

广州市黄埔区人民政府

穗埔府函〔2019〕56号

黄埔区人民政府关于沙步旧村改造 实施方案的批复

广州市黄埔区南岗街沙步股份经济联合社：

你社《沙步旧村改造实施方案》（下称《实施方案》）经2018年12月24日黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组会议审议原则通过，根据审议意见，现就《实施方案》批复如下：

一、基本情况

（一）区位位置

南岗街沙步旧村位于广州市黄埔区东部，南临广州保税区，西临开发大道，东至南岗村，广深公路由北侧经过。

（二）人口户籍现状

根据公安部门和属地街道相关资料，改造范围（拆旧范围）内户籍登记数3818户（包含原有户籍3154户，以及已达到分户年龄条件而未能进行分户的664户），居民总人数9942人。

（三）房屋现状

改造范围（拆旧范围）内现状总建筑面积为163.09万平方米，其中村民住宅为87.43万平方米（合法住宅面积71.48万平方米，2007年6月30日前无合法手续住宅面积15.95万平方米），集体

此复印件与原件相符
审核人：龙杰
时间：2023年12月20日

物业 72.65 万平方米（合法物业面积 57.2 万平方米，2007 年 6 月 30 日前无合法手续物业面积 15.45 万平方米），不可移动文物、历史建筑线索、传统风貌线索（以下简称文物及历史建筑）0.63 万平方米，公配设施 2.38 万平方米。根据属地街道相关资料，沙步旧村私人住宅栋数为 3790 栋，其中合法私人住宅栋数为 3763 栋。

二、改造范围

沙步旧村村集体土地范围内标图建库图斑面积共计 145.52 公顷（详见附件 1）。改造范围（拆旧范围）拆除现状总建筑面积 157.74 万平方米，保留建筑 5.35 万平方米（其中合法集体物业 4.72 万平方米，文物及历史建筑 0.63 万平方米。拆旧范围详见附件 2）；改造范围（建新范围）总用地面积 158.27 公顷（详见附件 3）（上述面积以勘测定界报告为准，下文所述改造范围如未特别说明均指建新范围）。

三、改造模式

同意你单位采取自主改造的模式和全面改造的方式。安置地块由村集体经济组织申请划拨使用，融资地块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。

四、复建安置面积和改造成本

按照《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗更新规字〔2017〕3 号）和《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），复建安置区计算容积率建筑面积为 207.27 万平方米，其中住宅 115.90 万平方米（其中 44.42 万平方米为权益面积不计入改造成本），公配设施

14.97 万平方米，集体物业 75.77 万平方米（其中 10.85 万平方米为权益面积不计入改造成本），文物及历史建筑 0.63 万平方米，改造成本为 125.51 亿元。

五、融资楼面地价和融资面积

按照《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），改造范围融资地块二类居住用地融资楼面地价为 6925 元/平方米，商业融资楼面地价为 5140 元/平方米（上述地价已考虑旧村庄改造综合因素，并扣除应补缴的土地出让金）。

融资区计算容积率建筑面积为 196.49 万平方米，其中住宅 144.26 万平方米，商业办公 28.45 万平方米，公配设施 15.87 万平方米，政府产业用房 7.91 万平方米。政府产业用房均为商业或商务办公建筑，建成后由改造主体按区政府产业用房回购相关办法以成本价出售给黄埔区政府或其指定部门。

六、改造规划控制要求和土地处置方式

改造范围内规划总用地面积 158.27 公顷，计算容积率总建筑面积 403.76 万平方米（其中保留文物及历史建筑 0.63 万平方米。改造范围控规示意图详见附件 5，具体指标以获批的控规调整成果或规划设计条件为准）。

（一）复建安置区

规划复建安置区总用地面积 87.98 公顷，计算容积率总建筑面积 207.27 万平方米，平均净容积率约 4.31。

（二）融资区

规划融资区总用地面积 70.29 公顷（含规划政府产业用房净

此复印件与原件相符

审核人：龙杰

时间：2013 年 12 月 20 日

用地面积 1.49 公顷), 计算容积率总建筑面积 196.49 万平方米(含规划政府产业用房建筑面积 7.91 万平方米), 平均净容积率约 4.16。

(三) 土地处置方式和用地手续办理

1. 建新范围内已完善历史用地手续的用地面积 106.94 公顷, 可完善历史用地手续的用地面积 36.99 公顷。

2. 建新范围内需办理用地手续的农用地 11.47 公顷, 通过以下四种方式办理:

- (1) 以“三地”方式办理的 0.44 公顷;
 - (2) 挂账留用地指标抵扣 4.77 公顷;
 - (3) 建新范围外预支留用地指标抵扣 1.26 公顷;
 - (4) “三旧”改造奖励新增建设用地计划指标 5.00 公顷。
3. 建新范围保留河涌范围内非建设用地 2.87 公顷。

(四) 改造范围内用地均按规定申请转为国有建设用地。

(上述面积以勘测定界报告为准)。

七、公配设施处置方式

改造范围内公配设施按住宅建筑面积 11% 进行配置, 计算容积率建筑面积 30.84 万平方米(公配设施表详见附件 6)。改造范围内纳入改造成本的市政和公配设施由改造主体建成后, 按相关规定移交。

八、改造建设时序

本次改造分期实施, 优先建设复建安置房和公配设施。

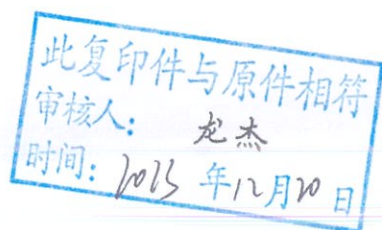
九、其他

本批复印发后 3 年之内, 改造实施方案经村民(含村改居后

的居民)和世居祖屋权属人总人数的80%以上表决通过的,批复生效实施(批复生效日为表决通过日),批复的时效性按有关规定执行。

此复。

- 附件: 1.沙步旧村村集体土地范围内标图建库图斑明细表
2.改造范围(拆旧范围)图
3.改造范围(建新范围)图
4.复建安置区和融资区划分图
5.改造范围控规示意图
6.公配设施表



附件1

沙步旧村村集体土地范围内标图建库图斑明细表

项目地块编号	计划改造年份	改造类型	坐落单位名称	权属单位名称	图斑面积 (平方米)
44011200070	2012	旧厂房	南岗西路	广州溶剂厂	1026
44011200111	2012	旧城镇	黄埔东路	新港生活区	770
44011200112	2012	旧城镇	黄埔东路	电力一局生活区	3363
44011200067	2012	旧厂房	保沙路	沙步社区	128356
44011200075	2012	旧厂房	金竹山路	中交四航局第一工程有限公司	2287
44011200116	2012	旧厂房	黄埔东路	电力一局生活区修配厂	5472
44011200161	2012	旧村庄	沙步社区	沙步社区	263570
44011200029	2012	旧村庄	沙步社区	沙步社区	889671
44011200233	2012	旧村庄	黄埔东路以南,开发大道东侧	沙步社区	5769
44011200234	2012	旧村庄	黄埔东路以南	沙步社区	5045
44011200235	2012	旧村庄	黄埔东路北侧	沙步社区	5687
44011200210	2012	旧村庄	保沙路以南,开发大道以东	沙步社区	108557
44011200237	2012	旧村庄	黄埔东路以南	沙步社区	35676
44011200338	2012	旧村庄	黄埔东路以南,电力一局生活区修配厂以东	南岗社区	0
小计					1455249

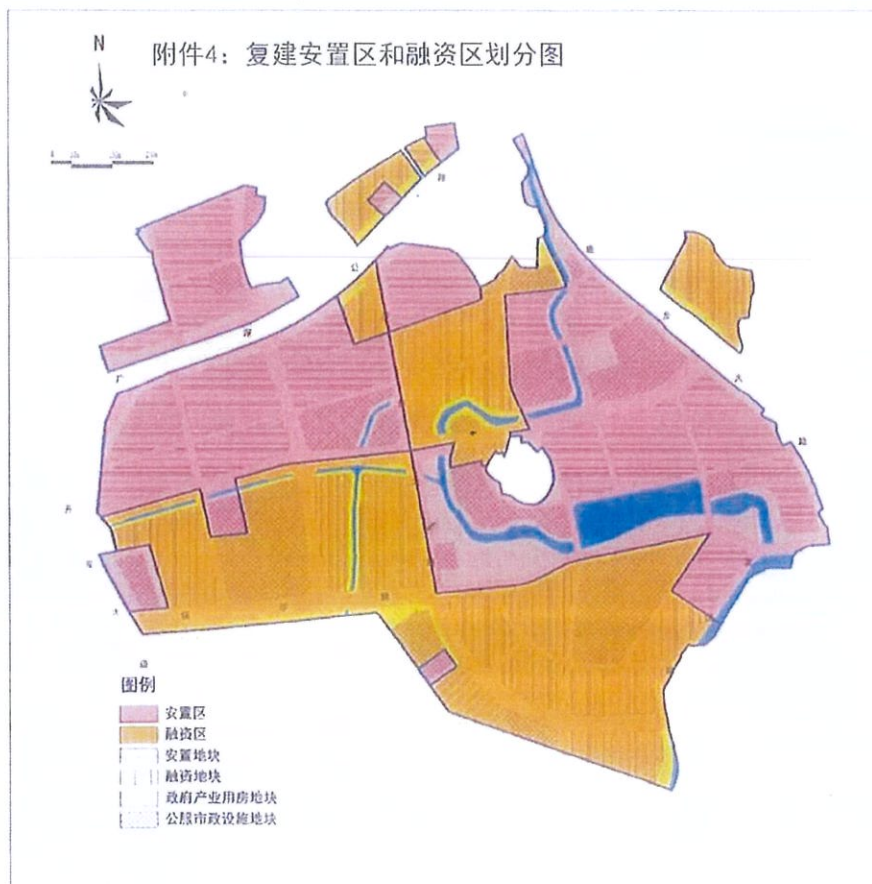


此复印件与原件相符
审核人: 龙杰
时间: 2023年12月10日

附件3：改造范围（建新范围）



此复印件与原件相符
审核人： 龙杰
时间：2023年12月20日



附件5：改造范围控规示意图



此复印件与原件相符
审核人： 龙杰
时间：2023 年12 月20日

附件 6

[illegible]

越城区公共体育设施规划表						
设施类别	设施名称	项目名称	数量	规模 (m²/处)	备注	
公共体育设施	市公共体育设施	燃气供应点	1	1350		
		270kV变电站	1	10251	11165	
		110kV变电站	1	6062	2917	
教育设施	小学	小学	1	50554	67692	
		小学	1	49614	49614	
		小学	1	4381	1600	
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	社区卫生服务中心	1	2485	3574	
		社区卫生服务中心	1	2485	3574	
		社区卫生服务中心	1	2485	3574	
文化设施	公共图书馆	公共图书馆	1	5341	150	
		公共图书馆	1	2832	150	
		公共图书馆	1	2018	150	
商业设施	商业设施	商业设施	1	-	10	
		商业设施	1	-	10	
		商业设施	1	-	10	
体育设施	体育设施	体育设施	1	4500	-	
		体育设施	1	4500	-	
		体育设施	1	4500	-	
行政管理部门	行政管理部门	行政管理部门	1	4500	-	
		行政管理部门	1	4500	-	
		行政管理部门	1	4500	-	
邮政设施	邮政设施	邮政设施	1	4500	-	
		邮政设施	1	4500	-	
		邮政设施	1	4500	-	
医疗卫生设施	医疗卫生设施	医疗卫生设施	1	4500	-	
		医疗卫生设施	1	4500	-	
		医疗卫生设施	1	4500	-	
文化、休闲、公园	文化、休闲、公园	文化、休闲、公园	1	4500	-	
		文化、休闲、公园	1	4500	-	
		文化、休闲、公园	1	4500	-	
福利设施	福利设施	福利设施	1	4500	-	
		福利设施	1	4500	-	
		福利设施	1	4500	-	
市公共体育设施	市公共体育设施	市公共体育设施	1	4500	-	
		市公共体育设施	1	4500	-	
		市公共体育设施	1	4500	-	
总计	总计	总计	1	155655	-	
		总计	1	155655	-	
		总计	1	155655	-	

内部文件

公开方式：主动公开