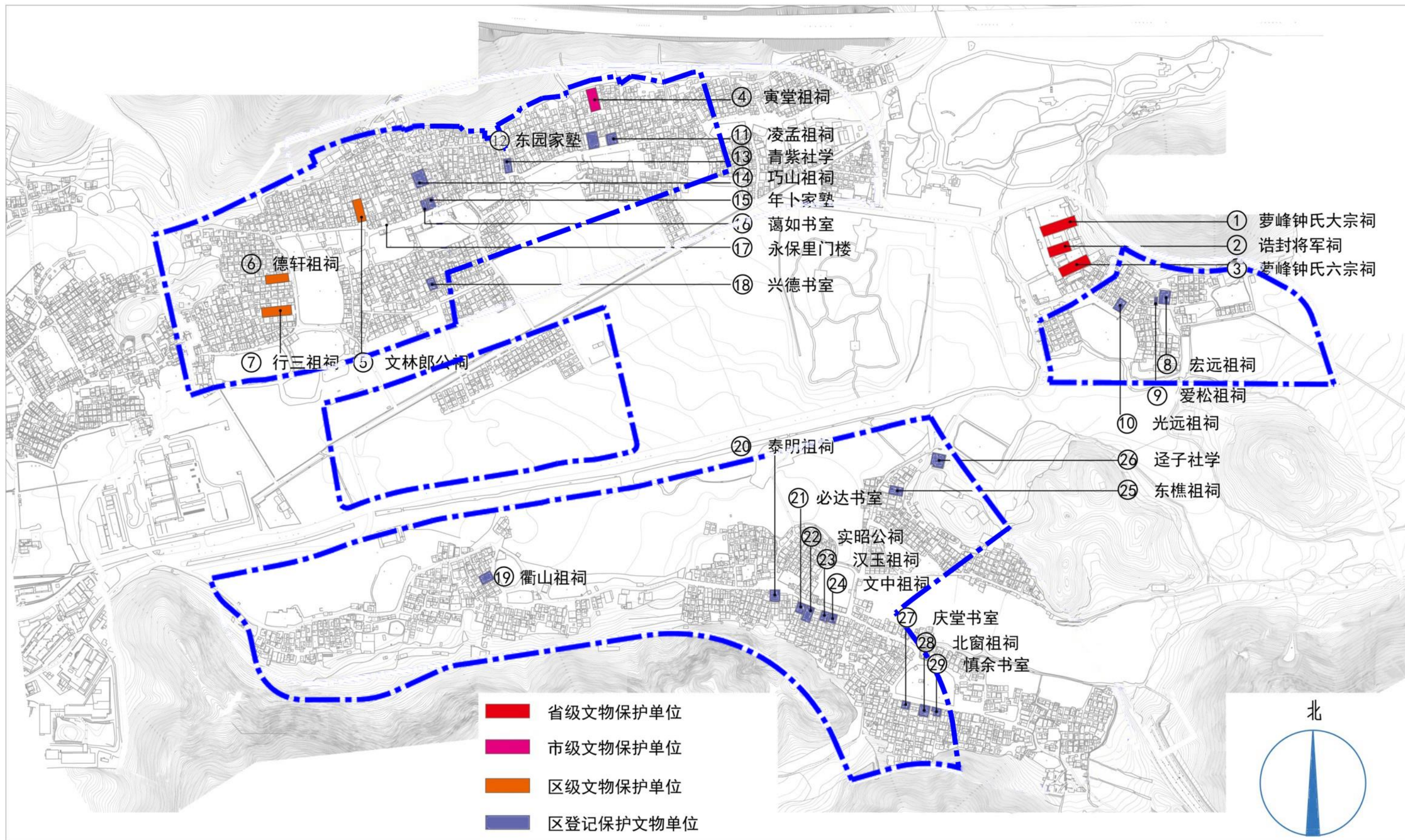
2014年12月26日，《萝峰村历史文化普查》成果通过专家评审，普查成果对进一步完善萝峰村功能、改善村落环境和文化遗产保护及长期发展具有积极意义。



《萝峰村历史文化普查》成果专家评审意见
不可移动文化遗产和历史文化遗产保护信息汇总表

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，市级文物保护单位范围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	
	历史文化遗产保护线索	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㎡ 3处青石板路，约104m 168处古树名木，共215棵
	传统文化及非物质文化遗产	0	

五、规划方案



文物保护单位现状分布图

五、规划方案

7.3 保护规划策略

(1) 从层次出发，分级分类保护标准

对不同层次的历史文化遗产，本次规划采取不同等级的保护措施，严格按照相关规定划定各层次保护范围。

其中，文物保护单位7处划定本体保护范围，建设控制地带等保护界限；对于登记文物线索和传统风貌建筑线索，在划定本体范围外，鼓励居民保育利用。协调保护与发展，尽可能结合居民意愿，通过功能引导，集中成片的保留历史环境信息。

(2) 从传承出发，集中成组保护利用

对独栋缺乏历史环境和闲置的登记文物线索和传统风貌建筑线索进行迁建，以保证对历史遗产的利用提供“活化”的复兴措施。避免只是片面保留物质信息，着重于非物质文化遗产和传统活动的延续。

(3) 从功能出发，坚持可持续发展

通过合理的规划布局，使保护与建设相结合，促进当地历史文化遗产的传承。同时，建设与开发考虑依托河涌、绿地、广场等自然与人工景观，在未来，萝峰将打造成水秀花香的生态宜居之地。



东樵祖祠被闲置



行三祖祠周边环境



寅堂祖祠被闲置



文林郎公祠周边环境



拟迁建建筑现状：青紫社学、迳子社学（从左至右）

五、规划方案

7.4保护与利用方案

根据萝峰村历史文化普查、专家评审，结合《萝岗区历史建筑和传统风貌建筑线索名单》最终认定结果，萝峰村历史文化资源保护与利用方案如下：

(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㎡。

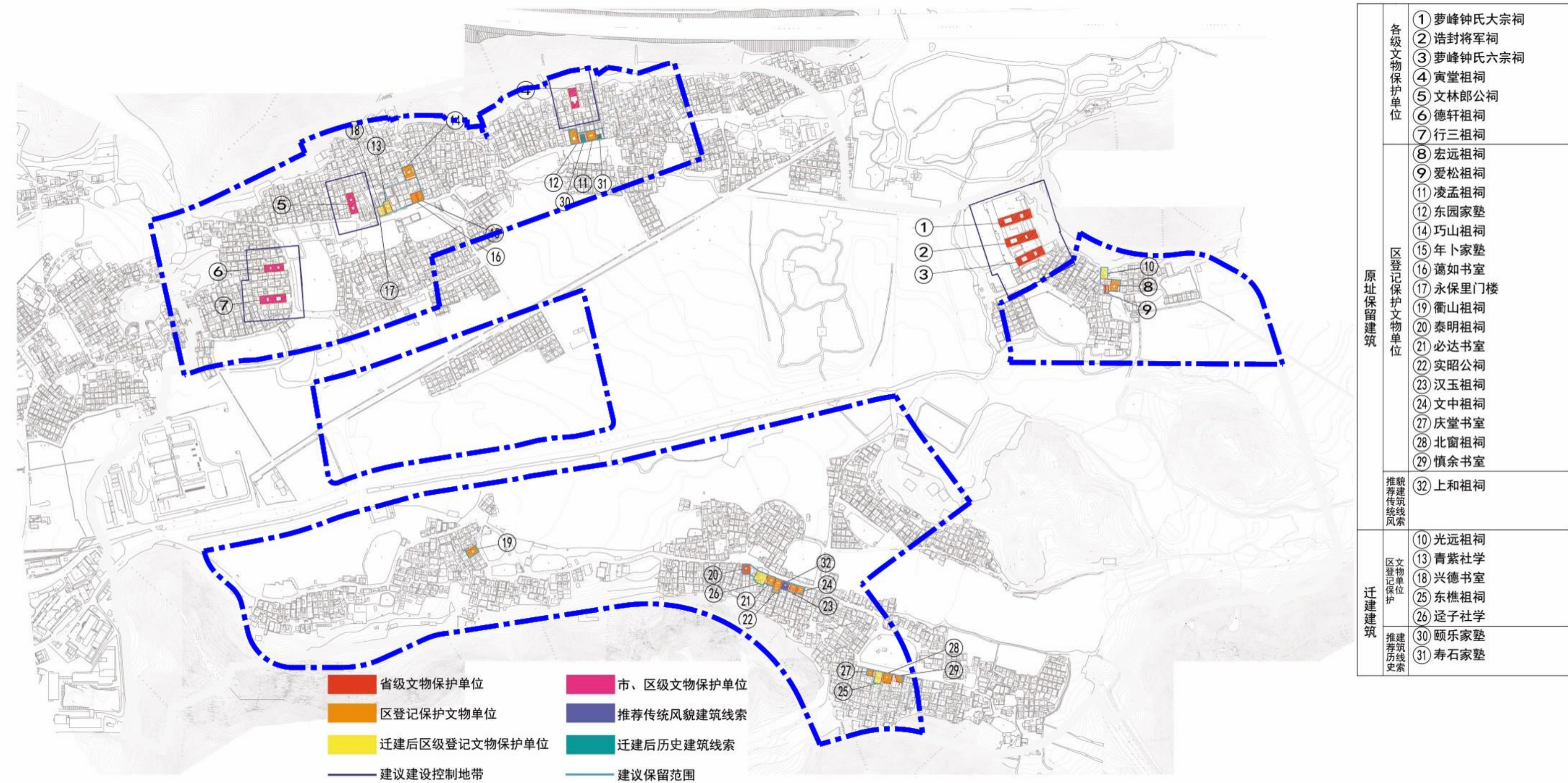
(2) 以集中连片原则，迁建区登记文物单位建筑5处、历史建筑线索2处，通过原址保护、集中迁建等措施，最终形成相对集中保留的历史保护区，结合公共绿地和居住社区，进行功能培育，传承文脉。

目前项目建设单位（萝峰社区）正在同步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》，下一步经文物、规划专家论证通过后，报归口管理部门批准后实施。

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	30	颐乐家塾	112	105.34	萝岗区萝岗街道萝峰社区竹松街58号
	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 (1871年)

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	浩封将军祠	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潮村东二街17号	光绪乙巳年 (1905年)	岗潮社	
	7	行三祖祠	610.74	498.35	萝岗区萝岗街道萝峰社区岗潮村东二街5号	清	岗潮社	
	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	葛如书室	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	—	—	—	

五、规划方案



历史文化遗产保护布局示意图

五、规划方案



各级文物保护单位	① 萝峰钟氏大宗祠 ② 浩封将军祠 ③ 萝峰钟氏六宗祠 ④ 寅堂祖祠 ⑤ 文林郎公祠 ⑥ 德轩祖祠 ⑦ 行三祖祠
原址保留建筑	⑧ 宏远祖祠 ⑨ 爱松祖祠 ⑩ 凌孟祖祠 ⑪ 东园家塾 ⑫ 巧山祖祠 ⑬ 年卜家塾 ⑭ 藹如书室 ⑮ 永保里门楼 ⑯ 衡山祖祠 ⑰ 泰明祖祠 ⑱ 必达书室 ⑲ 实昭公祠 ⑳ 汉玉祖祠 ㉑ 文中祖祠 ㉒ 庆堂书室 ㉓ 北窗祖祠 ㉔ 慎余书室
推荐建筑传统风貌	㉕ 上和祖祠
迁建建筑	㉖ 光远祖祠 ㉗ 青紫社学 ㉘ 兴德书室 ㉙ 东樵祖祠 ㉚ 迺子社学 ㉛ 颐乐家塾 ㉜ 寿石家塾

- 定级文物保护单位
- 区登记文物保护单位
- 历史建筑线索
- 传统风貌建筑线索
- 改造范围

历史文化遗产保护布局示意图

控规调整 

六.控规调整

1. 总体指标调整

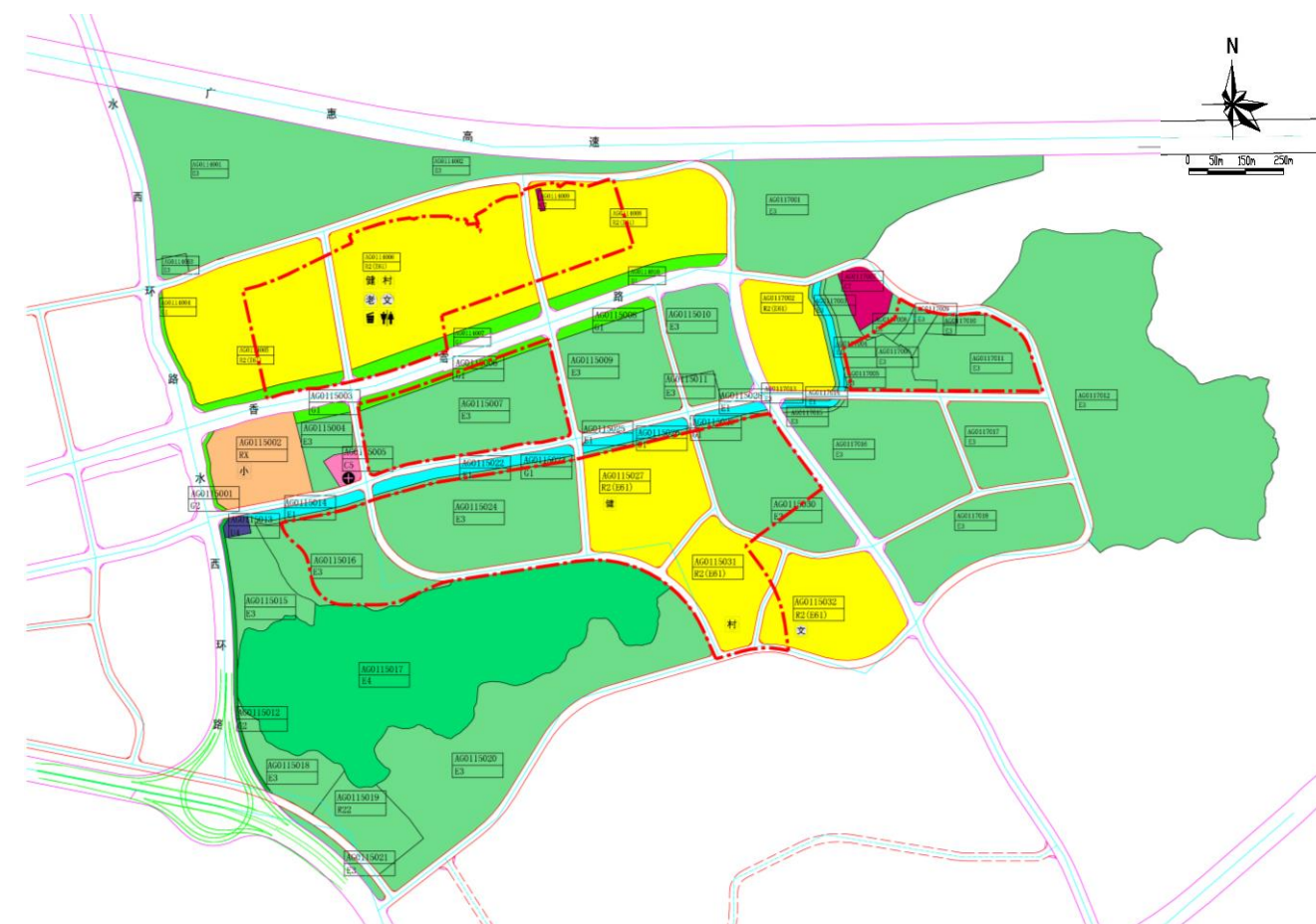
本次萝峰社区更新改造方案涉及的现行法定控规是于2010年审批的《广州市控制性详细规划（全覆盖）》（萝岗区）。

本方案在保证主干路网、空间结构基本不变的前提下，根据萝峰社区改造的实际需求，对现行控规的用地性质、功能布局、公建配套、容积率指标等方面进行适当调整。

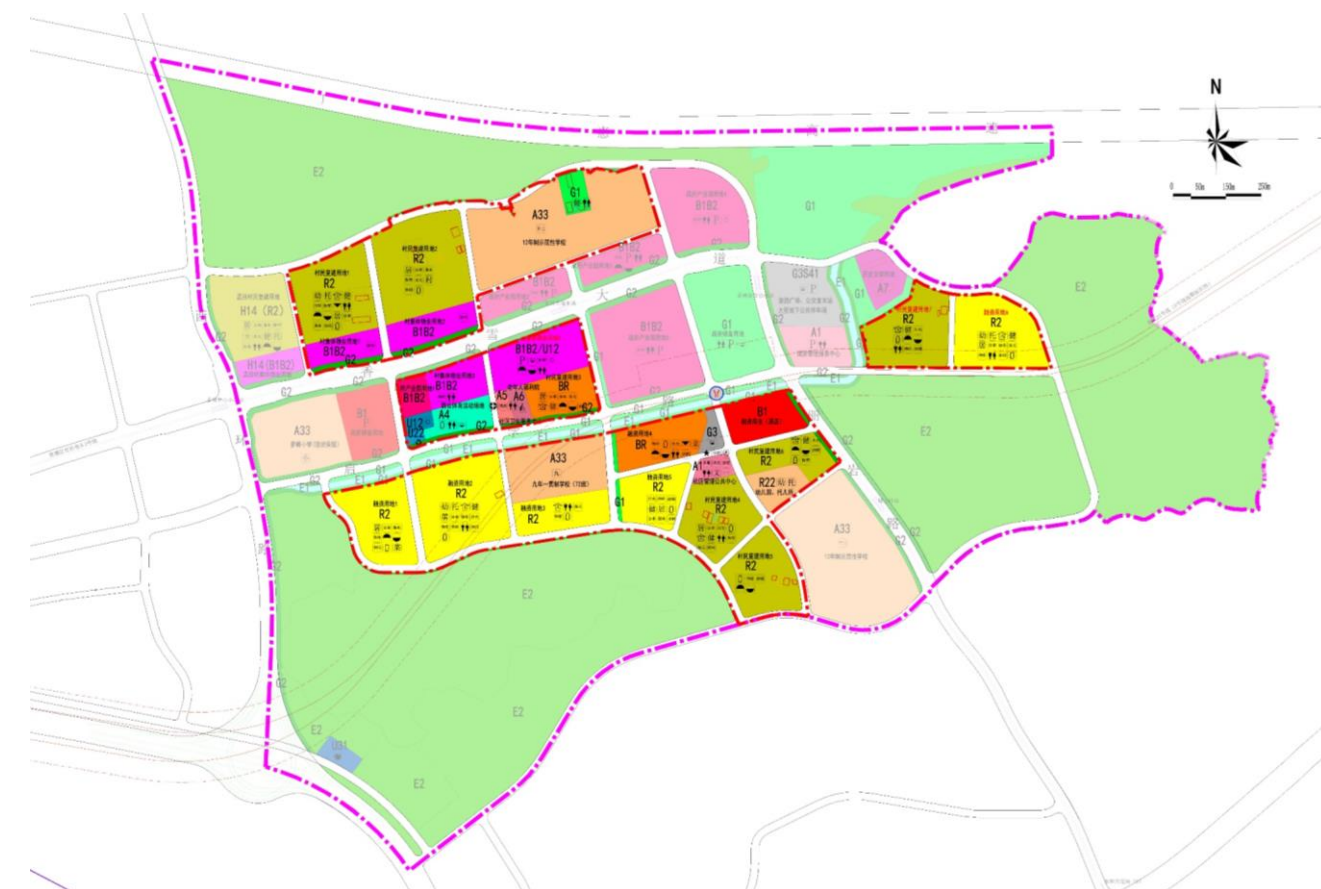
对比现行法定控规，本方案改造范围总建筑面积增加169.67万m²，人口规模增加3.18万人，公建配套增加149处。

规划指标对比表

类别	现行控规	本方案	对比
总用地面积 (m ²)	794401	794401	—
总建筑面积 (m ²)	668606	2365328	1696722
毛容积率	0.84	2.98	2.13
人口规模 (万人)	21395	54012	31814
公建配套设施 (处)	9	158	149



现行控规



本方案

六.控规调整

2. 规划管理单元指标调整

2.1 规划管理单元AG0114

对比现行法定控规，本方案规划管理单元AG0114在总建筑面积方面增加24.76万m²，人口规模增加0.17万人，开敞空间基本持平，公建配套增加21处。

规划管理单元规划指标对比表

类别	现行控规	本方案	对比
管理单元编码	AG0114	AG0114	—
主导属性	村镇发展区	村镇发展区	—
总用地面积 (m ²)	244959	244959	—
总建筑面积 (m ²)	352016	599595	247579
人口规模 (人)	11265	13000	1735
毛容积率	1.44	2.45	0.98

公服市政配套设施对比表

设施级别	设施类别	设施名称	本方案	现行控规	对比
			数量		
街道级	行政管理设施	村委会	1	1	—
	教育设施	十二年一贯制学校	1	0	+1
	文化、体育、公园	群众体育运动场地	2	0	+2
	市政公用设施	邮政所	1	0	+1
	商业设施	肉菜市场	1	0	+1
居委级	教育设施	幼儿园	1	0	+1
	行政管理设施	社区居委会	2	0	+2
		社区议事厅	2	0	+2
	服务设施	社区服务站	2	0	+2
		星光老年之家	1	1	—
	文化、体育、公园	物业管理 (含业主委员会)	4	0	+4
		文化室	1	1	—
		居民健身场所	1	1	—
	福利设施	小区游园	2	0	+2
		社区日间照料中心	1	0	+1
	市政公用设施	托儿所	1	0	+1
垃圾收集站		1	1	—	
再生资源回收点		1	0	+1	
公共厕所			1	1	—
总计			27	6	+21



现行控规AG0114规划管理单元



本方案AG0114规划管理单元

六.控规调整

2.2 规划管理单元AG0115

对比现行法定控规，本方案规划管理单元AG0115在总建筑面积方面增加121.77万m²，人口规模增加2.35万人，公建配套增加107处。

公服市政配套设施对比表

设施级别	设施类别	设施名称	本方案	现行控规	对比
			数量		
区域统筹级	市政公用设施	110KV变电站	2	0	+2
		社会停车场(库)	1	0	+1
街道级	教育设施	九年一贯制学校	1	0	+1
	行政管理设施	村委会	0	1	-1
		街道办事处	1	0	+1
		综治信访维稳中心	1	0	+1
		综合管理用房	1	0	+1
		党群服务中心	1	0	+1
		政务服务中心	1	0	+1
		派出所	1	0	+1
	服务设施	家庭综合服务中心	1	0	+1
	福利设施	老年人福利院	1	0	+1
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	0	+1
		残疾人康复服务中心(工疗站)	1	0	+1
	文化、体育、公园	文化站	1	0	+1
		社区少年宫	1	0	+1
		群众性体育运动场地	9	0	+9
	市政公用设施	邮政所	1	0	+1
		垃圾压缩站	1	0	+1
		再生资源回收站	1	0	+1
		公交首末站	3	0	+3
	商业服务设施	肉菜市场	1	0	+1
居委级	教育设施	幼儿园	2	0	+2
	行政管理设施	社区居委会	5	0	+5
		社区议事厅	5	0	+5
		党群服务站	1	0	+1
	服务设施	社区服务站	5	0	+5
		星光老年之家	5	0	+5
	文化、体育、公园	物业管理(含业主委员会)	11	0	+11
		文化室	5	1	+4
		居民健身场所	5	1	+4
	福利设施	小区游园	8	0	+8
		社区日间照料中心	3	0	+3
	市政公用设施	托儿所	2	0	+2
		垃圾收集站	6	0	+6
		再生资源回收点	6	0	+6
		公共厕所	9	0	+9
总计			108	3	+105

规划管理单元规划指标对比表

类别	现行控规	本方案	对比
管理单元编码	AG0115	AG0115	—
主导属性	居住区	综合发展区	—
总用地面积(m ²)	471862	471862	—
总建筑面积(m ²)	316590	1534241	1217651
人口规模(人)	10131	33605	23474
毛容积率	0.67	3.25	2.58



现行控规AG0115规划管理单元



本方案AG0115规划管理单元

六.控规调整

2.3 规划管理单元AG0117

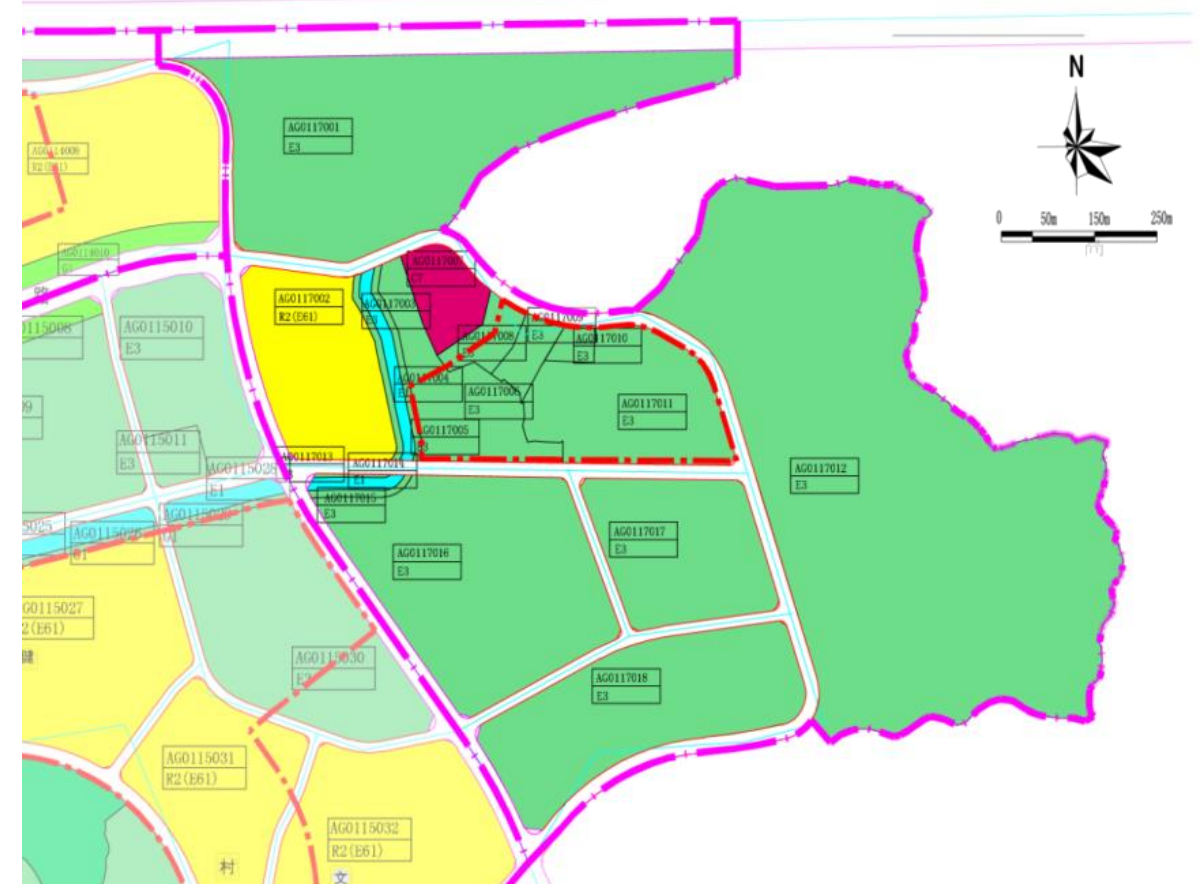
对比现行法定控规，本方案规划管理单元AG0117在总建筑面积方面增加23.15万m²，人口规模增加0.74万人，公建配套增加21处。

规划管理单元规划指标对比表

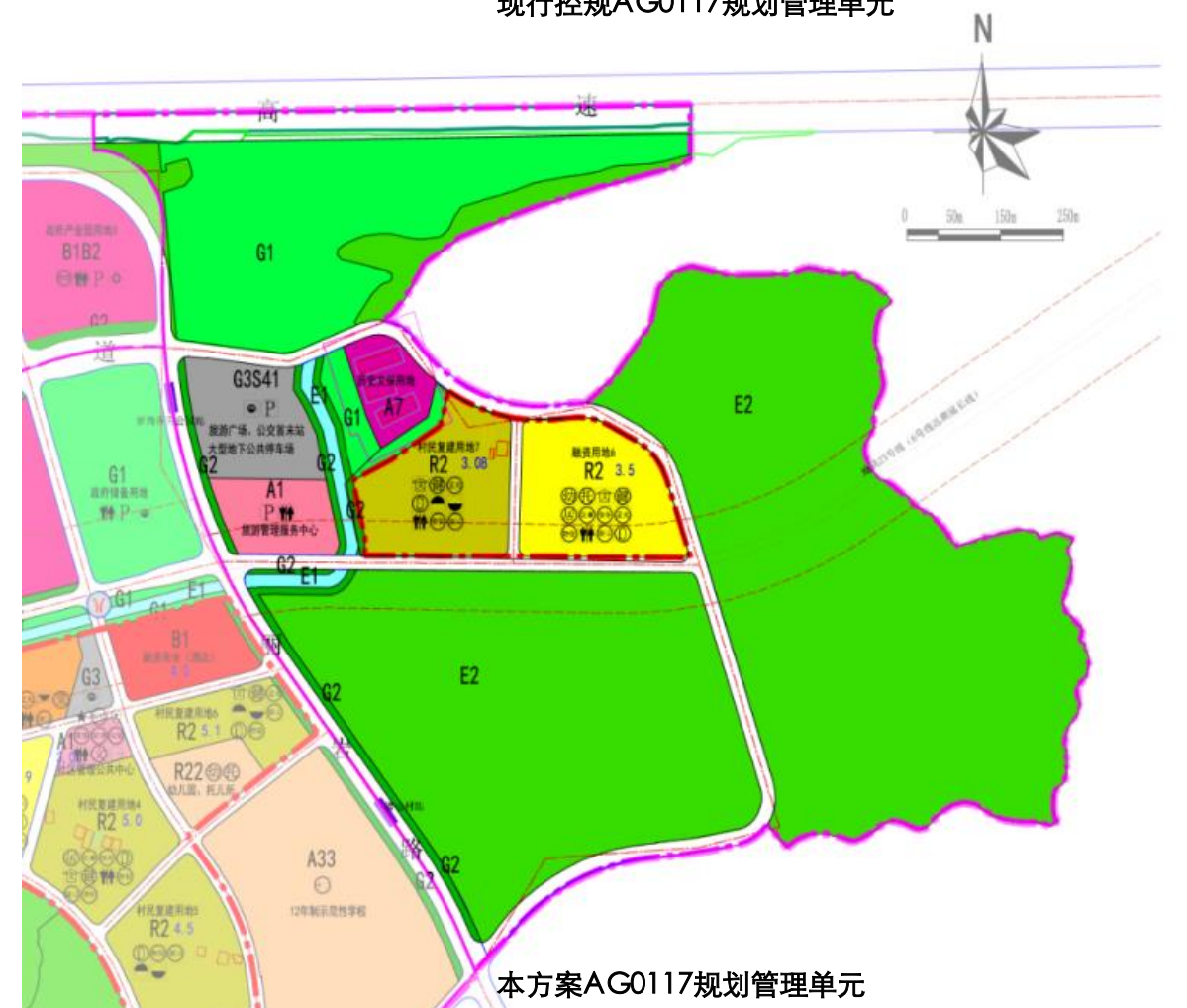
类别	现行控规	本方案	对比
管理单元编码	AG0117	AG0117	—
主导属性	居住区	居住区	—
总用地面积 (m ²)	77581	77581	—
总建筑面积 (m ²)	0	231492	231492
人口规模 (人)	0	7408	7408
毛容积率	0	2.98	2.98

公服市政配套设施对比表

设施级别	设施类别	设施名称	本方案	现行控规	对比
			数量		
街道级	文化、体育、公园	群众体育运动场地	2	0	+2
居委级	教育设施	幼儿园	1	0	+1
		行政管理设施	社区居委会	1	0
	社区议事厅		1	0	+1
	服务设施		社区服务站	1	0
		星光老年之家	2	0	+2
		物业管理 (含业主委员会)	2	0	+2
	文化、体育、公园	文化室	2	0	+2
		居民健身场所	2	0	+2
		小区游园	2	0	+2
	市政公用设施	托儿所	1	0	+1
		垃圾收集站	1	0	+1
		再生资源回收点	1	0	+1
公共厕所		2	0	+2	
总计			21	0	+21



现行控规AG0117规划管理单元



本方案AG0117规划管理单元

土地整理

七、土地整理

1. 土地整备主体

依据广州城市更新办法配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》第二十六条，鼓励旧村庄自主改造类项目按照土地整理、土地开发两阶段分别引入合作企业，并优先纳入旧村庄改造年度实施计划：土地整理阶段。旧村庄更新改造项目需要融资筹集资金用于土地整理的，应当以公开方式引入市场主体具体实施拆迁补偿安置工作，以承诺在限定时限内完成拆迁且拆迁补偿安置成本及合理利润最小者为实施主体，被选定的投资实施主体应当按协议约定投资参与完成土地整理，并按照约定条件获得相应的投资利润。

2. 土地整备资金安排

萝峰村更新改造项目需要融资筹集资金用于土地整理，应当以公开方式引入市场主体具体实施拆迁补偿安置工作，以承诺在限定时限内完成拆迁，被选定的投资实施主体应当按协议约定投资参与完成土地整理。

3. 政府储备用地整理方式

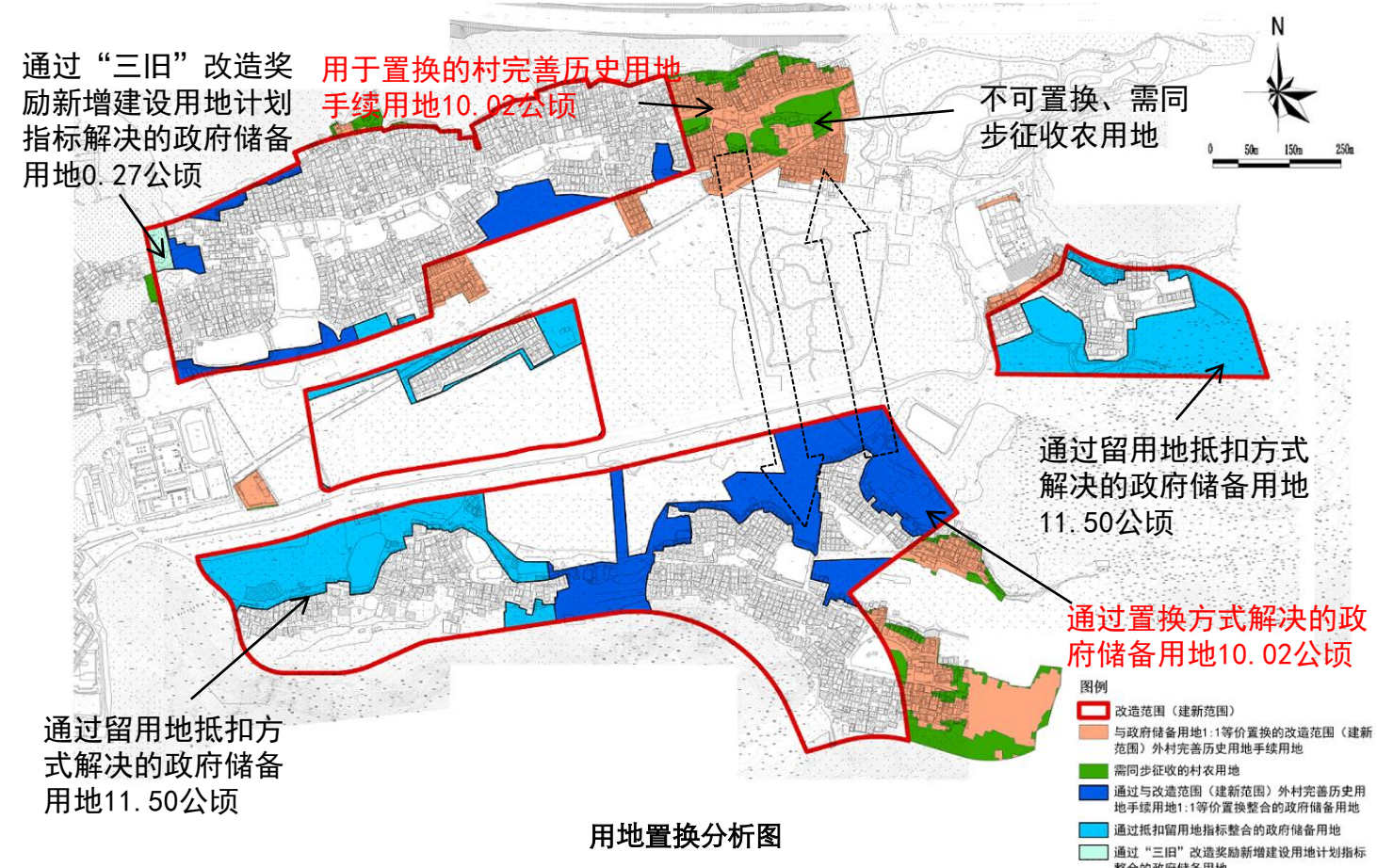
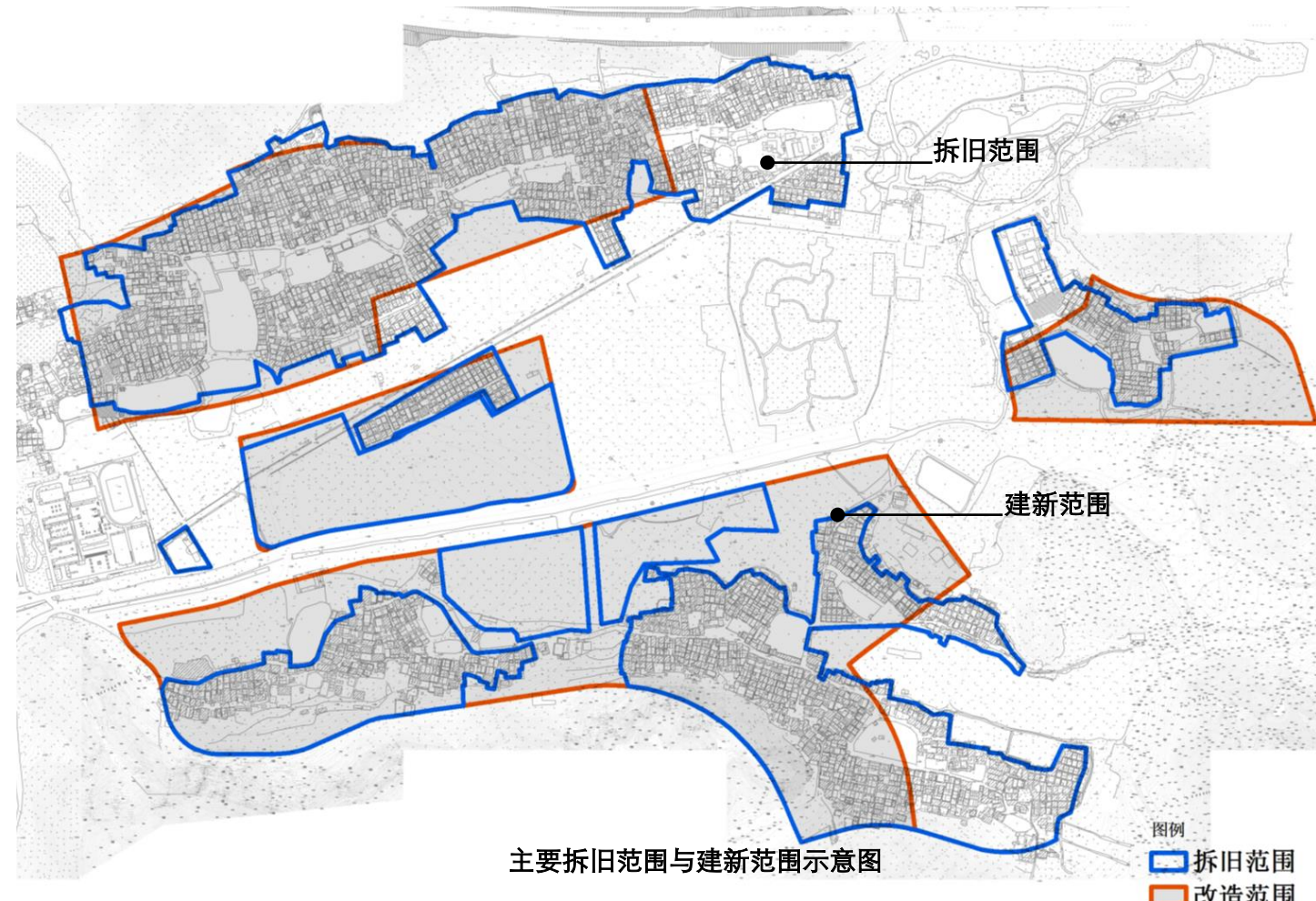
改造范围内需整合21.79公顷（326.8亩）政府储备用地可通过以下3种方式处置：

①与改造范围外村完善历史用地手续土地1:1等价置换：10.02公顷（150.3亩）（已完善3.51公顷、可完善6.51公顷）。按照“面积相近、价值相等、双方自愿、凭证置换”的原则进行置换，置换的已善用地手续部分用地须由村完成拆迁，且剩余的3.68公顷农用地须与政府签订征收协议后方可实施置换。

②留用地指标抵扣：11.50公顷（172.5亩）。包括：挂账留用地0.07公顷（1.035亩）；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、171.45亩）；

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

改造范围内整合的原政府储备用地享受城市更新政策。



七、土地整理

4. 需办理“农转用”指标的用地

改造范围内农用地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），需要通过3种方式解决，包括：

- (1) “三地” 0.79公顷（11.9亩）。
- (2) “三旧”改造奖励新增建设用地计划指标12.06公顷（181.0亩）。

5. 土地“转性”

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。

(1) 安置地块

由村集体经济组织申请划拨使用，并申请地块转为国有土地；

(2) 融资地块

由村集体经济组织在组织完成房屋拆迁补偿安置后，再按规定申请转为国有土地，直接协议出让给原农村集体经济组织与市场主体组成的合作企业；经批准后，由合作企业与市国土部门直接签订土地出让合同。



改造范围农用地分布示意图

七、土地整理

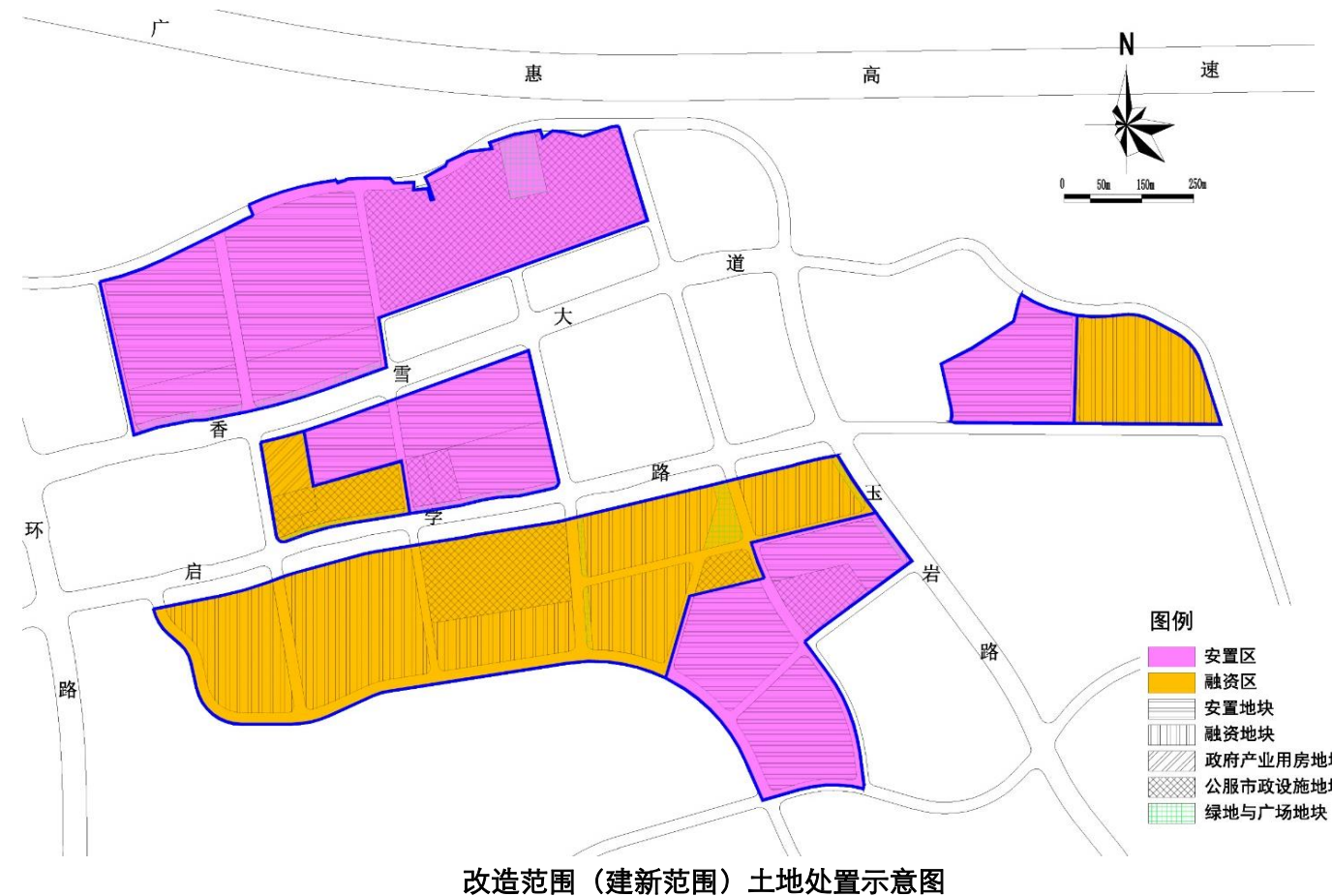
6. “三地” 情况

改造范围共有单块面积小于3亩的农用地“三地”共计12宗（符合土地利用总体规划和城乡规划），面积合计7936.27m²，依据城市更新政策可纳入改造范围进行改造，详见右图表。



7. 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。



建设时序

八、建设时序

8.1 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。

8.2 动迁计划

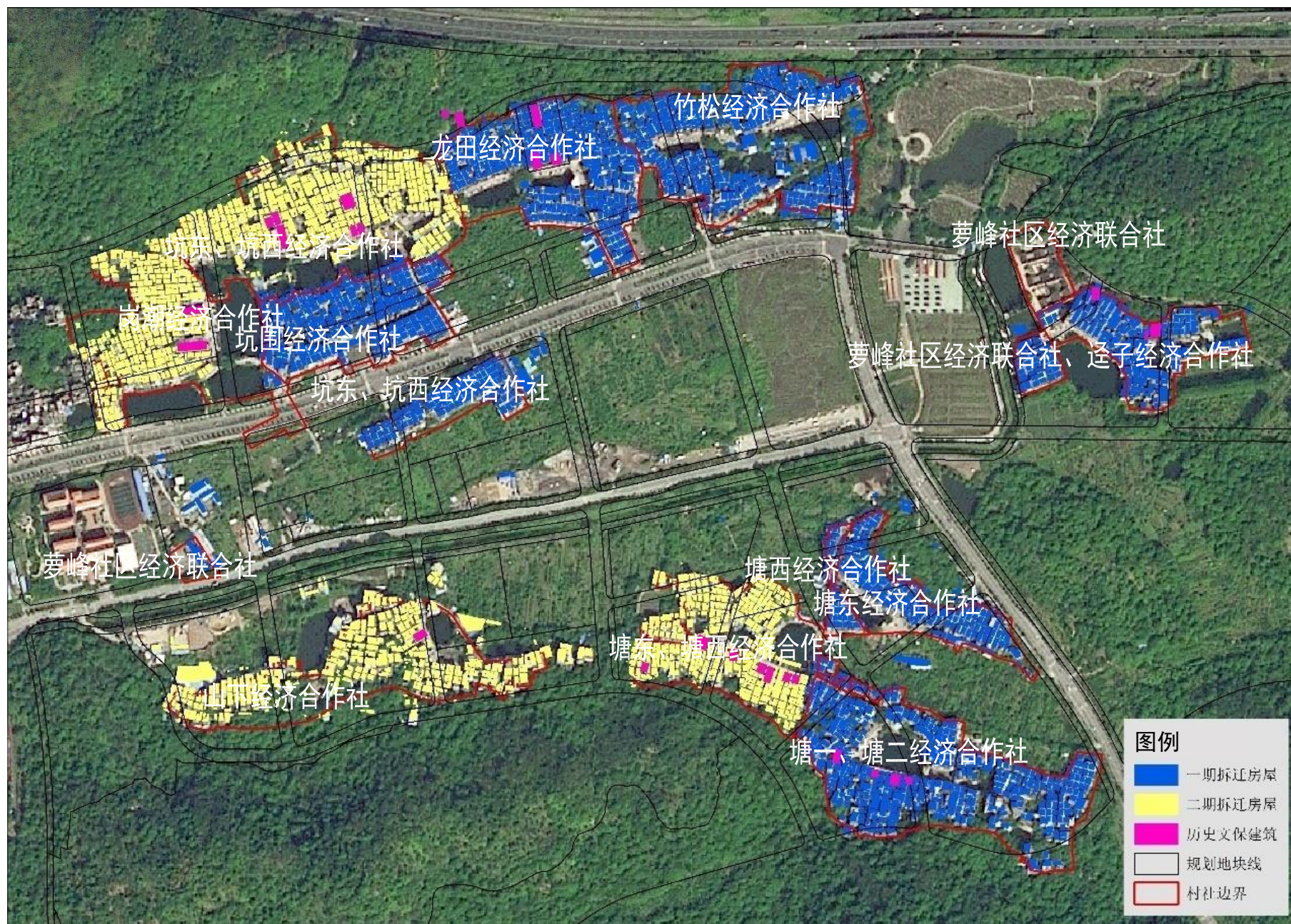
按照黄埔区委区政府的要求，改造主体必须自批复之日起总时长9个月、分2期开展萝峰旧村动迁工作，动迁分期范围详情见下图。

(1) 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㎡、村民房屋约2055栋；

(2) 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㎡、村民房屋约1264栋。



分期动迁计划图

效益分析

九、效益分析

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。**



九、效益分析

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（含公服配套）建筑面积81.10万㎡、配套地下室面积约38.93万㎡；融资商业建筑面积8.24万㎡、配套地下室面积约3.29万㎡，楼面地价暂

以住宅12080元/㎡、商业住宅8180元/㎡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。



九、效益分析

3 配套完善

3.1 公共服务与市政公用设施

按照改造范围5.40万居住人口规模进行公共服务和市政公用设施配套：

- (1) 改造范围规划公共服务与市政公用设施总建筑面积18.87万m²,占住宅建筑面积的11%。
- (2) 改造范围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。
- (3) 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、社区邻里中心1处、老年人福利院1处、110kv变电站2处等。



公共服务与市政公用设施规划效果图

3.2 道路、轨道及交通设施

(1) 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。片区策划范围内新增城市支路3.1km，综合道路网密度从原控规的10.43km/km²提高为14.35km/km²。

(2) 轨道交通

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。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。

(3) 轨道交通

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。

公交首末站——改造范围内，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。



道路系统规划图

九、效益分析

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158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。



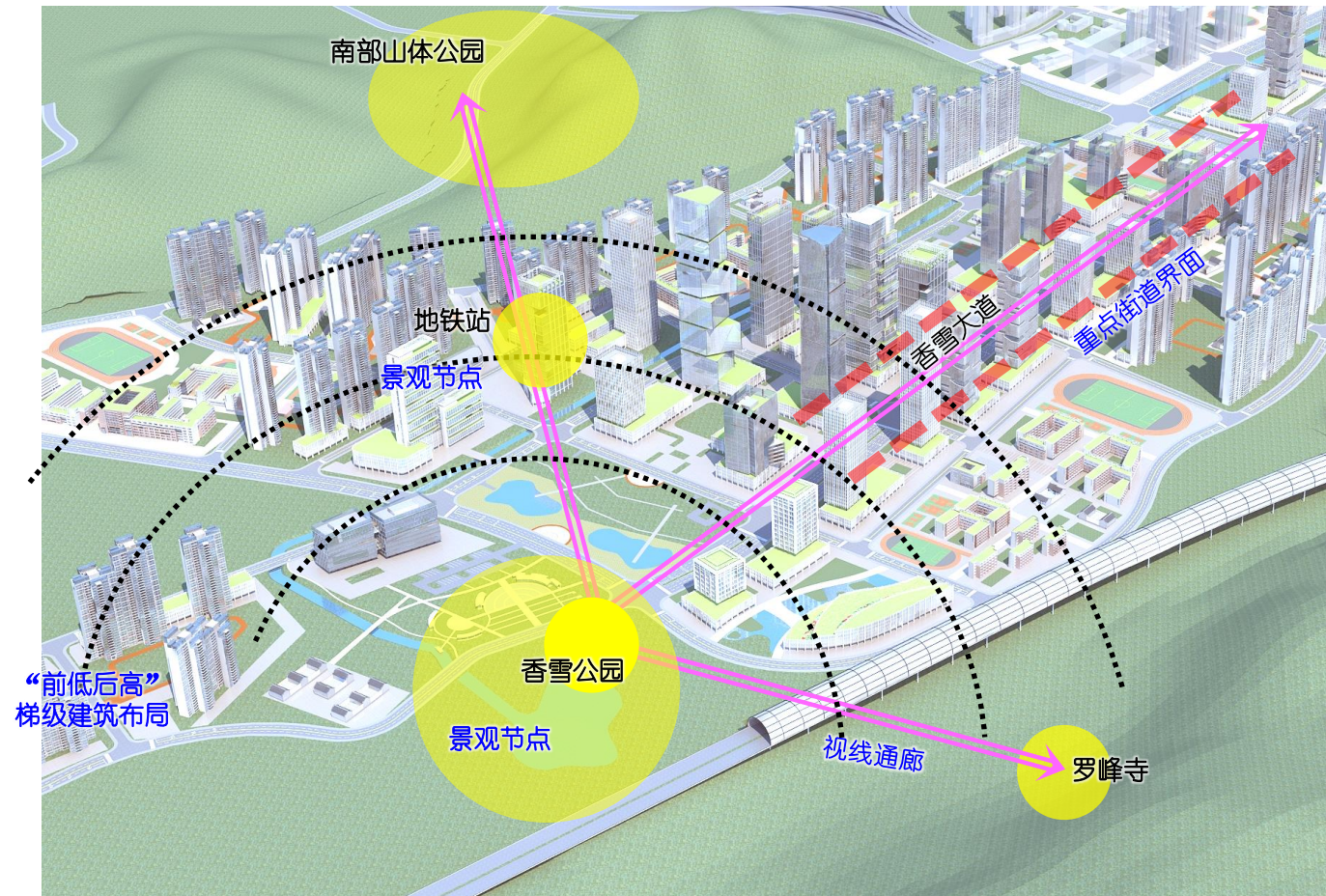
萝峰村现状人居环境照片



萝峰村改造后人居环境意向图

九、效益分析

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：外围城中村拆旧建新，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。

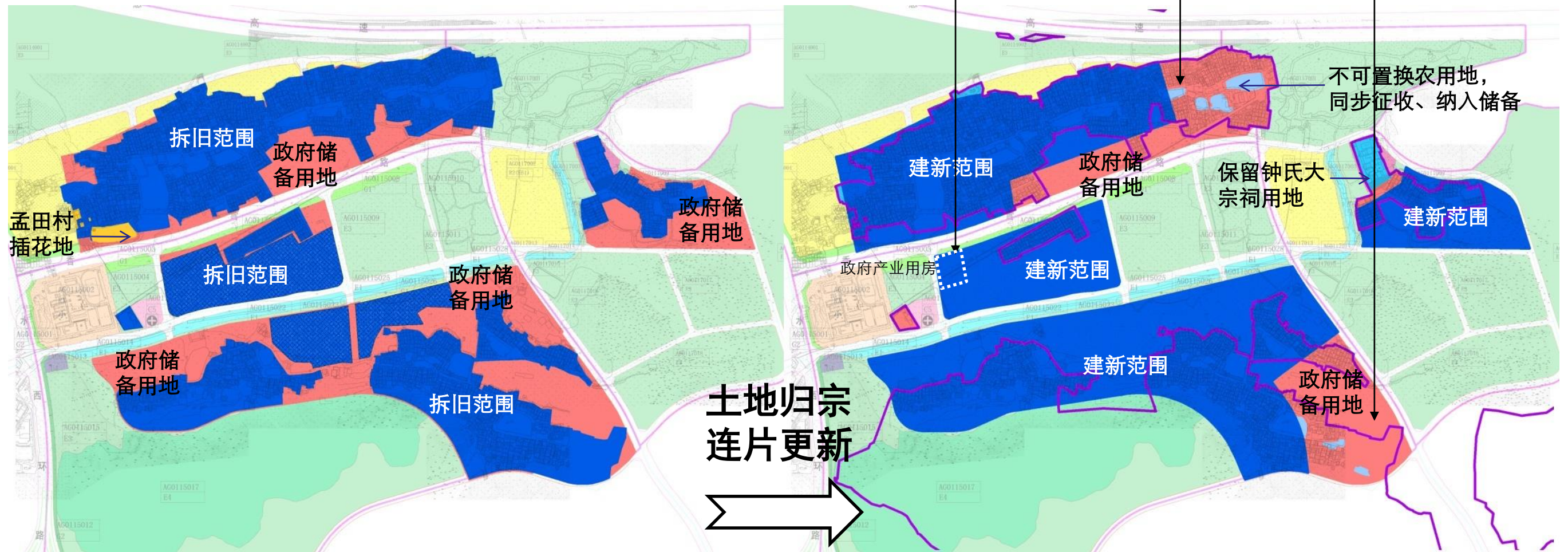
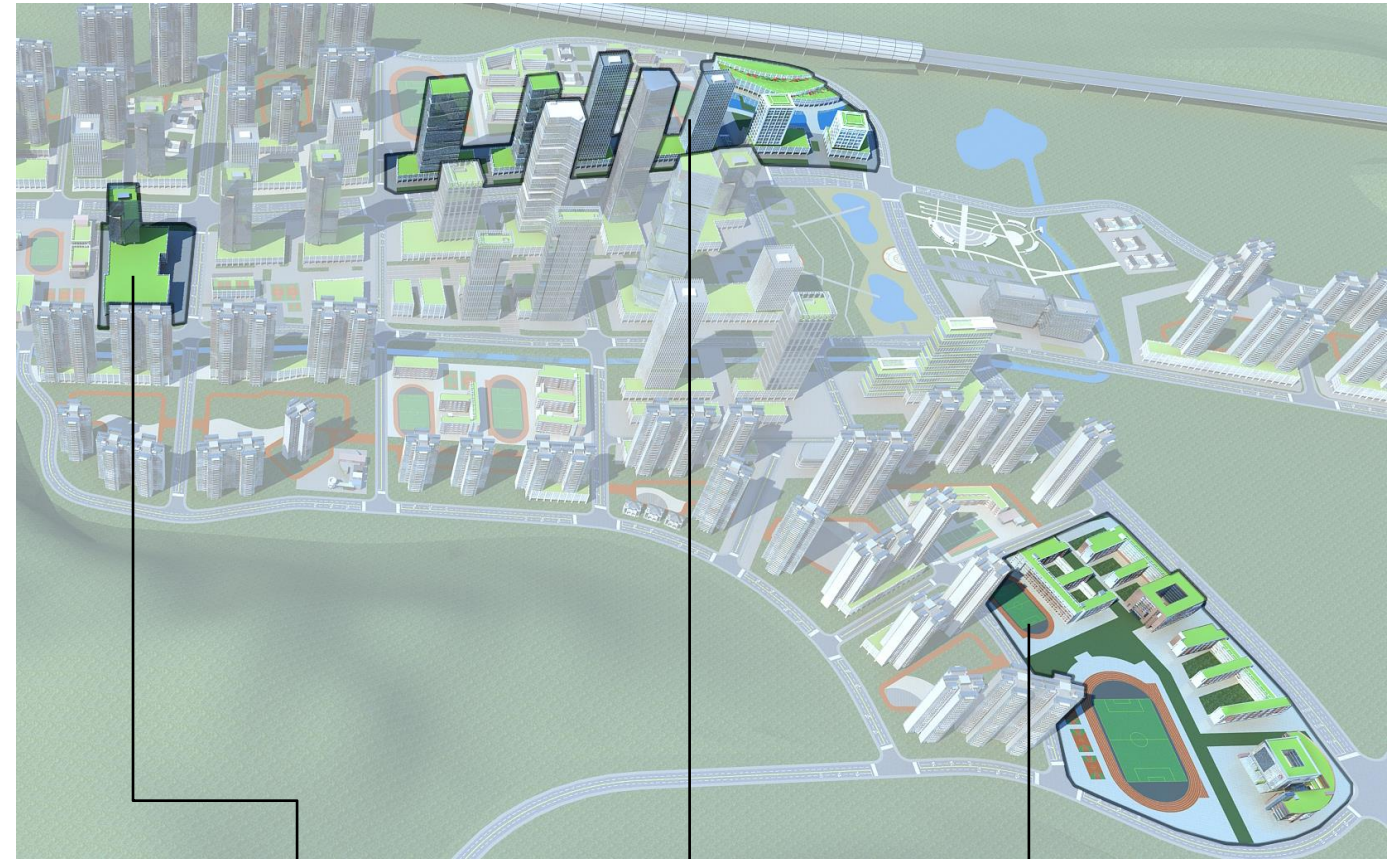
九、效益分析

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。



九、效益分析

6. 历史传承

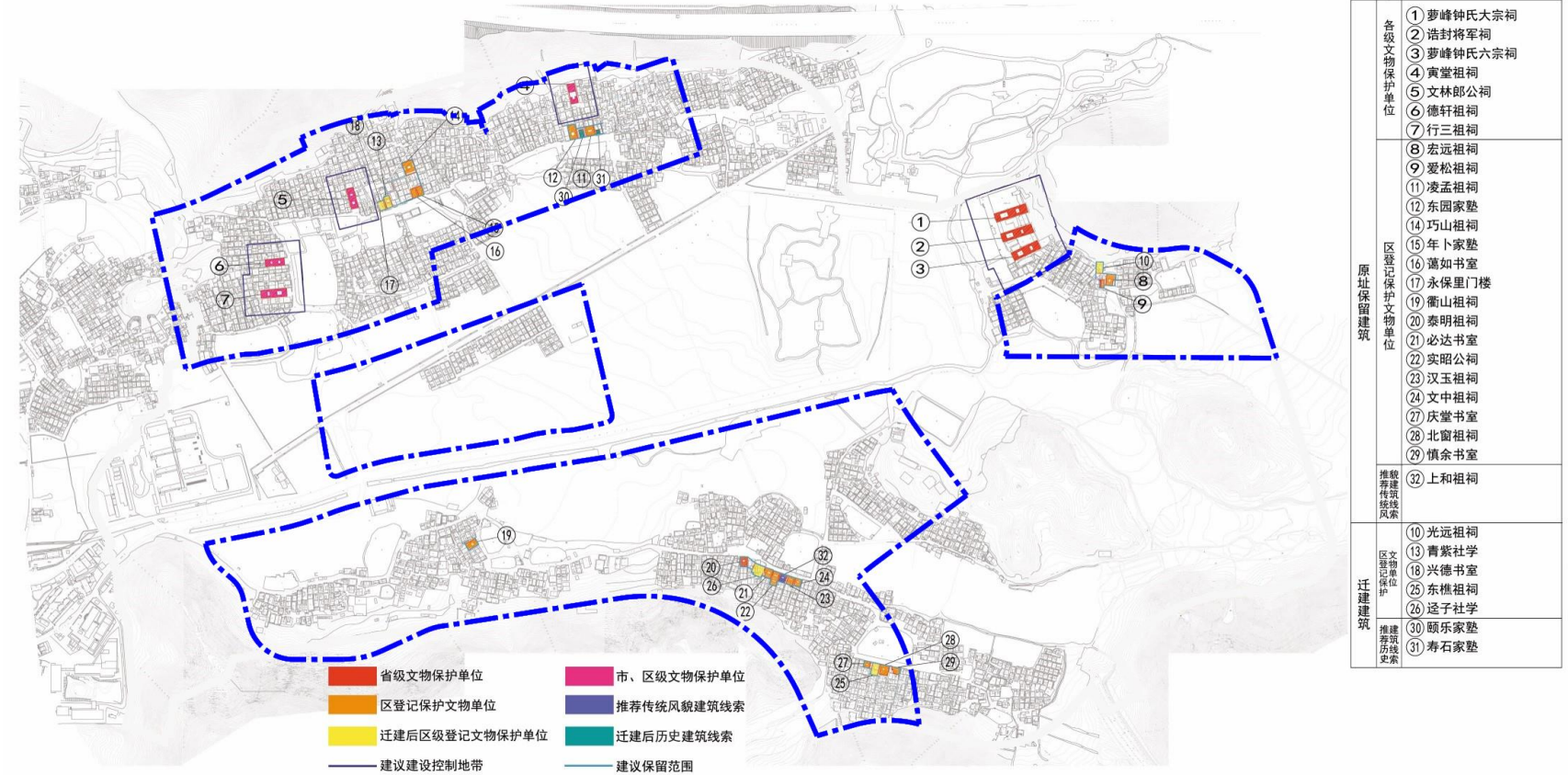
根据萝峰村历史文化普查报告及《萝岗区历史建筑和传统风貌建筑线索名单》：

(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、区级登记文物保护单位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，迁建区登记文物保护单位建筑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	
	传统风貌建筑	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 区登记保护文物保护单位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㎡ 3处青石板路，约104m 168处古树名木，共215棵
	传统文化及非物质文化遗产	0	



关于对《广州市萝岗区萝峰村历史文化普查》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、萝峰社区等相关部门的意见。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：[Signature]
专家组成员：[Signatures]
2014年12月26日

《萝峰村历史文化普查》成果专家评审意见

意见征求及落实情况

十、意见征求及落实情况

1. 城市更新领导小组初审意见采纳情况

2017年9月28号下午，在区行政服务中心召开了2017年黄埔区、广州开发区城市更新领导小组第十一次会议，会议初步审议了萝峰村更新改造方案，并原则同意该方案上报区城市更新领导小组会议。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：其中36班小学、24班初中均增加六个班、十二年制学校增加6个班小学的预留建筑面积，作为远期扩建预留。

(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。

(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方式，改造成本在改造范围内自我平衡。

(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城中村改造，作为政府支持萝峰村城中村改造的措施之一。

十、意见征求及落实情况

2. 部门征求意见采纳情况

(1) 第一次部门征求意见采纳情况

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	<p>1、办学规模小学缺20个班，幼儿园缺6个班。</p> <p>2、方案中学校和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。</p> <p>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。</p> <p>4、更正十二年一贯制学校的表述。</p> <p>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。</p>	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》（广州市人民政府令133号）“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》（广州市人民政府令133号）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>
2	黄埔区公安分局	<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4800平方米。</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（问）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800平方米，且一至二层的层高不少于4.5米。</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400~600平方米，因此，派出所门口需有1000平方米的场地。</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>	采纳	<p>1、采纳，按国规局提供的最新成果落实。</p>

十、意见征求及落实情况

(续前页)

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>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> <p>3、建议进一步深化城市设计方案 (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。 (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。 (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18.51万平方米。 (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。 (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。 (4) 文化、体育、公园设施：未分配公园用地面积，应明确。 (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。 (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>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) 目前规划对道路、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> <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。 (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㎡(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㎡。本方案的公共服务设施配套符合要求。 (2) 采纳，并已充分征求和落实教育局意见。已根据教育局意见整合小学、初中为九年一贯制学校；方案配套中小学符合《广州市城乡规划技术规定》(广州市人民政府令133号)“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。 (3) 采纳。 (4) 采纳。已增加小区游园12处，结合居住用地附属绿地设置。 (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。 (6) 采纳。 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>
5	广州开发区交通运输局	<p>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；</p> <p>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。</p>	采纳	<p>1、(1) 香雪公园公交首末站场地位于改造范围(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；</p> <p>2、采纳。</p>
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。

十、意见征求及落实情况

(续前页)

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况
7	黄埔区文化广电新闻出版局	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	采纳	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、采纳。拟在下一步批后修建性详细规划阶段具体落实。</p> <p>4、采纳。在住宅裙楼增加旅游配套相关的设施。</p> <p>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。</p>
8	黄埔区更新局	<p>1、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>2、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%留用地用于本次城中村改造，并按不高于毛容积率1.8核算村权益物业，村权益集体物业共计10万㎡，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>3、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>4、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>5、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。
11	广州供电局有限公司	<p>1、萝峰村更新改造范围内规划预留2座110千伏变电站，但每座变电站用地面积仅为2176平方米，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占地面积(3237平方米)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占地面积为3237平方米(78米×41.5米)，其中建筑尺寸为54.45米×23.3米×17.8米，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>

十、意见征求及落实情况

(2) 第二次部门征求意见采纳情况

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
1	黄埔区法制办	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。 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。 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。	采纳	1、采纳。 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； 3、采纳。
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3010㎡。
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。

十、意见征求及落实情况

(续前页)

编号	征求部门	主要意见	是否采纳	修改情况
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。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。结合国家人口政策调整、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> <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> <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>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》（广州市人民政府令133号）“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> <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> <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>

十、意见征求及落实情况

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。”

落实情况：

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”“加强基层党组织建设”“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。