

龙湖街何棠下旧村改造实施方案

一、基本情况

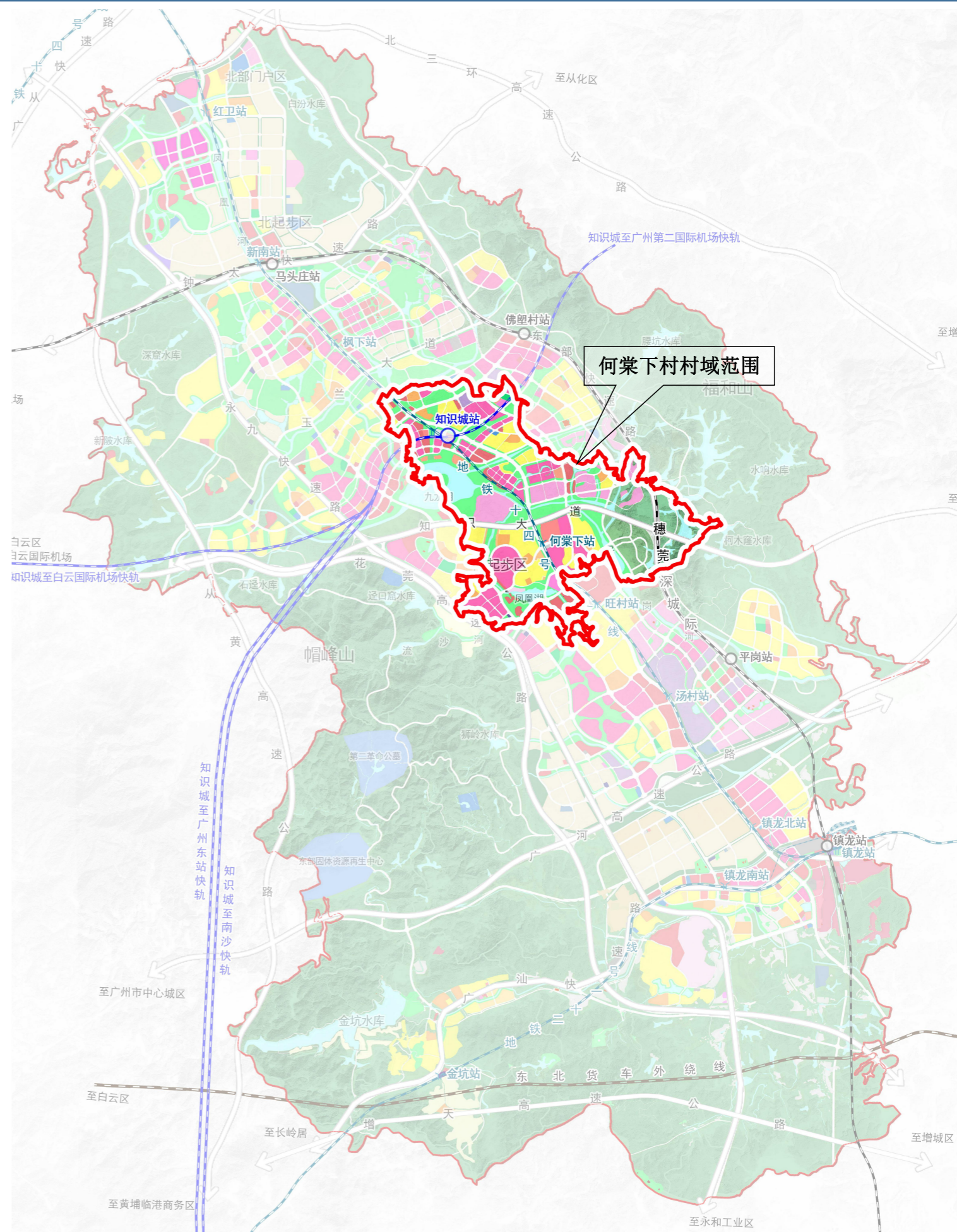
1、项目区位

何棠下村位于广州市中新知识城核心区

何棠下村村域范围南临洋田村、旺村，北临佛塋村、枫下村，东至埔心村、迳下村，西至黄田村。



中新知识城在广州的区位



何棠下村在中新知识城的区位

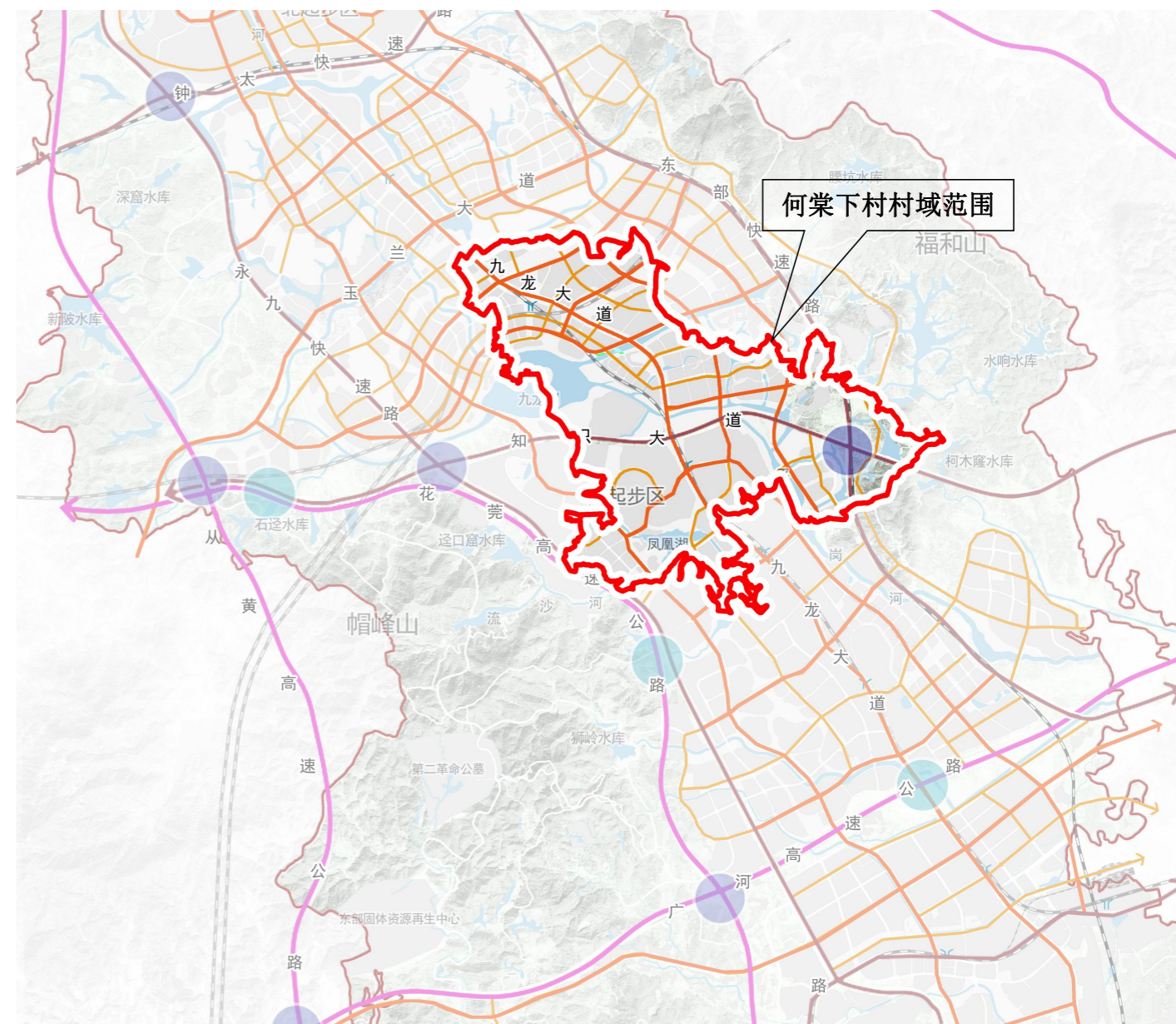
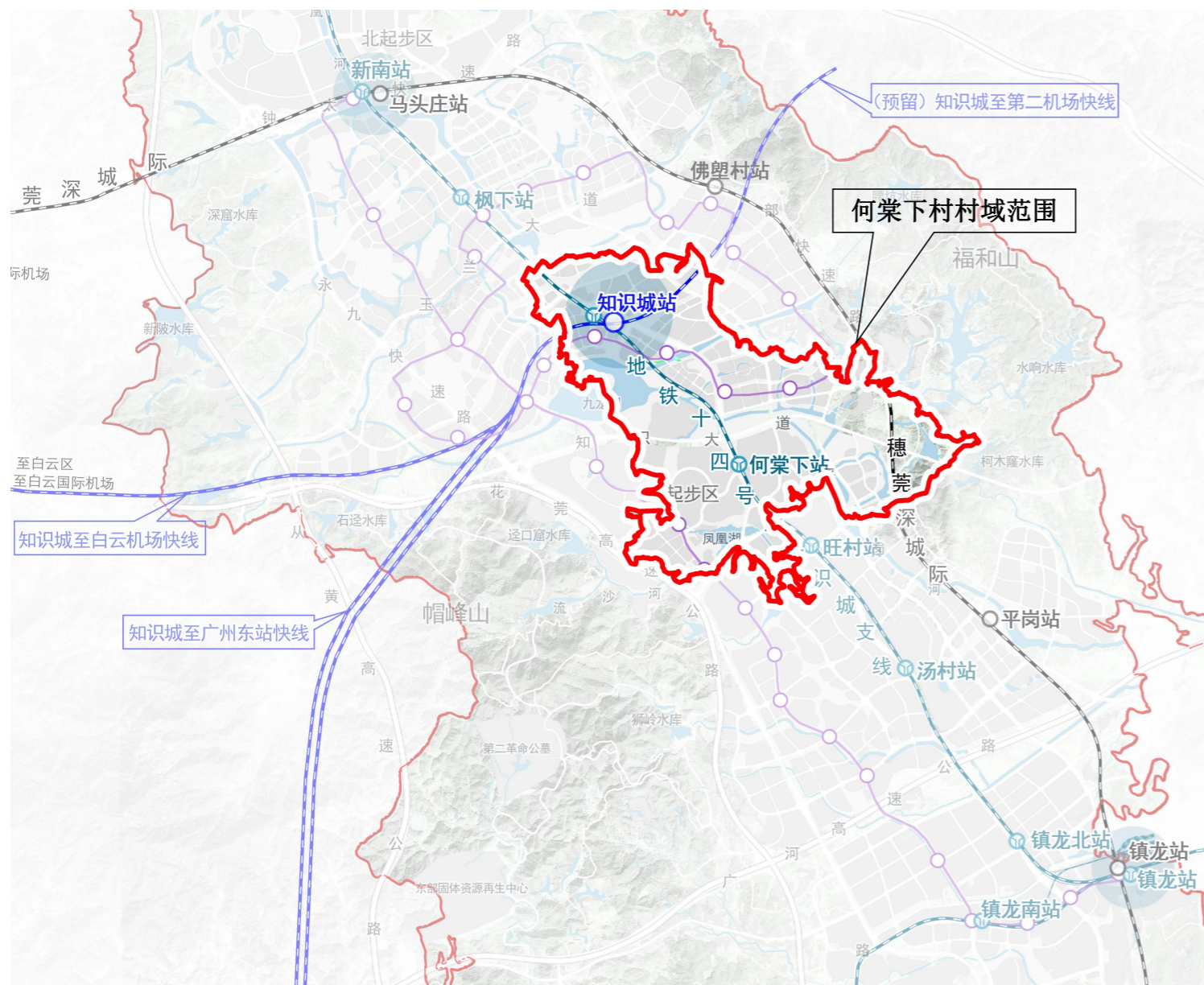
一、基本情况

1、项目区位

何棠下村交通条件优越

(1) **轨道和公交**：地铁14号支线和地铁37号线（规划）穿过村域，在何棠下村村域范围内规划设立知识城综合换乘枢纽站点；规划知识城BRT环线在村域内设四个站点。

(2) **道路交通**：九龙大道从村域中部穿过，知识大道和东部快速路交汇于村域东南角，并设置立交互通口。

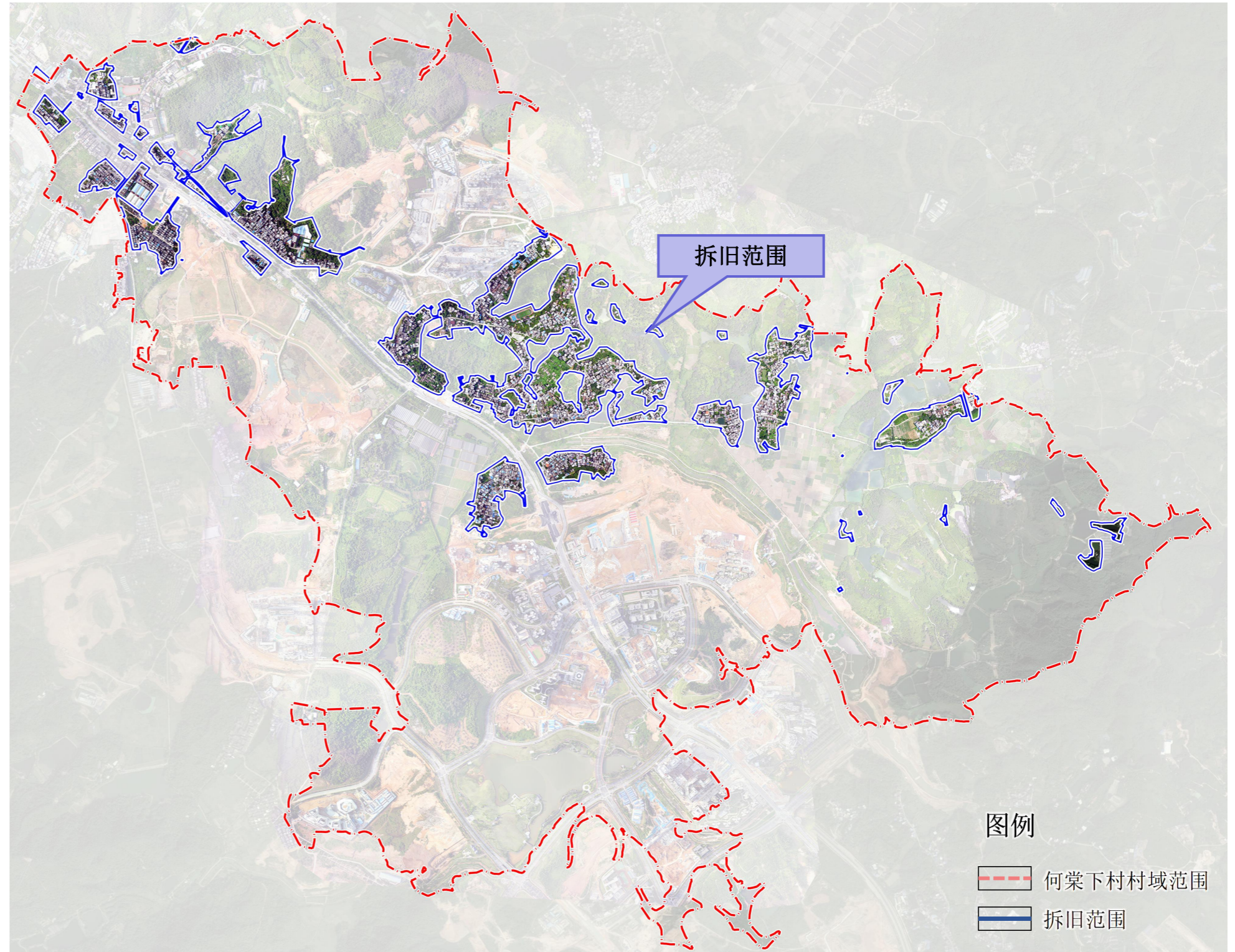


一、基本情况

2、现状建筑

2.1 拆旧范围

拆旧范围面积：117.50公顷



■ 何棠下村拆旧范围示意图

一、基本情况

2、现状建筑

2.2 村集体权属用地建筑情况

村集体权属用地现状总建筑面积110.7386万m²，全部拆迁

其中：村民住宅：总建筑面积104.5151万m²，

村集体物业：建筑面积6.1757万m²；

历史文保建筑：建筑面积0.0478万m²。

一、基本情况

2、现状建筑

2.3 国有经营性用地情况

国有经营性用地1.6830公顷，现状总建筑面积0.4379万m²

一、基本情况

3、现状人口

何棠下村拆旧范围内人口与分户情况如下：

户籍总人数8114人，分户后4492户。

在拆旧范围内有住宅的户口已迁出的原村民998户，

总户数合计5490户。

一、基本情况

4、标图建库

何棠下村拆旧范围内已标图建库用地面积67.5451公顷。

二、实施主体、方式及模式

更新改造方式

(1) 何棠下村旧改项目采取合作改造的模式及全面改造的方式；

(2) 何棠下村旧改项目安置地块由村集体经济组织申请划拨给村集体经济组织或者其全资子公司；融资地块由村集体经济组织申请协议出让给原村集体经济组织与市场主体组成的合作企业。

(3) 何棠下村旧改项目范围内复建安置地块均按规定转为国有用地。

三、经济测算

1、复建总建设量

复建安置区计算容积率建筑面积为274.36万平方米，其中住宅139.58万平方米，配套设施15.35万平方米，集体物业116.35万平方米，历史文物建筑0.05万平方米，国有权属用地复建权益面积3.03万平方米。

三、经济测算

2、改造成本

何棠下村改造总成本133.6197亿元。

三、经济测算

3、融资总建设量

按住宅楼面递交7200元/m²，实现改造资金平衡。融资地块的住宅建筑（含公服配套）为185.5829万m²，其中住宅建筑面积167.1918万m²，公服配套建筑面积18.3911万m²。

三、经济测算

4、拆迁补偿安置原则方案

(1) 村民复建住宅按以下标准执行：

- ① 已办理合法权属证书或具有建房批准文件的住宅，可按照证载（批准）的建筑面积或现状实测240平方米以下部分建筑面积1:1复建。现状实测超出240平方米不予复建部分，可按每平方米600元核算给予房屋建筑成本，计入改造成本。
- ② 在2019年1月17日前建成，无合法权属证书、建房批准文件，但符合一户一宅的，现状实测240平方米以下部分建筑面积1:1复建。现状实测超出240平方米不予以复建部分，可按每平方米600元核算给予房屋建筑成本，计入改造成本。
- ③ 不符合一户一宅的，不予复建，可按每平方米600元核算给予房屋建筑成本，计入改造成本。
- ④ 村民住宅复建总量大于村民住宅按照1:1予以复建并计入改造成本的部分，由村民按1000元/平方米购买，其建安成本与村民购买价格的差额部分纳入改造成本。

(2) 村集体经济复建物业按以下标准执行：

- ① 以现有建筑面积方式核算的，已办理合法权属证书或2009年12月31日之前已建成的，按1:1复建并计入改造成本。
- ② 以用地范围方式核定的，按用地面积和容积率1.8（毛）计算权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。
- ③ 纳入旧村庄改造的现状合法建设用地属于已批准未建或已建尚未达到已经批准建设规模的情况，可按批准建设规模补足复建集体经济物业权益建筑面积，其建安费用由村集体自筹，不计入改造成本。

四、改造方案

1、规划方案

1 用地布局

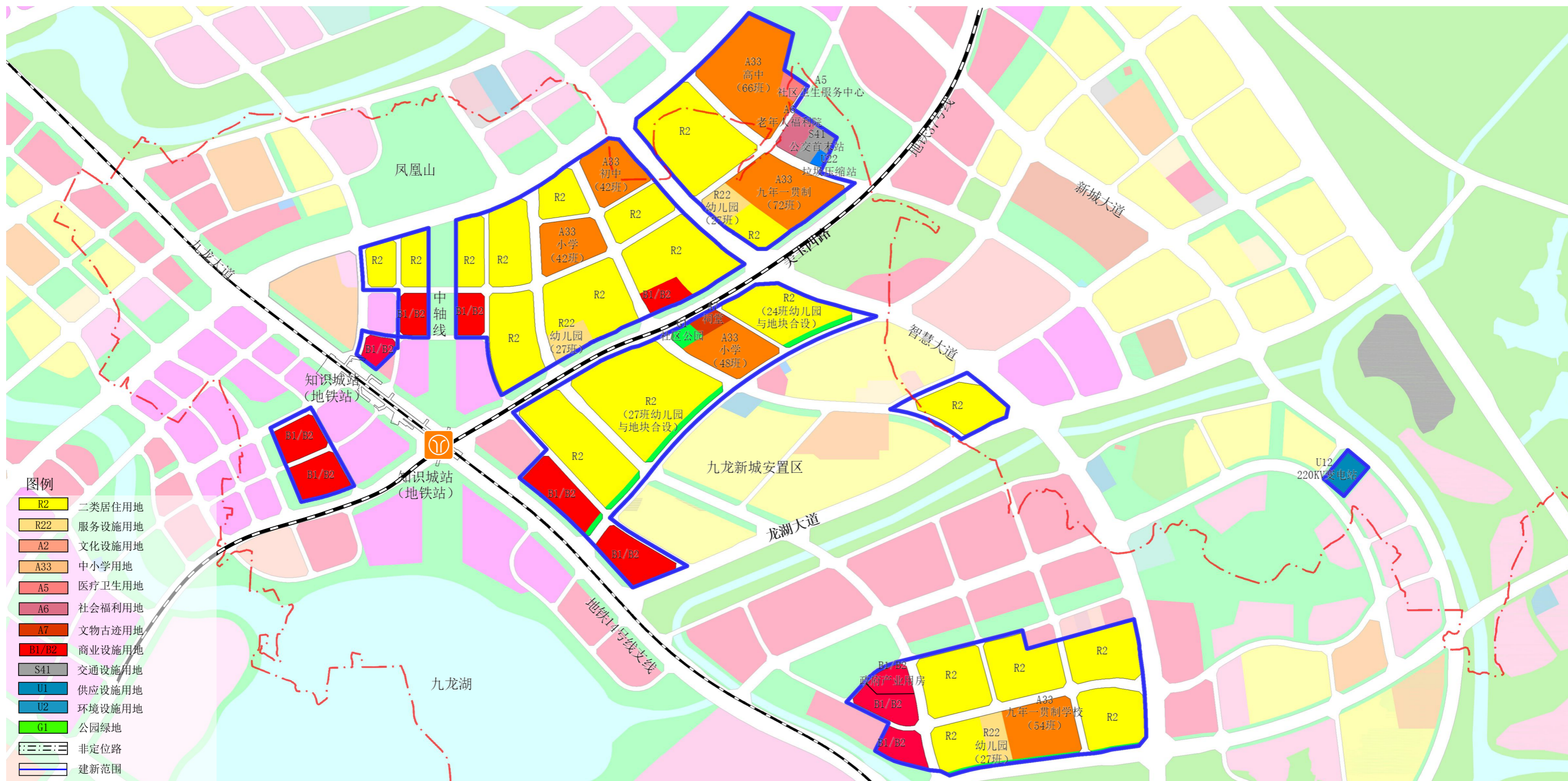
建新范围用地面积128.3898公顷

其中：住宅用地64.8268公顷, 占总用地50.49%

商业用地14.1834公顷, 占总用地11.05%

公服和市政设施用地27.0159公顷, 占总用地21.04%

绿地和道路用地22.3637公顷, 占总用地17.42%



四、改造方案

2、公共配套

2.1 居住人口规模

依据《广州市城乡规划技术规定》（市政府令第133号）和《广州市城乡规划技术规定》（市政府令第158号）的居住人口计算标准，改造后住宅建筑面积共306.7686万m²，按100m²/户、3.2人/户的标准进行测算，则建新范围内居住人口规模为9.8166万。

2.2 公共服务设施配套

改造后需配套的公共服务设施共224项，总建筑面积33.7445万m²。其中：

(1) 独立占地的公共服务设施

建筑面积：23.0049万m²

用地面积：26.4926公顷

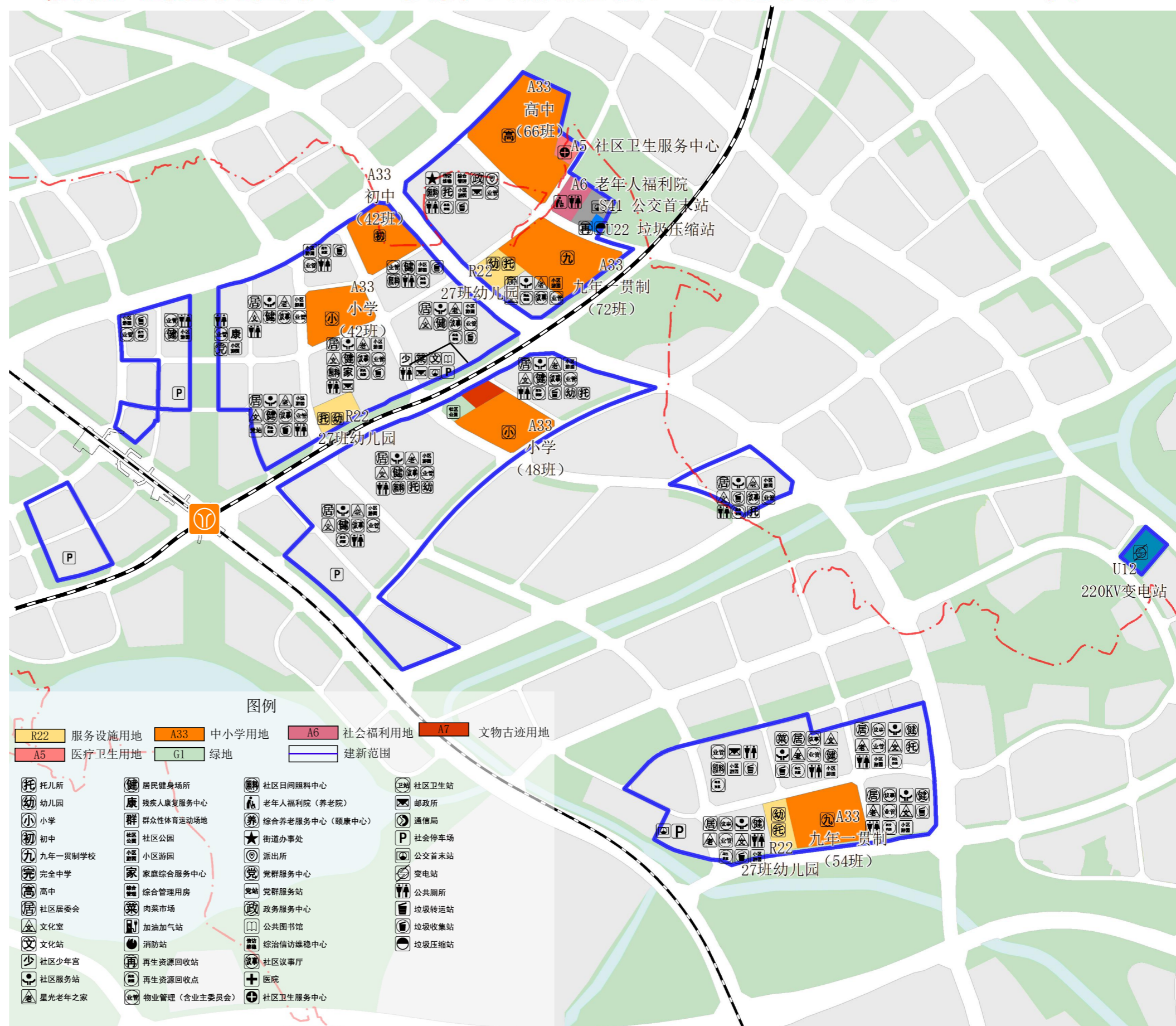
主要包括：高中（1个）、初中（1个）、小学（2个）、九年一贯制学校（2个）、幼儿园（3个，含托儿所）、社区卫生服务中心（1个）、老年人福利院（1个）、垃圾压缩站（1个）、社区公园（1个）、公交首末站（1个）、220KV变电站（1个）。

(2) 与地块合建的公共服务设施

建筑面积：10.7396万m²

主要包括：与居住地块合建的文化室、社区服务站等；与商业地块合建的邮政所、社区少年宫等；与公服设施地块合建的公共厕所等。

按住宅建筑面积11%核算公服配套，总建筑面积33.7445万m²



四、改造方案

2、公共配套

2.3 教育设施

规划共设置教育设施19处，

总建筑面积21.9790万m²。

(1) 中小学

1个66班高中、1个42班初中、1个54班九年一贯制学校、1个72班九年一贯制学校、1个48班小学、1个42班小学。

(2) 幼儿园

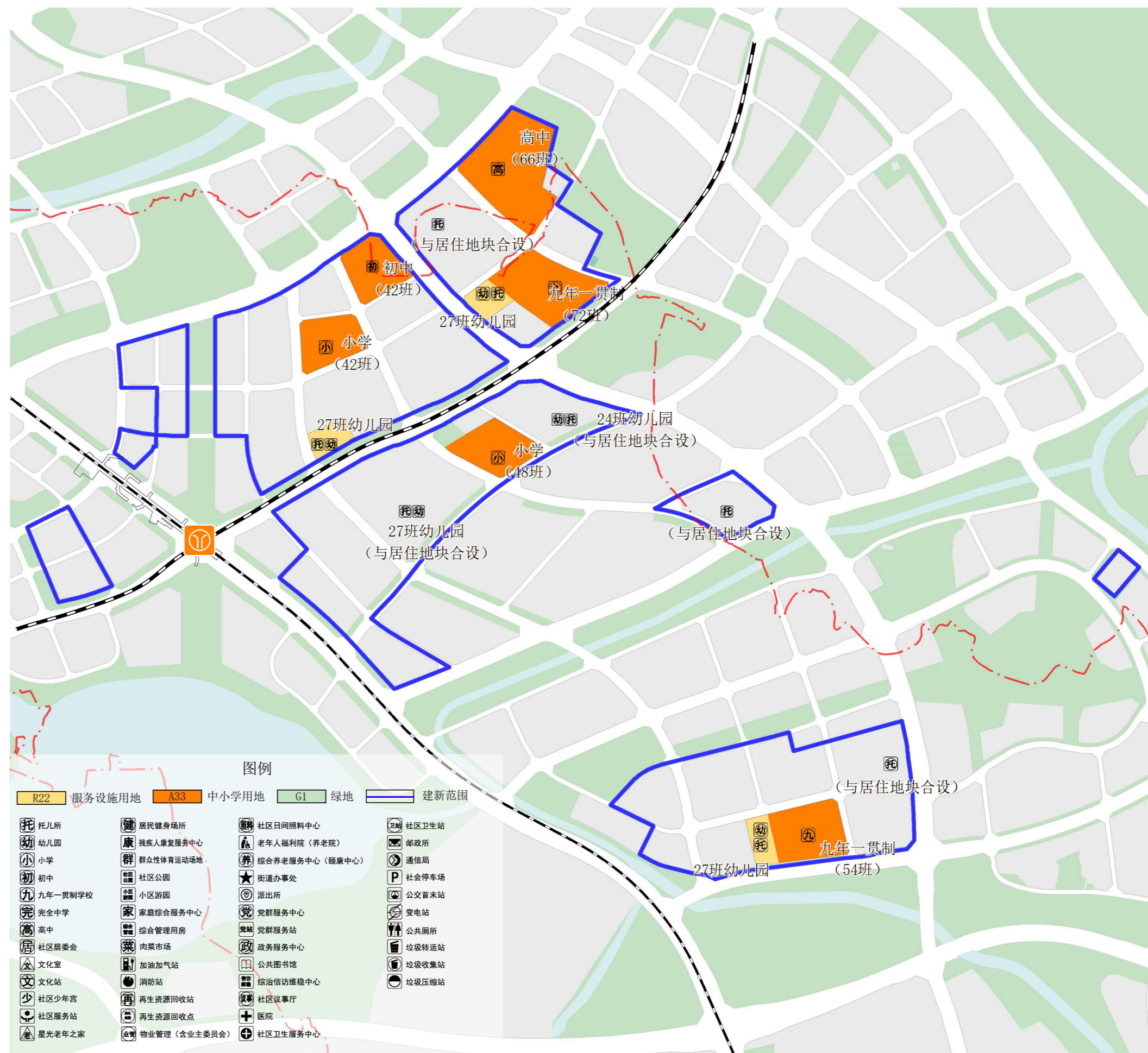
3个27班幼儿园、1个27班幼儿园、1个24班幼儿园。

(3) 托儿所

8个托儿所，其中5个与幼儿园合设，3个与居住地块合设。

规划教育设施一览表

设施级别	设施名称	数量	规模	单项标准		合计		独立占地	备注
				建筑 面积(m ²)	用地 面积(m ²)	建筑面 积合计 (m ²)	用地面 积合计 (m ²)		
街道级	高中	1	66班	66000	59400	66000	62269	是	规划新建
	初中	1	42班	30450	21210	30450	24658	是	规划新建
	九年一贯制学校	1	72班	32520	32424	32520	40366	是	规划新建, 初中24班、小学48班
	九年一贯制学校	1	54班	24390	24318	24390	31408	是	规划新建, 初中18班、小学36班
	小学	1	48班	15120	20304	15120	25904	是	规划新建
居委级	幼儿园	1	27班	6480	8100	6480	9300	否	规划新建, 在居住地块中独立用地, 位置待定。
		1	27班	6480	8100	6480	9300	否	规划新建, 在居住地块中独立用地, 位置待定。
		1	24班	5760	7200	5760	8400	否	规划新建, 在居住地块中独立用地, 位置待定。
	托儿所	3	—	800	1200	2400	3600	是	规划新建
		2	—	800	1200	1600	2400	否	规划新建, 在居住地块中独立用地, 位置待定。
		3	—	800	1200	2400	3600	否	规划新建, 与居住地块合设。
		3	—	800	1200	2400	3600	否	规划新建, 与居住地块合设。
		3	—	800	1200	2400	3600	否	规划新建, 与居住地块合设。



五、土地整备

► 用地情况:

建新范围内已有19.6164公顷用地符合城市更新政策，须整合的用地108.7734公顷（其中46.6514公顷与建新范围外的已完善和可完善历史用地手续的用地（包含何棠下村权属完善和可完善历史用地手续的土地45.9452公顷及农工商完善手续用地土地0.7062公顷）进行置换；61.6712公顷用地通过抵扣留用地指标解决；0.4508公顷用地通过“三地”的“农转用”解决）。



用地置换示意图