

天河区凌塘村城中村改造方案

一、基本情况

广州市天河区凌塘村城中村改造项目位于天河区东北部，东至高唐路，南至横圳路，西至科韵北路，北至育新街-火炉山。项目改造范围包括凌塘村、岑村樟木山集体用地以及市司法局等国有用地，总用地面积139.55公顷，项目实施范围用地面积106.27公顷。现状总建筑面积为122.02万平方米。根据相关资料，改造范围内总人口5542人。

二、改造模式

该项目采取拆除新建方式，按照“依法征收，净地出让”模式实施改造，由广州天华科韵城市更新有限公司作为改造主体，配合天河区开展征地拆迁、负责项目建设等工作。在项目建设过程中，由改造主体作为建设管理单位统筹开展项目建设工作。

三、建设内容

项目复建安置总量72.42万平方米（包括复建村民住宅56万平方米，国有住宅0.93万平方米，地块内公服4.14万平方米，村集体物业预留指标11.35万平方米），配套独立占地市政基础设施和公共服务设施4.46万平方米。相关建设量原则上不应超过市政府批准的详细规划所确定的指标。

四、成本构成和资金来源

项目总成本包括前期工作费用、征收补偿、安置房建设、基础设施和公共服务设施建设等。资金来源主要包括：专项借款、企业自有资金、市区财政资金、政府专项债、中央预算内补助资金等。

五、改造要求

在项目中落实推进“四好”建设、“平急两用”公共基础设施建设、新型城市基础设施建设、新型建筑工业化、绿色建筑(含光伏)，并落实上位规划、产业发展、历史文化保护、城市树木保护、配套基础设施建设等有关要求。

