

广州市黄埔区人民政府

穗埔府函〔2022〕115号

黄埔区人民政府关于黄埔街下沙珠江村旧村改造实施方案（片区策划）的批复

广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联社、广州市黄埔区黄埔街下沙第一股份经济合作社、广州市黄埔区黄埔街下沙第二股份经济合作社、广州市黄埔区黄埔街下沙第三股份经济合作社：

《下沙珠江村更新改造实施方案》（下称《实施方案》）经黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组2020年第二次会议审议原则同意。根据黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组2020年第二次会议纪要（穗埔开更新办会纪〔2020〕2号）决定，现就《实施方案》批复如下：

一、改造范围

珠江村位于广州市黄埔区南部，北至中山大道，南接港前路，西至蟹山西路，东至荔香路。

下沙珠江村改造项目已列入《广州市2022年城市更新项目年度计划》。该项目房屋基础数据调查范围总用地面积27.29公顷，已纳入标图建库图斑面积25.33公顷；项目改造范围（建新范围）总用地面积25.05公顷，已纳入标图建库图斑面积22.39公顷（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）。

二、基本情况

(一) 人口户籍情况

根据公安部门和属地街道相关资料，改造范围（拆旧范围）内本村户籍登记数为 945 户（包含原有户籍 600 户，以及已达到分户年龄条件而未能进行分户的 345 人），户籍总人口 1966 人。

(二) 土地和房屋现状

珠江村建新范围内已纳入标图建库图斑面积共计 22.39 公顷。

改造范围（房屋基础数据调查范围）内现状总建筑面积 43.15 万平方米，其中村民住宅 34.08 万平方米（含证载建筑面积 23.16 万平方米、2009 年 12 月 31 日之前建成的无合法手续建筑面积 3.47 万平方米；2009 年 12 月 31 日后建设无合法手续建筑面积 7.45 万平方米）；集体物业 3.00 万平方米，（含证载建筑面积 2.20 万平方米、2009 年 12 月 31 日之前建成的无合法手续建筑面积 0.52 万平方米；2009 年 12 月 31 日后建设无合法手续建筑面积 0.28 万平方米）；集体经营性用地 6.59 公顷上的建筑面积 3.80 万平方米，国有住宅 0.72 万平方米，国有物业 0.97 万平方米，国有经营性收入场地上的建筑面积 0.44 万平方米（用地面积 0.96 万平方米），公建配套 0.002 万平方米，不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑（以下简称文物及历史建筑）0.13 万平方米。

(三) 留用地情况

改造范围内共计预支留用地 0.08 公顷，于本项目落实，无其他留用地指标欠账。

三、改造主体和改造模式

同意该项目采取全面改造方式，以下沙股份经济联合社、下沙第一股份经济合作社、下沙第二股份经济合作社、下沙第三股份经济合作社为改造主体，以合作改造模式开展实施更新改造。

改造范围内复建安置地块按规定申请转为国有土地，复建住宅用地可按照国有用地办理国有房产证；融资地块由村集体经济组织申请协议出让给村集体经济组织与市场主体组成的合作企业进行开发建设。

四、复建安置面积和改造成本

复建安置建筑面积为 52.83 万平方米，其中住宅 30.29 万平方米（其中 7.12 万平方米为权益建筑面积），公共服务设施 4.59 万平方米；集体物业 14.48 万平方米（其中 11.87 万平方米为权益建筑面积），文物及历史建筑 0.13 万平方米；国有旧城复建面积 0.68 万平方米；国有旧厂复建面积 2.66 万平方米（其中 1.72 万平方米为权益建筑面积）。

改造成本为 27.74 亿元（不含土地出让金）。如实际改造成本超出 27.74 亿元，改造主体需自主筹资解决超出部分的资金，政府不再安排融资面积。

五、融资楼面地价和融资面积

（一）根据融资楼面地价评估结果，融资住宅楼面地价不考虑旧村改造因素评估价 19875 元/平方米、考虑旧村改造因素评估价 17040 元/平方米；融资商业楼面地价不考虑旧村改造因素评估价 14600 元/平方米、考虑旧村改造因素评估价 12700 元/平方米（上述地价均包含应补缴的土地出让金）。

（二）融资区计算容积率建筑面积为 20.89 万平方米，其中

住宅 18.01 万平方米，商业办公 0.9 万平方米，公共服务设施 1.98 万平方米。协议出让地块的土地出让金，按土地规划用地市场评估价的 20%计收，具体计收时点及金额由规划和自然资源部门核定。

六、实施规模

项目改造范围总用地面积 250528 平方米，规划计容总建筑面积 737188 平方米。其中：居住用地面积 84729 平方米，容积率 3.39-5.25，计容建筑面积 414524 平方米；商业兼容商务用地面积 24481 平方米，容积率 6.8—7.93，计容建筑面积 157047 平方米；居住兼容商业用地面积 19956 平方米，容积率 6.23，计容建筑面积 124304 平方米；独立占地公服用地 28542 平方米，计容建筑面积 41313 平方米；道路面积 48944 平方米；绿地面积 26237 平方米；水域面积 17629 平方米。

改造范围内公共服务设施按不低于住宅建筑面积 11%的标准配置，计算容积率建筑面积 65667 平方米。改造范围内的经营性设施用地（养老院、邮政所等）建成后按规定移交；非经营性设施用地（市政道路、绿化、学校、公交首末站等），应由改造主体与复建安置地块同步建设，建成后按规定无偿移交。

改造范围内涉及文物保护单位 3 处，其中 1 处原址保留，2 处迁建形成组团。请方案批复后进一步征求文化行政管理部门意见，按要求深化历史文化建筑保护和迁建方案，认真组织实施，切实保护好改造范围内文物及历史建筑。

（具体指标以获批的控规调整成果或规划设计条件为准）。

七、土地处置方式和用地手续办理

(一) 改造范围内已有合法用地手续及已完善、可完善历史用地手续的集体建设用地 17.35 公顷；可补录图斑并完善历史用地手续的集体建设用地 0.8 公顷。

(二) 以“三地”方式办理的用地 0.20 公顷。

(三) 以预支留用地指标落地办理的用地 0.08 公顷。

(四) 按照《广州市黄埔区广州开发区旧村改造项目土地置换操作指引》的第八条规定，与建新范围外已完善和可完善历史用地手续的用地按毛用地面积相等的方式进行置换的用地 1.82 公顷。

(五) 以“其他用地”方式办理的用地 0.76 公顷。

(六) 整合国有建设用地 2.39 公顷。

(七) 政府划拨收储用地支持 0.95 公顷。

(八) 保留现状农用地性质 0.69 公顷。

(九) 改造范围内集体建设用地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)。

八、改造建设时序

本次改造按分期实施，优先建设复建安置房和公配套设施。

九、自批复之日起三个月内，你单位须与区城市更新主管部门签订批后项目实施监管协议，按照批复的改造实施方案实施改造。

十、自批复之日起三年内，实施方案经村民（含村改居后的居民）和世居祖屋权属人总人数的 80%以上表决通过的，批复生效实施。

补偿安置协议在项目实施方案批复后3年内仍未达到80%以上权属人签约比例的，改造实施方案须重新报批。

十一、其他要求

(一)若改造成本等内容因实际情况发生调整的，按照“多退少不补”原则对批复内容进行调整。

(二)改造范围内约0.64公顷用地在土地利用总体规划为非城乡建设用地，其开发建设前须完善相关手续（具体面积以勘测定界报告为准）。

(三)河涌所征地范围用地完成确权登记后所在地块方可开发建设。

(四)改造范围内所有用地完成确权登记，且完成土地整合工作并形成单一改造主体后，融资二期（1号地块、13号地块）方可开发建设和销售。

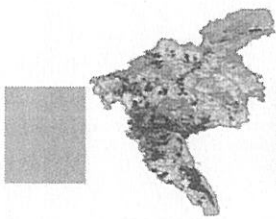
(五)项目实施主体应严格落实各专项评估报告的建议措施，确保项目符合相关要求。

此复。

附件：黄埔区黄埔街下沙珠江村改造实施方案



附件



下沙珠江村旧村改造实施方案（片区策划）

2022年10月

一、项目概况

1. 区位分析

珠江村改造项目位于黄浦区西南部，珠江前后航道交汇处，是广州人工智能与数字经济试验区中心，也是东部沿江发展带核心区域。项目邻近广州国际金融城、国际创新城与广州科学城，紧邻地铁5号线与地铁13号线的交汇站点（鱼珠站），地理交通区位优势。其中北至中山大道，南接港前路，西至鱼茅路，东至荔香路。



宏观区位图



中观区位图

下沙珠江村旧村改造实施方案

一、项目概况

2. 建新范围

(1) 测量范围

根据区城市更新局提供的2021年下半年标图建库政务版数据，珠江村建新范围内，涉及旧村庄、旧厂房、旧城镇共计11宗旧图斑，已纳入标图建库面积共计22.39公顷。



改造范围标图建库情况示意图

改造范围内标图建库情况一览表

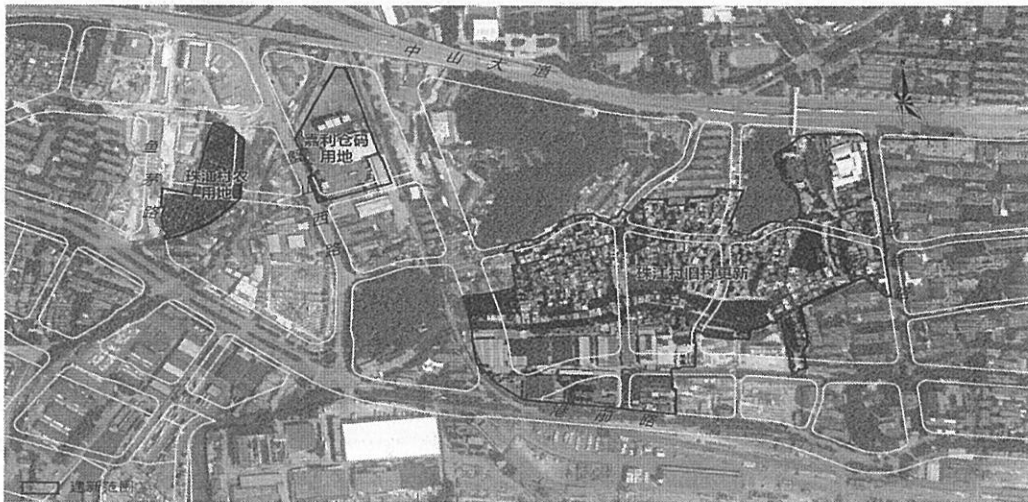
序号	图斑编号	图斑类型	权属单位名称	用地面积 (m ²)
①	44011200156	旧村庄	下沙社区	41043
②	44011200358	旧村庄	下沙社区	3113
③	44011200009	旧村庄	下沙社区	138385
④	44011200126	旧村庄	下沙社区	6820
⑤	44011200168	旧厂房	广州市嘉利仓码有限公司	16881
⑥	44011200356	旧村庄	下沙社区	6818
⑦	44011200355	旧村庄	下沙社区	423
⑧	44011200396	旧城镇	港前路35号	2132
⑨	44011200478	旧厂房	广州珠江冷冻厂有限公司	6155
⑩	44011200477	旧厂房	广州市黄埔区黄地工业公司	2132
⑪	44011200206	旧厂房	—	11
图斑地块合计				223913

一、项目概况

2. 建新范围

(2) 建新范围

建新范围25.05公顷；其中北至中山大道，南接港前路，西至鱼茅路，东至荔香路。



下沙珠江村旧村改造实施方案

二、实施主体、改造方式、改造模式、拆补原则

1. 实施主体

广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社、广州市黄埔区黄埔街下沙第一股份经济合作社、广州市黄埔区黄埔街下沙第二股份经济合作社、广州市黄埔区黄埔街下沙第三股份经济合作社。

2. 改造方式

全面改造

3. 改造模式

合作改造

4. 拆迁补偿安置原则及方案

依据《广州市城市更新办法》、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》等文件，更新改造拆迁补偿安置原则如下：

（一）补偿安置依据

下沙珠江村旧村改造实施方案基础数据测量范围内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以广西恒来工程勘察设计有限公司的测绘数据作为现状建筑量的补偿依据。根据《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》规定核定旧村改造范围内复建总量，拆迁实物安置建筑面积、现金补偿等补偿方式在不突破复建总建筑面积和改造成本总额的前提下统筹实施。

（二）适用对象

本方案的适用对象为下沙珠江村拆旧改造范围内用地和房屋的权属人。

（三）补偿安置方式

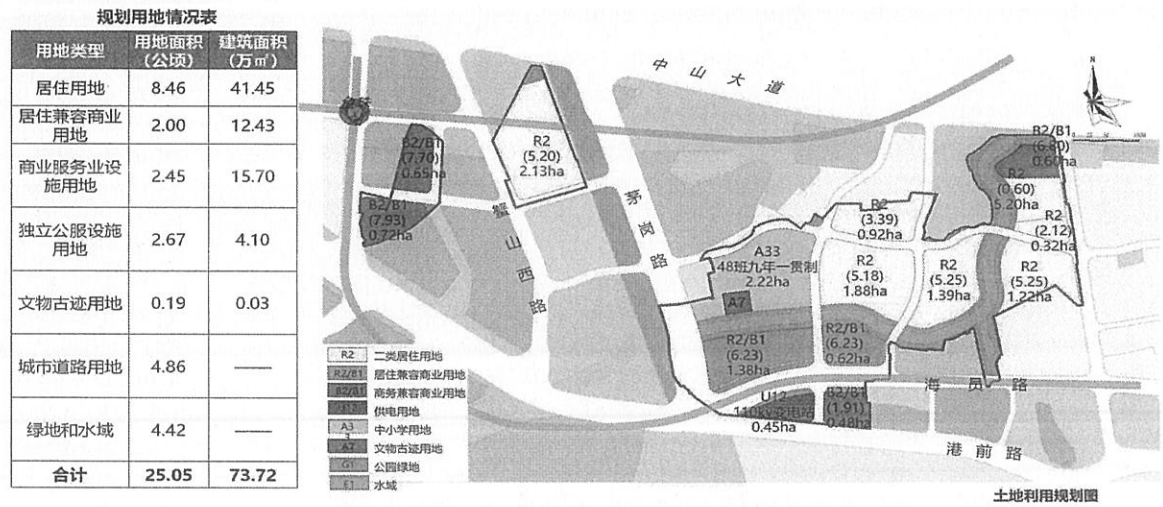
被拆迁人可以选择货币补偿（弃产）和回迁（本村）安置两种补偿方式，或者以两种补偿方式结合进行补偿。

（四）回迁（本村）安置位置

回迁（本村）安置区位于东邻荔香路，南至港前路，西至蟹山西路，北至中山大道范围，设有变电站、居委管理中心、社区卫生服务站、文化室、居民健身场所、社区照料中心、垃圾收集站、公共厕所、48班九年一贯制学校、社区公园等公建配套设施。

三、改造方案

2. 用地布局方案



三、改造方案

3. 公共服务设施、市政基础设施布局

总公配面积6.57万㎡，占总居住建筑面积的13%。

复建用地公共服务设施一览表

改造范围复建用地公共服务设施一览表						
设施级别	设施类别	设施名称	数量	规模	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)
区域统筹级	市政公用设施	110KV变电站	1	——	4475	2729
居委级	行政管理设施	居委管理中心 ^{注1}	1	每居委一处	合建	400
	服务设施	星光老人之家	2	0.6-0.75	合建	100
		物业管理 ^{注2}	1	建筑面积0.2%	合建	610
	医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	——	合建	300
	文化、体育、公园	文化室	2	0.6-0.75	合建	200
		居民健身场所	2	0.6-0.75	合建	200
		小区游园	2	1㎡/人	——	——
	福利设施	社区照料中心	1	0.75-2	合建	400
	市政公用设施	垃圾收集站	2	0.5-0.75	350	250
		再生资源回收点	2	0.48-0.64	合建	10
	商业服务设施	农贸市场	2	0.25-0.5	合建	100
		农贸市场	1	1-1.5	合建	1000
街道级	教育设施	48班九年一贯制学校 (含30班小学和18班初中)	1	1.5-1.9	21847	38250
	文化、体育、公园	社区公园	1	每千人1500㎡	15000	——
	市政公用设施	邮政所	1	1.5-3	合建	300
其他	预留公共服务设施	——	——	——	150	150
总计			24	——	——	45859

注1: 居委管理中心含社区居委会 (建筑面积200㎡)、社区议事厅 (建筑面积100㎡)、社区服务站 (建筑面积100㎡); 复建融资区合计2处居委管理中心、2处社区服务站。
注2: 根据《广州市城乡规划技术规定》按照物业总建筑面积的0.2%配置。本方案根据复建居住总面积、融资居住总面积测算物业管理面积分别为606㎡、360㎡, 本次2处物业管理用房配建面积满足规范要求。

融资用地公共服务设施一览表

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 (㎡)	建筑面积 (㎡)
区域统筹级	市政公用设施	社会停车场	1	5-10	3500	——
居委级	教育设施	15班幼儿园 (含托儿所)	1	1.0-1.2	4800	4400
		12班幼儿园 (含托儿所)	1	0.8-1.0	4800	4200
	行政管理设施	居委管理中心 ^{注1}	1	每居委一处	合建	400
		党群服务中心	1	每村 (社区) 设一处	合建	400
	服务设施	星光老人之家	1	0.6-0.75	合建	100
		物业管理	1	建筑面积0.2%	合建	360
	医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	——	合建	300
		文化室	1	0.6-0.75	合建	40
	文化、体育、公园	居民健身场所	1	0.6-0.75	合建	200
		小区游园	1	1㎡/人	——	——
	福利设施	社区照料中心	1	0.75-2	合建	300
		垃圾收集站	1	0.5-0.75	350	250
市政公用设施	再生资源回收点	1	0.48-0.64	合建	10	
	公共厕所	2	0.25-0.5	合建	100	
街道级	行政管理设施	社区管理公共中心	1	每街道一处	合建	3500
	派出所	1	每街道一处	合建	4838	
文化、体育、公园	社区公园	1	每千人1500㎡	11000	——	
	市政公用设施	公交首末站	1	——	150	
其他	预留公共服务设施	——	——	——	——	
总计			20	——	——	19808

下沙珠江村旧村改造实施方案

8

四、土地整备

建新范围用地情况

建新范围25.05公顷,用地手续情况如右表:

建新范围内土地整备情况一览表

位置	序号	权属	土地整备方式	面积(公顷)	供地方式
改造范围内	1	已有用地手续建设用地	由改造主体实施拆迁安置补偿,进行土地整理,可补录图斑并完善相关用地手续	17.35	复建安置地块划拨给村集体;融资地块通过集体招商协议出让给合作企业。
	2	可完善手续建设用地	进行土地整理,建议补录图斑并完善相关用地手续	0.80	
	3	村集体用地	均为小于三亩用地,按三地政策纳入改造	0.20	
	4	"三边地"	来自0.85公顷政府征收农用地返还留用地指标	0.08	
	5	预支留用地	通过办理农转用指标	0.76	
	6	其他用地	由改造主体整合纳入改造	2.39	
	7	非村集体用地	由政府主体整合纳入改造	0.95	
	8	整合国有用地	由政府主体整合纳入改造	1.82	
	9	政府收储用地(划拨)	按规定与建新范围外已完善和可完善历史用地进行置换	1.82	
	10	土地置换(换入)	保留现状农用地	0.69	
合计				25.05	
改造范围外	1	村集体用地	土地置换(换出) 为可完善历史用地手续用地,按规定进行置换,置换出的用地移交政府储备。	1.82	
	2	政府征收农用地	拟政府征收农用地后返还留用地指标	0.85	

- 建新范围
- 已有用地手续建设用地
- 可完善手续建设用地
- 三边地
- 可完善手续建设用地(建议补录图斑)
- 预支留用地
- 其他用地
- 整合国有用地
- 政府收储用地(划拨)
- (置换入)政府收储用地
- 保留现状农用地
- (置换出)建新范围外可完善手续用地
- 政府征收农用地
- 移交政府用地

下沙珠江村旧村改造实施方案



土地整备概况图

9

公开方式：主动公开