

# 联和街道华沙社区留用地及旧村 统筹开发实施方案

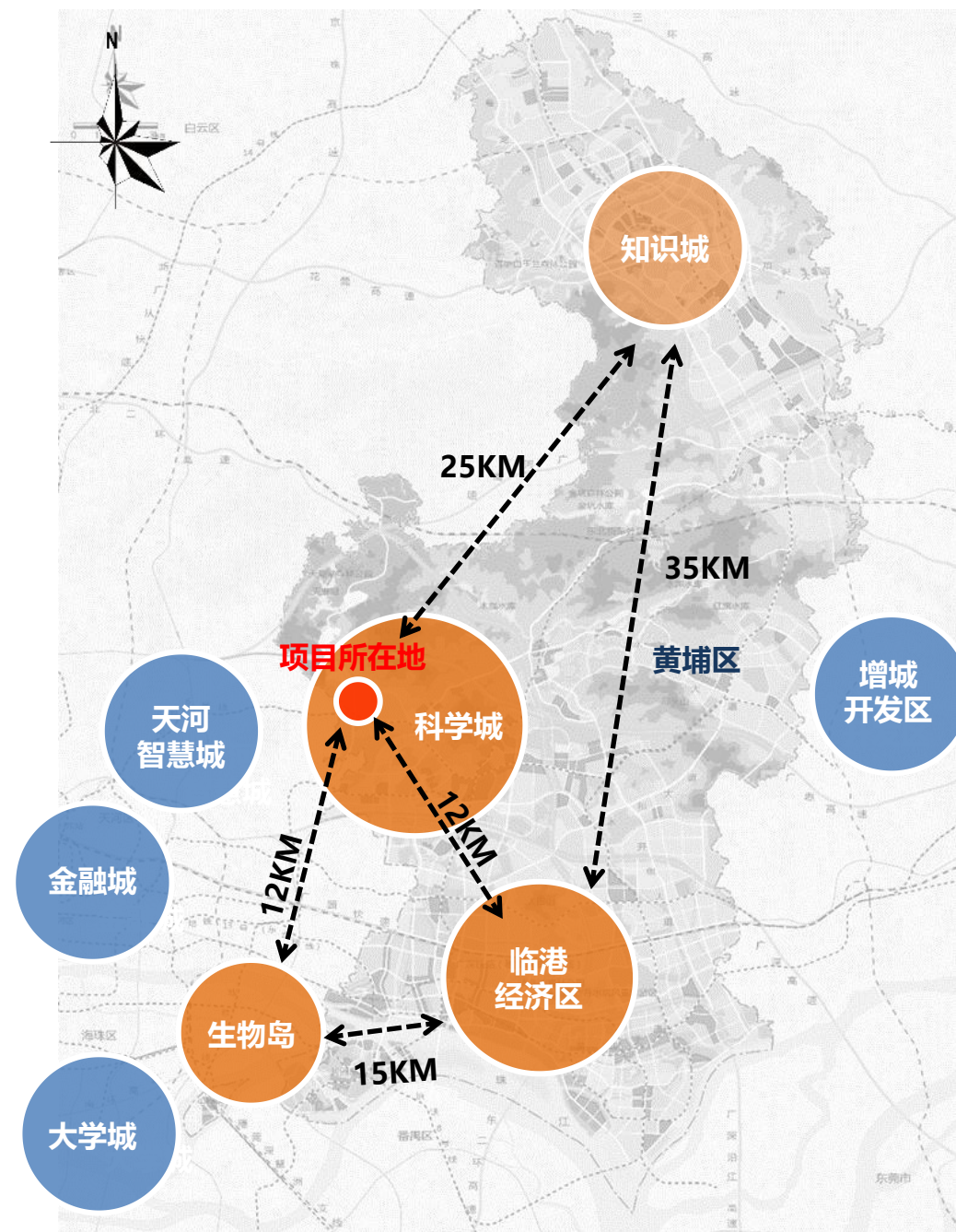
黄埔区联和街道华沙社区经济联合社

2024.02

# 一、项目概况

## 1. 项目区位

华沙社区留用地及旧村统筹开发项目位于广汕公路以北、东临黄陂生态湿地园、南临广汕公路、西接天鹿南路、北至和沙街。片区对外交通区位良好，片区邻近广佛肇高速S8入口，用地西南侧规划建设广州机场第二高速，建成后从片区30分钟可达白云国际机场，1小时可达广州南站。



宏观区位图



中观区位图



# 一、项目概况

## 2. 改造范围

### (1) 测量范围

测量范围6.4066公顷。其中范围内标图建库2.2975公顷，其他用地4.1091公顷。

序号	图斑编号	涉及面积 (平方米)
1	44011600150	22975
	合计	22975

测量范围内标图建库



测量范围示意图



# 一、项目概况

## 2. 改造范围

### (2) 统筹开发范围

统筹开发范围6.4066公顷, 东临兴沙街, 西至天鹿南路, 北至和沙街, 南至广汕公路。





## 二、项目修正情况

### 1. 项目批复情况

联和街道华沙社区留用地及旧村统筹开发**实施方案已于2021年12月取得区政府项目批复文件**《黄埔区人民政府关于联和街道华沙社区留用地及旧村统筹开发实施方案的批复》【穗埔府函[2021]162号】。

### 2. 原批复方案节余分配与建设规模情况

华沙社区留用地及旧村统筹开发项目于2021年12月纳入广州市黄埔区广州开发区2021年城市更新年度计划（第二批），**项目用地面积共6.41公顷，其中华沙社区留用地3.67公顷，沙湾旧村集体用地2.74公顷。**

原批复方案同意沙湾旧村集体用地在完成征地结案后（已发生的报批规费由改造主体承担），将旧村用地征收为国有建设用地，与未开发的华沙社区留用地进行置换规整。**规整后旧村用地扣除融资面积所需用地后，节余计容建筑面积按区政府与村集体4：6的比例进行分配，各地块具体情况如下：**

（一）**留用地面积36708平方米，规划计容建筑面积87365平方米。**

（二）**融资地块面积1989平方米，用地性质为二类居住用地（R2），净用地面积1662.56平方米，地块容积率2.435，规划计容建筑面积4048平方米；**该地块协议出让给沙湾经济合作社或其全资子公司，协议出让土地出让金，按土地规划用途市场评估价的20%计收，具体计收时点及金额由规划和自然资源部门核定。

（三）**村集体自主开发旧村节余用地14365平方米，用地性质为二类居住用地（R2），净用地12070平方米，地块容积率2.435，规划计容建筑面积29391平方米；**该用地划拨给沙湾经济合作社或其全资子公司，村集体可按城市更新政策，提前按申请时点相应土地用途市场评估地价的20%或房屋市场评估价的5%计收土地出让金，办理土地出让手续，与融资地块归宗后统一开发。

（四）**移交政府用地11005平方米，用地性质为二类居住用地（R2），净用地面积8047平方米，规划计容建筑面积19594平方米。**



## 二、项目修正情况

### 3. 批复文件

## 广州市黄埔区人民政府

穗埔府函〔2021〕162号

### 黄埔区人民政府关于联和街道华沙社区留用地及旧村统筹开发实施方案的批复

联和街华沙社区沙湾经济合作社：

《联和街道华沙社区留用地及旧村统筹开发实施方案》（下称《实施方案》）已经黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组2021年第二次会议审议原则通过，现就《实施方案》批复如下：

#### 一、留用地及旧村统筹开发范围

华沙社区留用地及旧村统筹开发项目位于广汕路以北、东临黄陂生态湿地园、西接天鹿南路、北至高能饲料厂。项目用地面积共6.41公顷，其中华沙社区留用地3.67公顷，沙湾旧村集体用地2.74公顷。

#### 二、基本情况

##### （一）标图建库和房屋现状

华沙社区（沙湾经济社）村集体土地范围内已纳入标图建库图斑面积共计3.31公顷。村集体土地范围内村民房屋及集体物业已全部完成拆迁安置。

##### （二）留用地情况

统筹开发范围内，华沙社区留用地面积3.67公顷，已办理相关用地审批手续，已建成村民安置房建筑面积32080平方米、集

体物业40582平方米，未建设留用地面积6178平方米，剩余未建计容建筑面积14703平方米。

##### （三）集体土地情况

沙湾旧村集体用地面积2.74公顷，已取得建设用地批文，但未完成征地结案。

#### 三、统筹开发模式

同意该项目采取全面改造模式，以联和街华沙社区沙湾经济合作社为改造主体，以自主改造方式实施更新改造。项目需退还区政府给予沙湾旧村改造安置区建设补助资金共4,920万元，根据银行贷款基准利率计算利息，另需退还1,699万元利息（截至2021年6月30日）。

#### 四、统筹开发方案

同意沙湾旧村集体用地在完成征地结案后（已发生的报批规费由改造主体承担），将旧村用地征收为国有建设用地，与未开发的华沙社区留用地进行置换规整。规整后旧村用地扣除融资面积所需用地后，节余计容建筑面积按区政府与村集体4:6的比例进行分配，各地块具体情况如下：

（一）留用地面积36708平方米，规划计容建筑面积87365平方米。

（二）融资地块面积1989平方米，用地性质为二类居住用地（R2），净用地面积1662.56平方米，地块容积率2.435，规划计容建筑面积4048平方米；该地块协议出让给沙湾经济合作社或其全资子公司，协议出让土地出让金，按土地规划用途市场评估价的20%计收，具体计收时点及金额由规划和自然资源部门核定。

（三）村集体自主开发旧村节余用地14365平方米，用地性质为二类居住用地（R2），净用地12070平方米，地块容积率2.435，规划计容建筑面积29391平方米；该用地划拨给沙湾经济合作社或其全资子公司，村集体可按城市更新政策，提前按申请时点相应土地用途市场评估地价的20%或房屋市场评估价的5%计收土地出让金，办理土地出让手续，与融资地块归宗后统一开发。

（四）移交政府用地11005平方米，用地性质为二类居住用地（R2），净用地面积8047平方米，规划计容建筑面积19594平方米。

上述地块具体以获批的控规调整成果或设计条件为准。

本次《实施方案》自主开发留用地范围涉及控规调整，由你单位在《实施方案》批复生效后，向相关部门申请。

#### 五、其他

本批复印发后3年之内，统筹开发方案经村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）。

此复。

附件：联和街道华沙社区留用地及旧村统筹开发实施方案





## 二、项目修正情况

### 4. 修正原因

修正原因1：因统筹开发范围规划道路已建成，需按旧村权属对统筹开发范围进行修正。

原批复统筹开发方案用地范围按2009年的规划用地许可证范围划定，纳入城市规划道路，用地面积64066平方米，由于规划道路已建成使用，需按旧村权属范围对统筹开发范围进行修正，修正后统筹开发用地范围为64066平方米与批复方案保持不变。



原批复统筹开发范围叠加现行控规示意图



修正后统筹开发范围叠加现行控规示意图



## 二、项目修正情况

### 4. 修正原因

修正原因2：因标图建库重新核查后图斑量减少，需对应修正土地整备方案。

原批复统筹开发方案标图建库面积33092平方米，方案批复后经图斑重新核查核减为22975平方米，图斑编号为44011600150，统筹开发方案修正后标图建库总面积22975平方米。另外，目前留用地范围正在申请整宗标图入库。留用地及标图建库面积能够全部覆盖统筹开发方案净用地范围，净用地外的标图建库范围主要位于规划防护绿地及市政道路范围内。



原批方案标图建库情况



批复后标图建库核查情况



## 二、项目修正情况

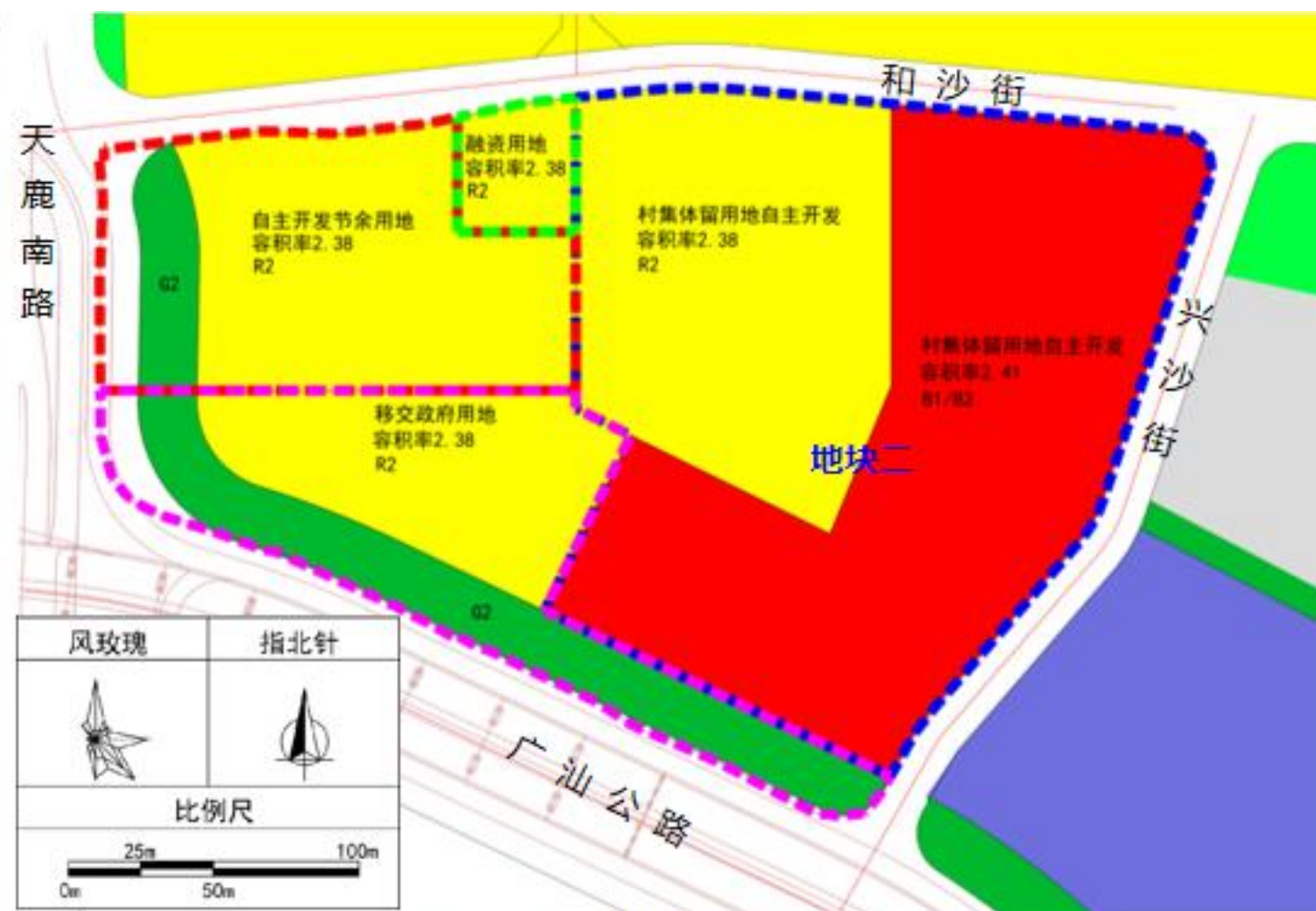
### 4. 修正原因

修正原因3：为解决历史挂账留用地，本次修正将剩余挂账留用地指标纳入统筹开发范围土地整备中使用。

根据区规自局反馈意见，华沙社区经济联合社仍有挂账留用地指标364平方米（0.546亩），本次统筹开发范围内有276平方米留用地落在已征地内，需退还征地补偿款并扣减留用地指标28平方米，实际剩余可纳入留用地面积336平方米。为解决历史挂账留用地，本次修正方案将剩余挂账留用地指标纳入统筹开发范围土地整备中使用，按毛容积率1.8给予复建村集体权益物业，即605平方米，并在（地块二）村集体留用地自主开发商业地块上予以建设。



修正后土地整备留用地指标落地情况



修正后土地利用规划情况

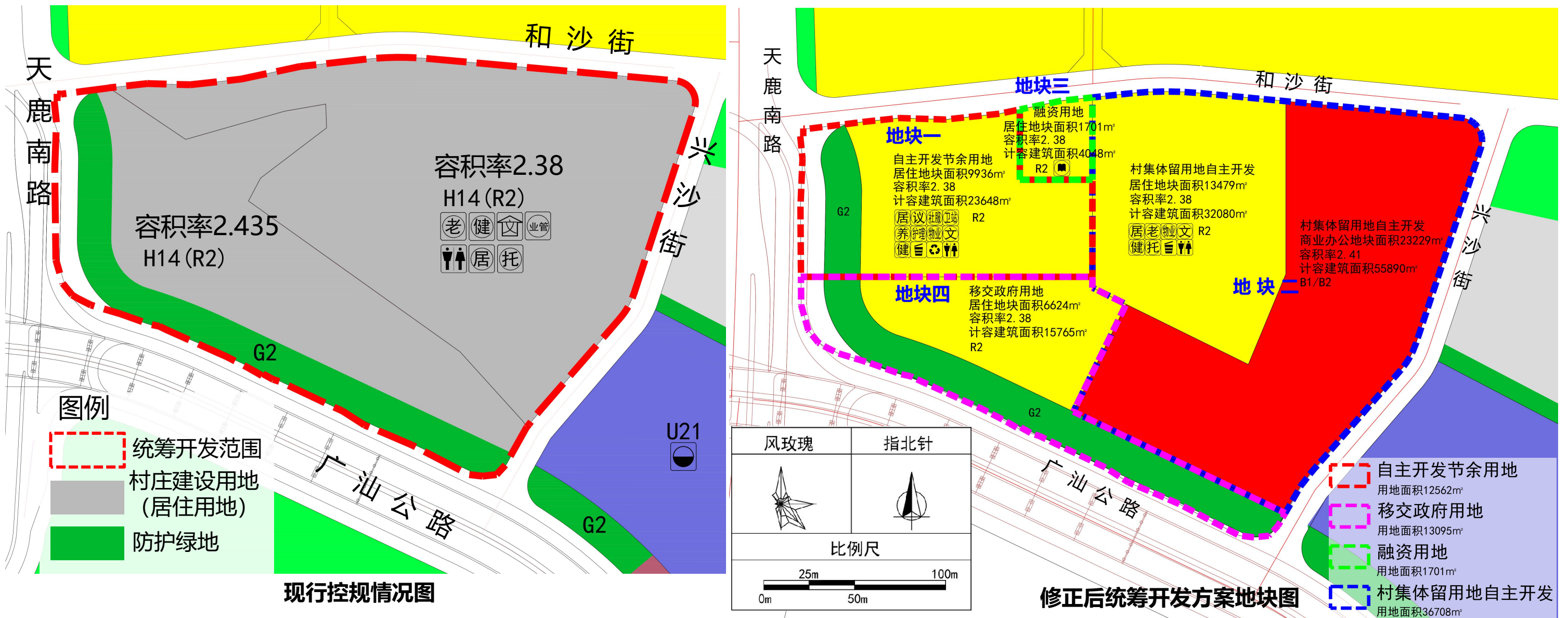


## 二、项目修正情况

### 4. 修正原因

修正原因4：更好衔接现行控规2.38及2.435容积率。

现行控规地块存在两种容积率（2.38与2.435），原批复方案中融资用地、自主开发节余用地与移交政府用地按现行控规最高容积率2.435进行计算分配。为加快推进项目建设，本次修正方案居住地块将衔接现行控规地块容积率统筹开发范围内地块容积率按2.38进行计算，村集体留用地自主开发商业地块因增加了留用地权益建筑面积，地块容积率提高，后续统筹方案批复后另行申请控规调整。



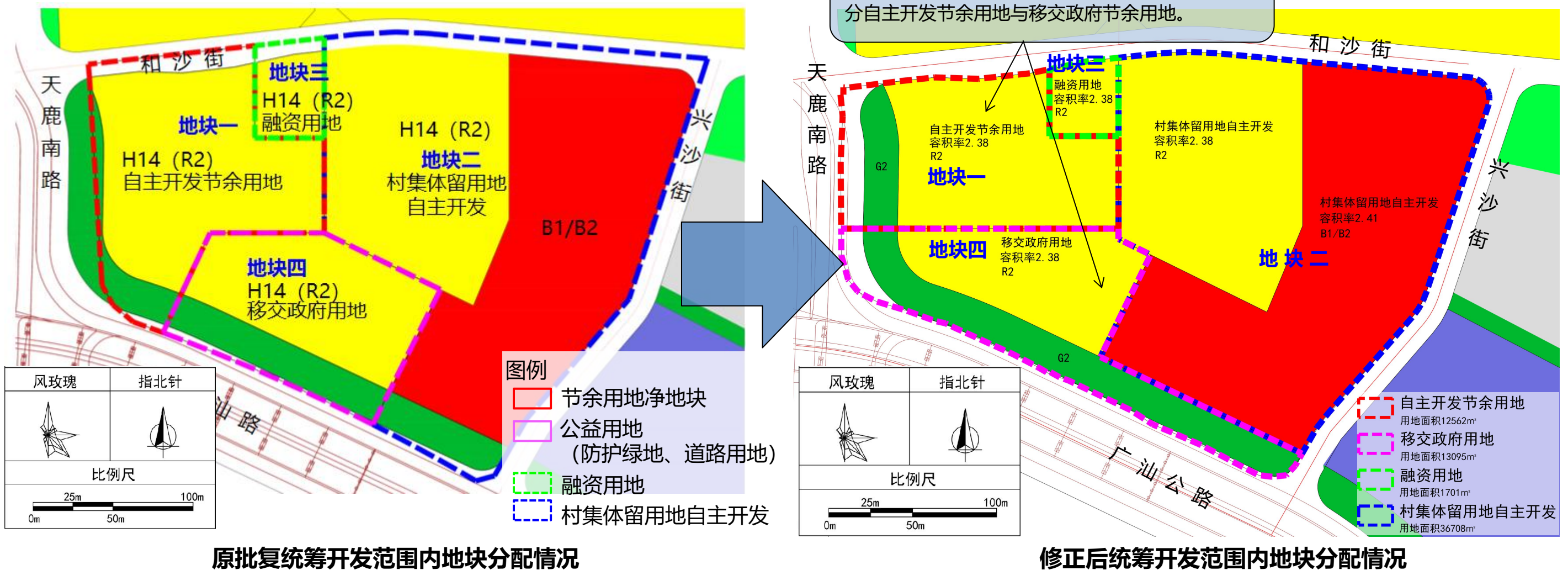


## 二、项目修正情况

### 5. 修正原则

#### 修正原则1：保持节余用地分配原则不变

统筹开发范围内可建设用地（净用地）总面积54969平方米，扣除留用地面积36708平方米和融资区用地1701平方米，剩余节余用地净地块面积16560平方米，**节余用地计容建筑面积按政府与村集体4：6的比例进行分配，并统一按容积率2.38划分自主开发节余用地与移交政府节余用地。**由于标图建库图斑调整，统筹开发范围西南侧道路与防护绿地的图斑已被删减，该部分用地后续无法完成供地，鉴于该部分道路绿地上房屋已全部拆迁，同时已完成了部分绿化与道路的建设，且与移交政府节余地块相连，因此申请将统筹开发范围内道路绿地纳入移交政府用地范围，无偿移交政府，待政府完成征地结案后，由改造主体负责绿化建设并移交政府相关部门。



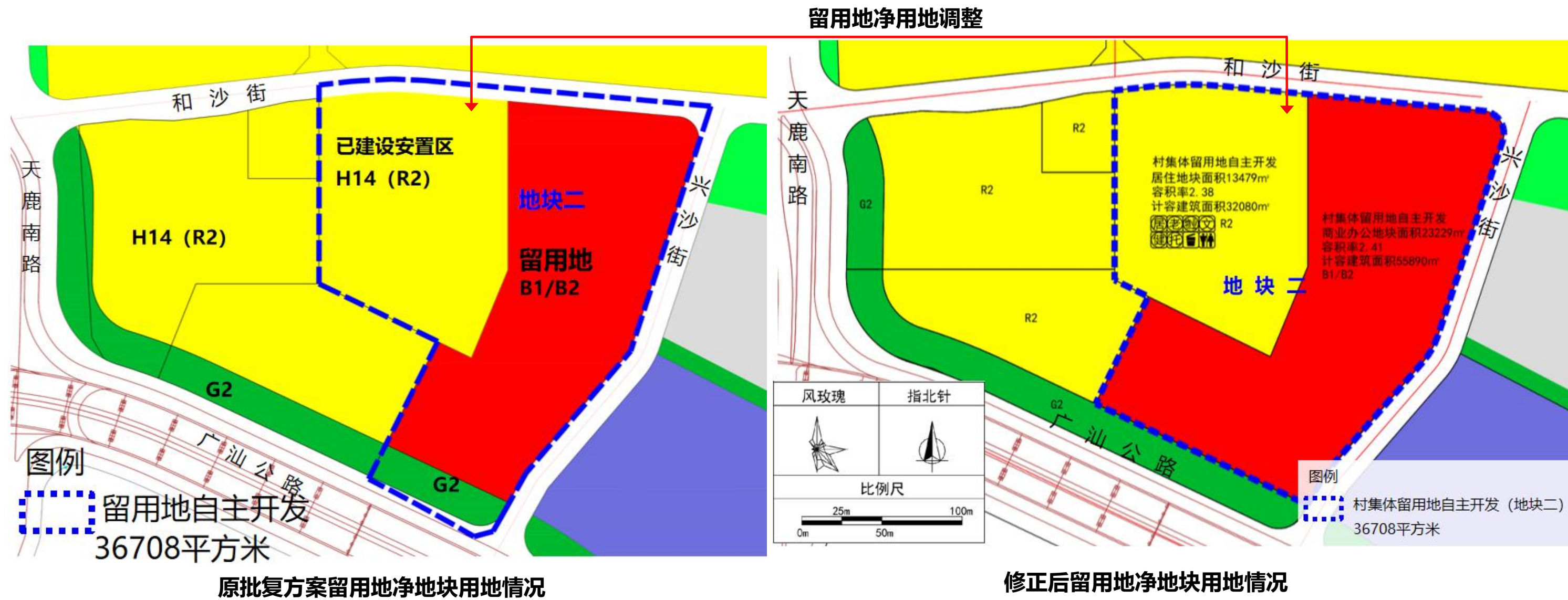


## 二、项目修正情况

### 5. 修正原则

修正原则2：保持留用地可开发用地不减少。

统筹开发范围内已选址留用地面积3.67公顷，全部为可开发用地（净用地）。修正后留用地保持可开发面积（净用地）不减少，旧村用地规整后，可开发面积（净用地）不增加。





## 二、项目修正情况

### 5. 修正原则

修正原则3：修正方案地块划分沿用原批复方案的位置。

方案修正后，村集体留用地自主开发地块、融资地块、自主开发节余用地、移交政府用地沿用原批复方案的用地布局，规整用地，保障各地块后续开发建设。





## 二、项目修正情况

### 6. 修正地块数据对比

修正后统筹开发范围64066平方米保持不变；统筹开发范围内节余用地、融资用地居住地块容积率统一为2.38，村集体留用地自主开发商业地块容积率提升至2.41。

统筹开发范围内节余用地净地块保持原批复的分配原则不变，节余用地开发建设量根据现行控规容积率2.38进行修正，方案总建设量由14.0398万平方米，调整为13.1431万平方米，减少0.8967万平方米。



项目	净地块/用地范围	批复方案 (平方米)	修正后方案 (平方米)	差值 (平方米)	备注
统筹开发范围 (平方米)	—	64066 (净地块面积54957m <sup>2</sup> ，道路、绿地9109m <sup>2</sup> )	64066 (净地块面积54969m <sup>2</sup> ，道路、绿地9097m <sup>2</sup> )	0	修正后统筹开发范围与原批复统筹开发范围面积保持不变。
自主开发节余用地 (地块一)	二类居住用地 (R2) 净地块	12070	9936	-2134	原批复方案用地范围含北侧道路、西侧及南侧绿地。
融资用地 (地块三)	二类居住用地 (R2) 净地块	1663	1701	38	融资地块计容面积不变。原批复方案用地范围含北侧道路
移交政府用地 (地块四)	二类居住用地 (R2) 净地块	8047	6624	-1423	原批复方案相比增加移交政府南侧绿地与道路的面积
留用地自主开发 (地块二)	二类居住用地 (R2) 净地块	13478	13479	1	调整后留用地均为净地块。原批复方案用地范围含东侧道路及南侧绿地。
	商业兼商务用地 (B1/B2) 净地块	19699	23229	3530	

项目	用地属性	批复方案 (平方米)	修正后方案 (平方米)	差值 (平方米)	备注
自主开发节余用地建设量 (地块一)	二类居住用地 (R2)	29391	23648	-5743	地块容积率由2.435统一为2.38
融资用地建设量 (地块三)	二类居住用地 (R2)	4048	4048	0	地块容积率由2.435统一为2.38
移交政府用地建设量 (地块四)	二类居住用地 (R2)	19594	15765	-3829	地块容积率由2.435统一为2.38
留用地自主开发用地建设量 (地块二)	二类居住用地 (R2)	32080	32080	0	地块容积率由2.38提升至2.41，增加纳入留用地权益物业面积
	商业兼商务用地 (B1/B2)	55285	55890	605	
	小计	87365	87970	605	
合计 (统筹开发总量)	—	140398	131431	-8967	



### 三、实施主体、改造方式、改造模式

#### 1.实施主体

联和街华沙社区沙湾经济合作社。

#### 2.改造方式

全面改造。

#### 3.改造模式

自主改造。

#### 4.拆迁补偿安置情况。

项目于2008年启动，在区政府相关部门及街道的大力支持下，沙湾新村安置区已完成建设32080㎡复建住宅及公服配套设施及40582㎡留用地集体物业的建设，并顺利完成村民回迁安置工作，同时，沙湾经济社旧村已完成全部房屋拆除工作。

#### 黄埔区联和街华沙社区沙湾经济合作社 改造意愿情况的说明

广州开发区城市更新局：

黄埔区联和街华沙社区沙湾经济合作社于2021年9月\_日对联和街道华沙社区留用地面积及旧村统筹开发模式进行了股东代表意愿表决，改造方式为**全面改造**，改造模式为**自主改造**。全体合作社股东代表应参加表决共21人，实际参加表决19人，其中同意的为16人，弃权的3人，通过率为84%。

专此说明。

广州市黄埔区联和街华沙社区经济联合社

广州市黄埔区联和街华沙社区沙湾经济合作社

2021年 9月 14日

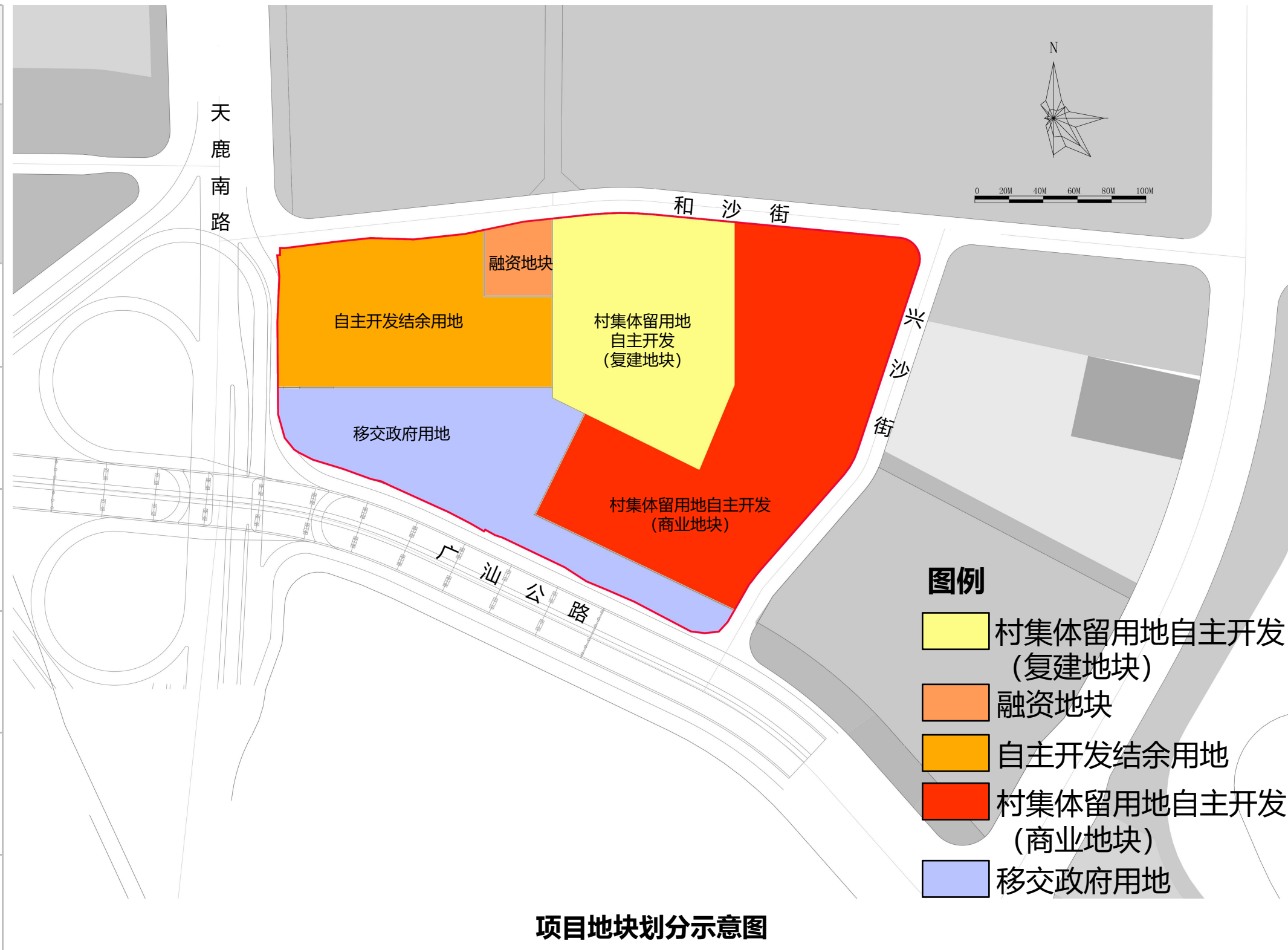




# 四、改造方案

## 1. 统筹开发范围地块划分

地块划分用地情况表		
用地类型	用地面积 (公顷)	净用地面积 (公顷)
村集体留用地自主开发 (复建地块)	1.3479	1.3479
融资地块	0.1701	0.1701
自主开发结余用地	1.2562	0.9936
村集体留用地自主开发 (商业地块)	2.3229	2.3229
移交政府用地	1.3095	0.6624
合计	6.4066	5.4969

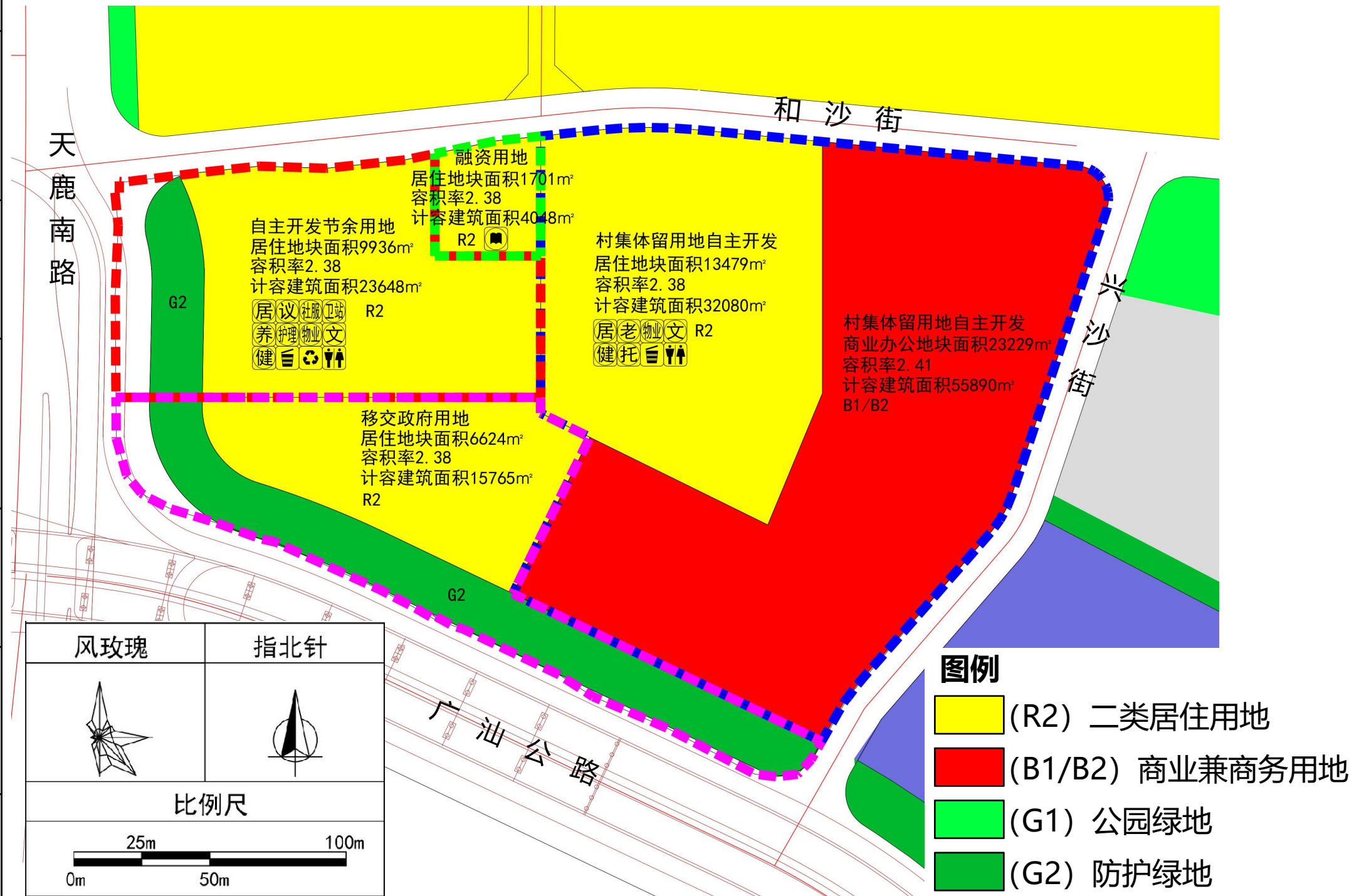




# 四、改造方案

## 2.用地布局方案

规划用地情况表		
用地类型	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
居住用地	3.1740	7.5541
商业兼商务用地	2.3229	5.589
城市道路用地	0.1862	—
防护绿地	0.7235	—
合计	6.4066	13.1431



土地利用规划图



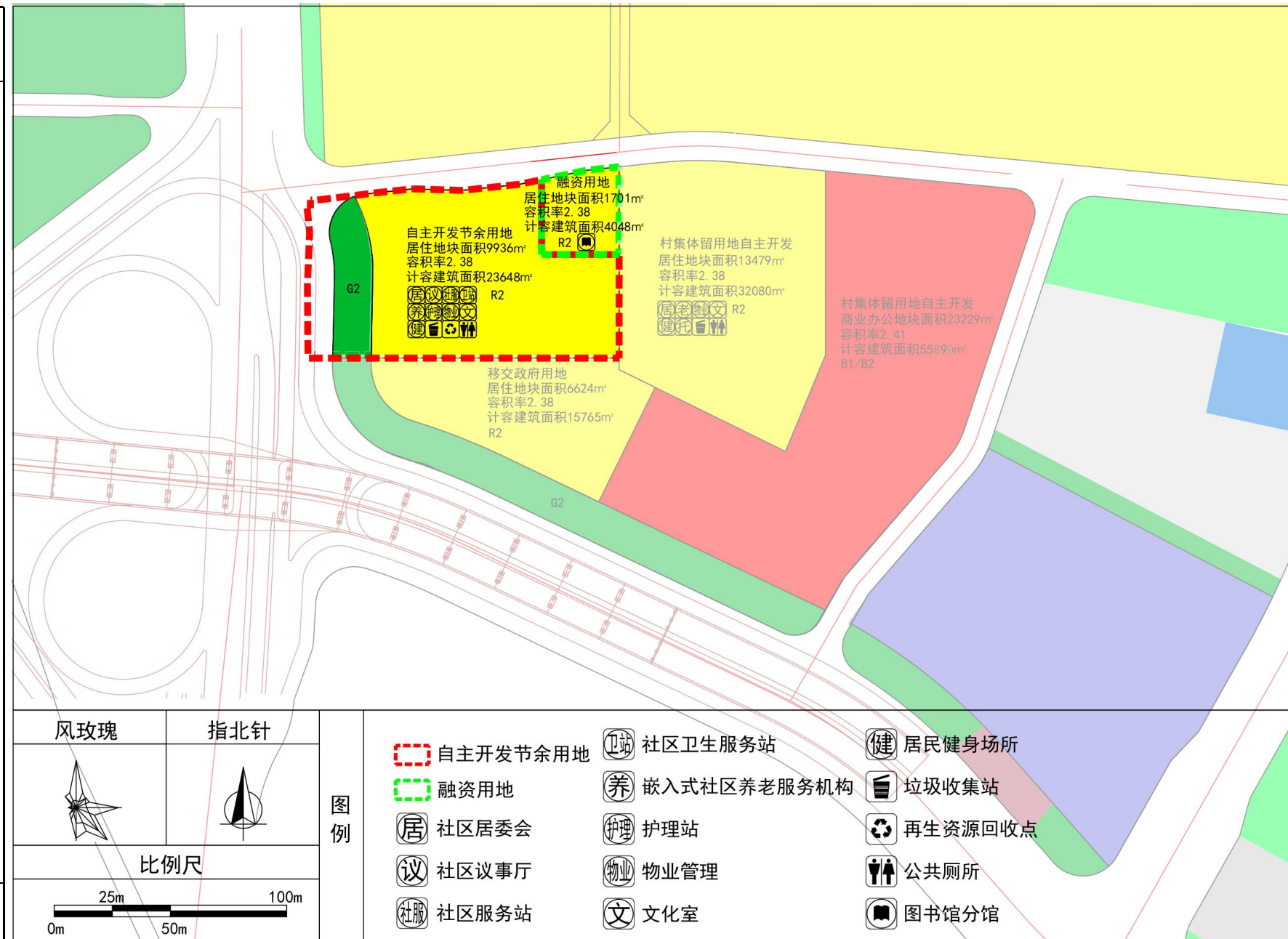
# 四、改造方案

## 3.公共服务设施、市政基础设施布局

### (1) 居住片区公共服务设施

开发利用规划后**融资用地**与**自主开发节余用地**上新增规划人口**798人**，依据《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令133号）与《广州市城市更新实现产城融合职住平衡的操作指引》两处地块共配置**非独立用地公服设施12处**，**独立占地公服设施1处**，规划公建配套设施建筑面积共计**2745平方米**。

地块	项目名称	数量(个)	建筑规模(m <sup>2</sup> )	用地规模(m <sup>2</sup> )	独立占地	备注
村集体融资地块	图书馆分馆	1	401	—	否	非经营性公配
村集体自主开发节余用地	社区居委会	1	200	—	否	
	社区议事厅	1	100	—	否	
	社区服务站	1	100	—	否	
	社区卫生服务站	1	600	—	否	
	嵌入式社区养老服务设施	1	400	—	否	
	护理站	1	30	—	否	
	物业管理	1	104	—	否	
	文化室	1	200	—	否	
	居民健身场所	1	200	250	是	
	垃圾收集站	1	300	400	否	
	再生资源回收点	1	10	—	否	
	公共厕所	1	100	—	否	
小计	13	2745	650	—	—	





## 四、改造方案

### 3.公共服务设施、市政基础设施布局

#### (2) 产业（商务商业）片区公共服务设施

项目部分留用地集体物业获得《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》（穗联验(埔)字〔2022〕209号）通过竣工联合验收，建设规模58075.18m<sup>2</sup>，本次分期验收面积56988.94m<sup>2</sup>（计容建筑面积40582m<sup>2</sup>）。

剩余自主开发留用地未建计容面积14703平方米加上留用地权益物业605平方米，合计15308平方米商业物业待方案审批通过后继续实施建设，并根据广州市城市更新单元设施配建指引，产业（商业商务服务业）片区的公共服务设施按产业建筑面积的6%-11%进行配置。





# 五、土地整备方案

统筹开发范围6.4066公顷，用地手续情况如下表：

范围	权属情况	规划分区	土规	标图建库	是否已征地	用地手续	整备方式	面积(公顷)
统筹开发范围内	沙湾合作社权属用地	留用地	建设用地	是	是	已有合法用地手续(大报批)	已选址留用地	0.0003
					是		抵扣留用地指标	0.0219
					否		村集体标图建库用地置换移交政府用地分区内的留用地	0.0368
							村集体标图建库用地置换融资用地内的留用地	0.1049
					村集体标图建库用地置换节余用地分区内的留用地		0.3529	
				否	是		已选址留用地	3.0848
					否		抵扣留用地指标	0.0028
							已选址留用地	0.0659
					否		抵扣留用地指标	0.0005
					是		已选址留用地	0.0001
		节余用地	建设用地	是	是		抵扣留用地指标	0.0013
					已征已报批用地(配合完善征地结案及移交手续)		0.0564	
					否		已选址留用地	0.0001
					直接纳入		1.6579	
					已选址留用地		0.0252	
				否	抵扣留用地指标		0.0016	
					已选址留用地置换留用地分区内的村集体标图建库用地		0.1202	
					已选址留用地置换留用地分区内的村集体标图建库用地		0.0368	
					已征已报批用地(配合完善征地结案及移交手续)		0.0531	
					已选址留用地置换留用地分区内的村集体标图建库用地		0.2325	
融资用地	建设用地	否	否	抵扣留用地指标	0.0052			
			纳入其他用地	0.3753				
			直接纳入	0.0649				
			抵扣留用地指标	0.0003				
			已选址留用地置换留用地分区内的村集体标图建库用地	0.1049				
合计							6.4066	



土地整备示意图



## 六、历史文化保护专题

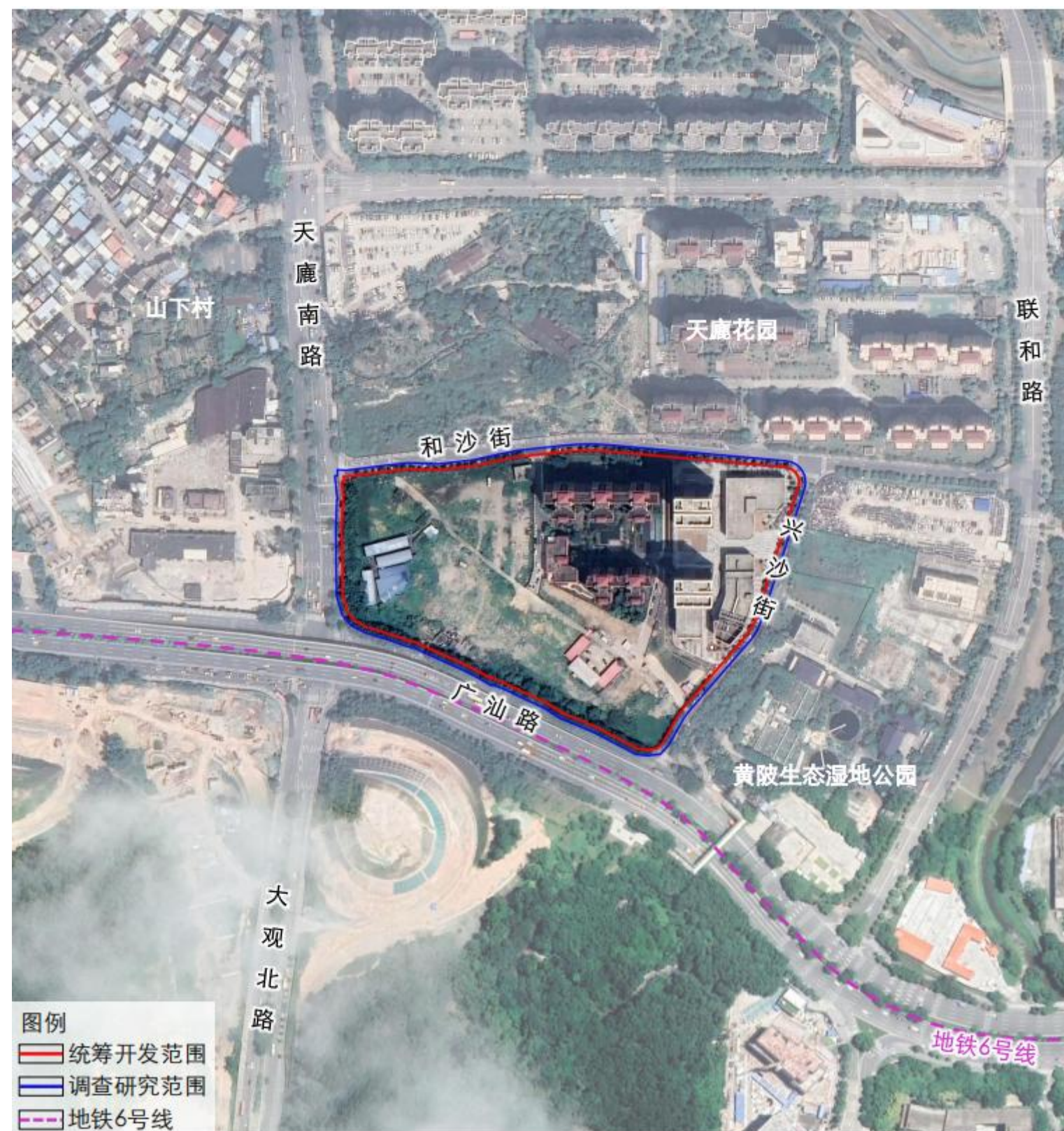
本次历史文化遗产调查研究范围为统筹开发范围外扩5米，根据《联和街道华沙社区留用地及旧村统筹开发项目历史文化遗产调查评估报告》，结论如下：

，调查研究范围内不涉及已公布的不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑和纳入预保护对象的传统风貌建筑线索。

② 研究范围不涉及《保护规划》所划定的地下文物埋藏区。

③ 研究范围内无登记在册的古树名木。

普查对象	序号	名称	备注
广州市文物保护单位	—	—	—
区登记保护文物单位	—	—	—
古树名木	—	—	—
不可移动文物线索	—	—	—
一般传统建筑	—	—	—



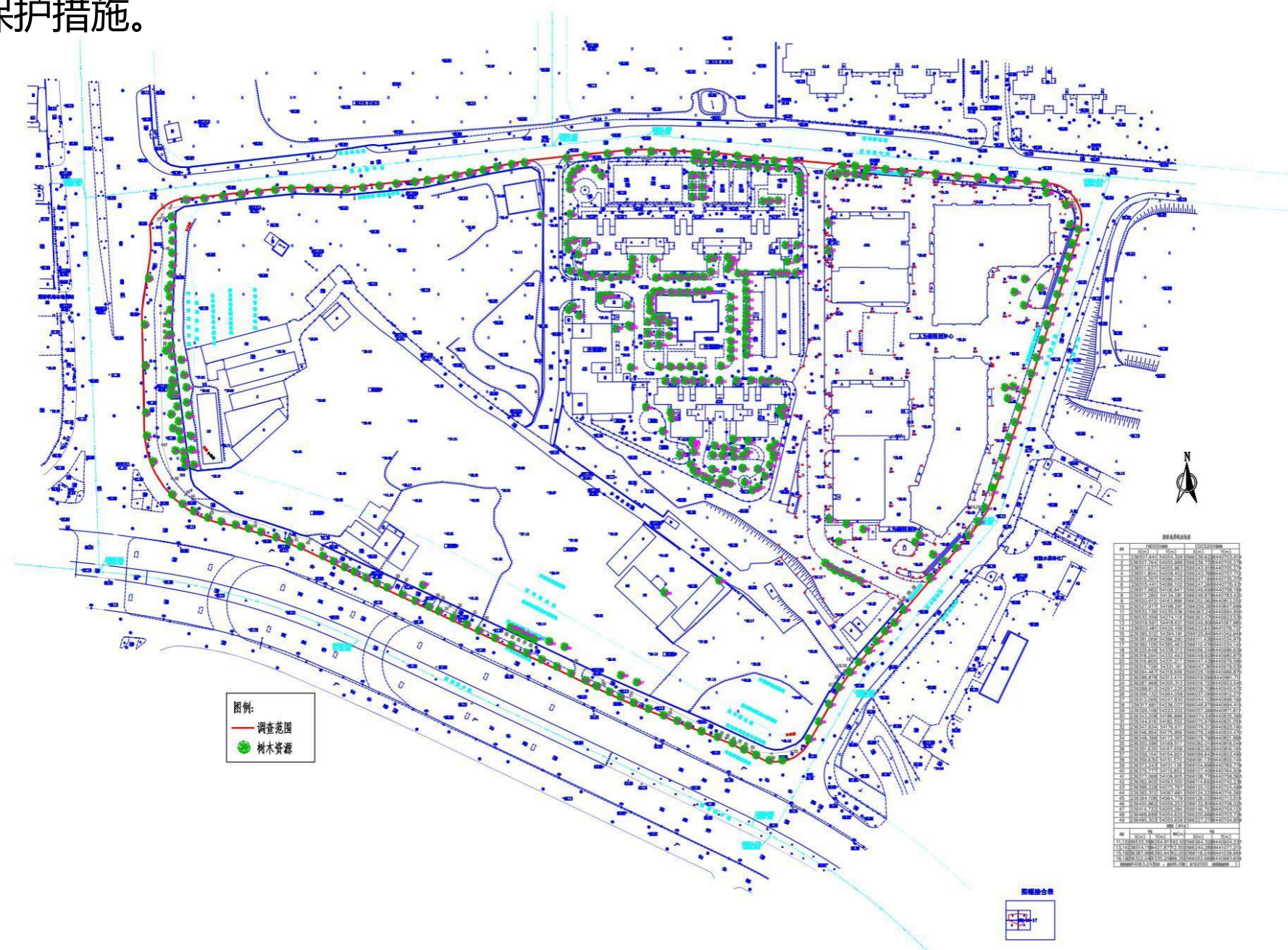
文物保护研究调查范围



## 七、树木保护专题

本次树木资源调查范围为统筹开发范围外扩5米，根据《华沙留用地及旧村统筹开发项目城市树木保护专章》，本项目调查范围内无现有绿地，无符合连片成林的分布。本项目调查范围内的树木共有 405 株，古树名木 0 株；古树后续资源 0 株；大树资源 250 株，其他树木 155 株。

建设范围内的树木 403 株采取原址保护，2 株树木项目用地内迁移，作为项目自身园林景观绿化使用。在实施过程中全程保护，做好相应的保护措施。



统筹开发范围内树木情况