# 笔村旧村改造项目
# 实例交流

富力城市更新集团 张雷

富力地产
R&F PROPERTIES

# 目　录


一、笔村项目概况

二、笔村项目历程

三、笔村实例分享

四、总结与建议


广州市城市更新协会
GUANGZHOU URBAN RENEWAL ASSOCIATION

# 一、笔村项目介绍

- 笔村旧村改造项目位于广园快速路以南，开发大道以东，东鹏大道以西，原处于旧黄埔区与萝岗区交接处，现处于新黄埔区的中南部；
- 改造用地面积**61.25万㎡**；
- 政府批复改造总计容建筑面积**177.37万㎡**；
- 目前，正处在全面拆迁建设阶段。

广州市城市更新协会 GUANGZHOU URBAN RENEWAL ASSOCIATION

# 历程篇

十年磨一剑
终遇2019
转化年

政策篇

政府支持
保驾护航

## 广州市黄埔区 广州开发区关于加快省“三旧”改造改革创新试点工作的若干措施（城市更新10 条）[2019.9.10]

**主要内容：**规划管控、计划管理、土地整合、模式创新、拆迁前置、动态分片、容缺审批、指标奖励、精准管控和监督检查等10条内容。

- **拆迁前置：**涉及重点征拆任务的旧村改造项目，可由征拆主体委托村集体及合作企业先行收购安置，符合城市更新政策的征拆费用及安置面积可纳入后续改造成本，若项目列入实施计划三年内实施方案未能获得批复，征拆费用可由区财政本息退还合作企业。试行旧村改造项目实施方案“先签约、后批复”，执行统一的拆迁安置补偿方案标准模板，前置拆补方案表决及拆补协议签约，达到规定签约率后方能批复实施方案。
- **监督检查：**对极少数被拆迁人为谋求不当利益阻挠拆迁损害大多数被拆迁人利益的行为，村集体可制订符合实际的“村规民约”对其采取必要的处置措施，涉及违法违纪的，村集体应及时移送线索交由有关部门依法查处。

# 签约篇

7个月签约过8成

- 3月11日 笔村旧村改造服务中心正式对外开放;
- 3月18日 启动正式签约，村民签约热情高涨。

广州市城市更新协会 GUANGZHOU URBAN RENEWAL ASSOCIATION

# 签约篇

加强与村民的互动、定期举办促签活动

- 在整个改造过程中，时刻保持着与村民的互动，增加企业与村民之间的感情，吸引更多的村民积极参与旧村改造签约。为此，分别组织了与村民互动的父亲节、夏至节气、建党节等慰问活动。

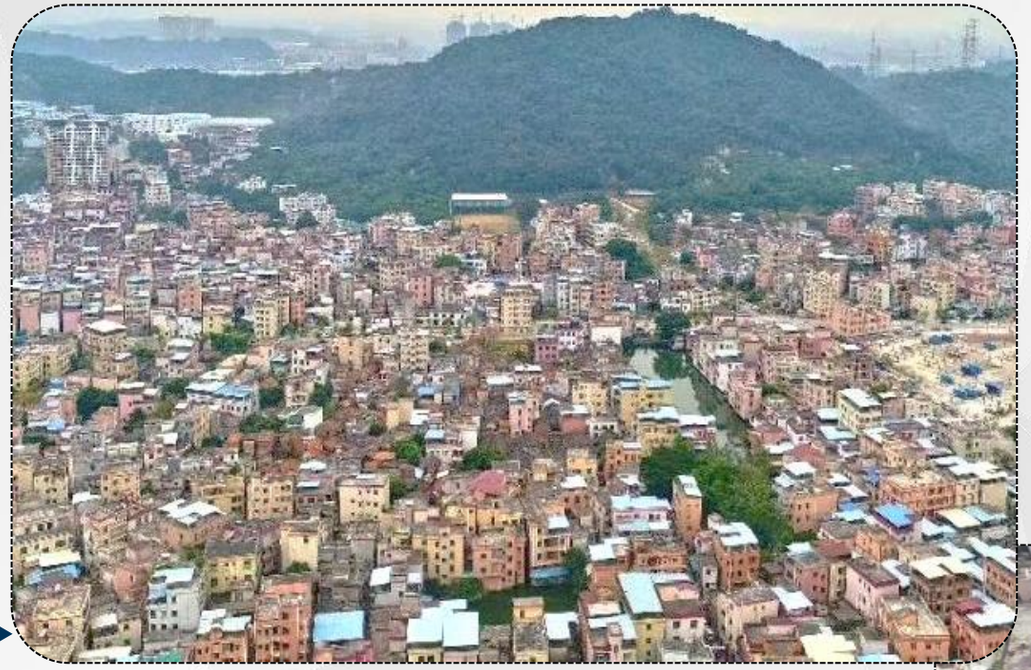
“七一”慰问老党员

父亲节慰问村民活动

夏至有礼村民活动

# 签约篇

旧改蜕变
破旧立新



2018年笔村

2019年3月，正式与村民签订拆迁协议。10月，村民签约率超过80%；11月，村民签约率超过90%

2019年12月，房屋拆除面积达到80%

2019年笔村

# 拆卸篇

## 解决强弱电线路问题

- 供电、通讯、有线电视等强弱电运营单位在改造范围内架设的网络线路、基站、铁塔等在拆迁过程中必需拆除，但拆除的同时需保障未搬迁村民的正常通讯和用电，且灵活的拆迁过程无固定拆迁顺序，上述线路及设备的拆除或迁移无法形成稳定的施工方案，因此而产生的费用核定及审核过程无指引流程可遵循，不能扫清拆迁障碍，拖慢拆迁进度，建议在拆迁前对改造范围内的强弱电线路设备进行摸查，及早沟通以作准备。

强弱电迁移

强弱电拆接

# 配套篇

配套完善
全面保障

**教育用地**

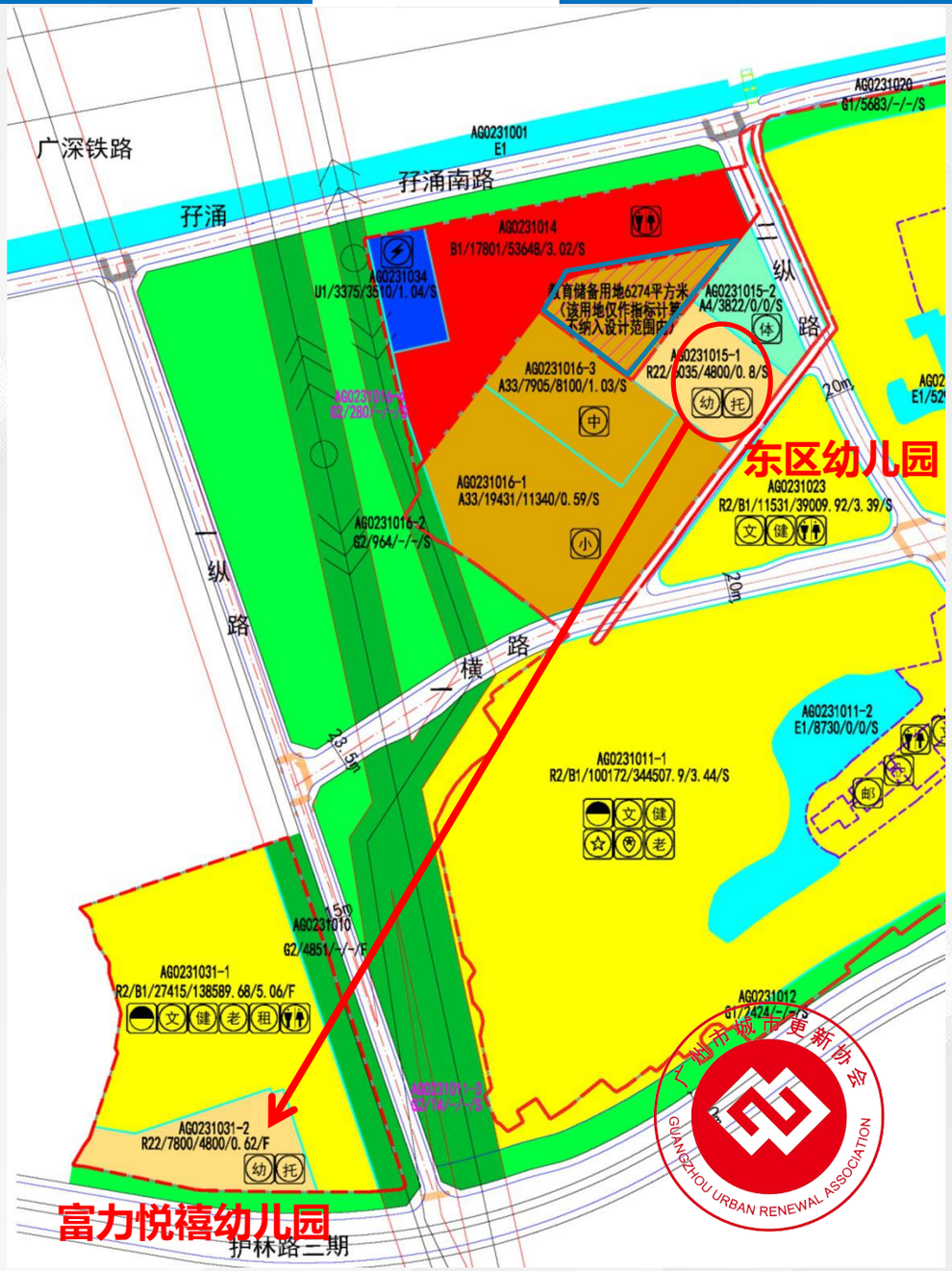
**老人安置**

## （一）解决教育用地问题

**问题：**因早期设计单位在编制公配由6%提升至11%的规划调整方案时，只考虑理论上的可行，缺乏规划的实操性。将政府批复保留且正在办学的东区幼儿园拆分为幼儿园和体育用地，这意味着需该园停止办学来满足规划的建设需求，对于教育资源紧缺的笔村乃至东区街道，这是无法承受和实施的。

**处理：**将东区幼儿园腾挪至新建的富力悦禧幼儿园办学，直至在原址按规划指标要求建成新的幼儿园后，搬回原址继续办学。

**结果：**2019年10月23日，原位于笔村复建区二期的东区中心幼儿园顺利搬迁至富力悦禧临时过渡办学，为复建区二期的建设扫清最后的障碍。



## （二）解决老人安置问题

- 为解决老年村民外出租赁房屋临时过渡难的问题，笔村项目现已建设了两期老人临时安置区，并为入住老人提供了免费的一日三餐、日常生活管理及娱乐设施等配套服务，令老人们在拆迁改造过程中老有所依、老有所乐。

老人临时安置区

星光老人之家区

广州市城市更新协会 GUANGZHOU URBAN RENEWAL ASSOCIATION

**政府支持**

黄埔区关于旧村改造的政策：城市更新10条

**资金保障**

富力集团已投入约45亿元，为项目提供强有力的资金保障

**团队执行**

项目团队注重计划，并高效的执行，稳步推进项目

**多方联动**

签约、拆卸、报建、老人安置等多个环节形成闭环联动

# 谢　谢　！

广州市城市更新协会
GUANGZHOU URBAN RENEWAL ASSOCIATION