

天河区柯木塱村城中村改造方案

一、基本情况

广州市天河区柯木塱村城中村改造项目位于广州天河区东北部，西至华美路和银排岭，南至火炉山森林公园和旧羊山，北至凤凰山和渔沙坦村，东至机场第二高速。改造范围包括柯木塱村，以及广州市第二建筑工程有限公司、广州顺源实业有限公司等国有用地，总用地面积269.54公顷，项目实施范围用地面积269.54公顷，现状总建筑面积为342.58万平方米。根据相关资料，改造范围内总人口12860人（含保留范围）。

二、改造模式

该项目采取拆整结合方式，拆除新建部分采取“依法征收，净地出让”模式实施改造，由广州市天投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270.37万平方米（包括复建村民住宅203.72万平方米，地块内公服11.58万平方米，村集体物业预留指标55.07万平方米），配套独立占地市政基础设施和公共服务设施18.86万平方米。相关建设量原则上不应超过经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

项目总成本由前期工作费用、征收补偿、安置房建设、基础设施和公共服务设施建设等构成。资金来源主要包括：专项借款、市区财政资金、政府专项债、中央预算内投资、中央财政城镇保障性安居工程补助资金等。

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、历史文化遗产保护、城市树木保护、配套基础设施配建等有关要求。

