

附件

清远市华侨中学旧城镇改造项目 “三旧”改造方案

清远市自然资源局清城分局

2023 年 12 月



清远市华侨中学旧城镇改造项目“三旧”改造方案

为实施国土空间规划、“三旧”改造专项规划和年度实施计划，清城区拟实施清远市华侨中学旧城镇改造项目，对位于清远市清城区洲心街道清远大道北侧、连石路西侧的旧城镇用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块基本情况

（一）总体情况。清远市华侨中学旧城镇改造项目地块位于清远市清城区洲心街道清远大道北侧、连石路西侧，总面积为 22.6779 公顷（约 340 亩），交通便利，区位条件优越，生态环境良好，地块不涉及文物保护单位、历史文化街区、历史建筑、古树名木等。

学校现有近 5000 个学位，校内已有建筑 19 栋，建筑面积为 86255 平方米，部分预留建筑尚未建设，土地暂用作劳动教育实践基地，未发挥土地资源最大效益。当前清远市基础教育学位供给不足，公办学位资源短缺，通过此次升级改造，

推动清远市华侨中学增班扩容，增加 3000 个中学学位，将有效缓解学位紧缺问题，优化教育资源配置，推动基础教育高质量发展。

（二）土地现状情况。改造项目主体地块 21.0358 公顷，纳入改造范围整体利用的边角地、夹心地、插花地（以下简称“三地”）1.6421 公顷，不涉及其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

改造项目共 22.6779 公顷，现状为建设用地 21.2125 公顷、农用地 1.0413 公顷、未利用地 0.4241 公顷。按权属划分，涉及连石社区居委会属下的集体土地 16.0301 公顷（建设用地 15.7770 公顷、农用地 0.2531 公顷），涉及凤凰社区居委会属下的集体土地 6.6478 公顷（建设用地 5.4355 公顷、农用地 0.7882 公顷、未利用地 0.4241 公顷），不涉及国有土地。其中，改造主体地块现状为建设用地 21.0358 公顷、农

用地 0 公顷、未利用地 0 公顷，为连石社区居委会、凤凰社区居委会属下的集体土地，实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用，并已按规定标图入库。

改造项目主体地块现用途为农村宅基地、科教文卫用地、城镇村道路用地，为清远市华侨中学自 2005 年 5 月开始使用，无合法用地手续，已按规定办理施工报建手续，现有建筑面积 86255 平方米，容积率约为 0.4。

(三)标图入库情况。改造范围内，主体地块面积 21.0358 公顷，均已标图入库，共涉及两块图斑，图斑编号分别为 44180200393、44180200408。其中，图斑编号为 44180200408 的图斑面积共 21.0251 公顷，于 2023 年纳入标图建库范围，全部位于改造范围内；图斑编号为 44180200393 的图斑面积共 9.1908 公顷，于 2011 年纳入标图建库范围，仅有 0.0107 公顷位于本次改造范围内。纳入改造范围整体利用的“三地”面积 1.6421 公顷，待改造方案批准后按规定标图入库。改造项目不涉及其他用地、征地留用地、与原“三旧”用地置换

的“三旧”用地或其他存量建设用地、使用原“三旧”用地复垦产生的规模或指标的非建设用地。

(四) 规划情况。改造项目地块 22.6779 公顷土地符合《清远市国土空间总体规划(2021-2035 年)》，符合《清远市中心城区“三旧”改造专项规划(2021-2025 年)》(在编)，符合《清远市中心城区中部片区控制性详细规划整合(七星岗单元)》(以下简称“详细规划”)，在详细规划中安排为中小学用地(A33)、城市道路用地(S1)。根据详细规划，中小学用地(A33)的控制指标为容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 18\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米。华侨中学改造后，容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 18\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，未突破详细规划控制性指标要求。

根据《清远市国土空间总体规划(2021-2035 年)》的市域历史文化遗存分布图、《清远市历史文化街区、历史建筑划定及重点地段城市设计》以及广东省古树名木信息管理系统数据，改造项目地块不涉及文物保护单位、历史文化街区、

历史建筑、古树名木，符合相关规划要求。

二、改造意愿及补偿安置情况

（一）改造意愿情况。征地补偿款已全部落实至农村集体经济组织，清远市城市规划局于2005年5月10日与清远市华侨中学签订《城市国有土地开发建设合同书》，改造地块地上建（构）筑物属于改造主体（清远市华侨中学），该项目属旧城镇自行改造。

（二）补偿安置情况。清远市国土资源局已于2005年出具《听证告知书》，按程序告知村小组可申请土地征收补偿方案的听证，村小组已出具听证送达回证、放弃听证证明。清城区洲心街道办事处已于2005年与连石社区居委会、凤凰社区居委会签订征地补偿安置协议并进行补偿安置，明确采取资金和农民实业用地返还的方式对原权利人进行补偿安置，征地补偿款及农民实业用地已于2005年7月全部落实至农村集体经济组织。因项目征地时间为2005年7月，根据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引(2021年版)》

(粤自然资函〔2021〕935号)及《关于清远市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施意见》的通知(清府办〔2010〕40号)文件要求,无需办理社保程序,且改造主体已提供相关放弃听证的证明材料。清城区洲心街道办事处、凤凰社区居委会、连石社区居委会已出具《关于征用清远市华侨中学建设用地的证明》,该项目未因征地补偿安置等问题引发纠纷,迄今被征地农民无不同意见。

(三)开展社会稳定风险评估情况。改造地块涉及征收土地22.6779公顷,已按规定开展社会稳定风险评估。根据社会稳定风险评估结果,改造地块已完成土地征收工作,主要风险为扩建工程可能影响学校正常教学工作,可能对周边环境造成负面影响,可能会由于施工不当造成安全事故等风险。风险防范措施为妥善安排施工作业时间,合理布置施工场地,最大程度降低对教学影响;严格落实环境保护相关标准,处理好污染物排放问题;建立文明施工领导小组,对施工进行全过程监督管理,责任主体为清城区洲心街道办

事处，协助单位为清远市清城区人民政府及其职能部门。

三、改造主体及拟改造情况

该改造项目属于混合改造类型，拟采取自行改造模式，由清远市华侨中学作为改造主体。

该项目用地拟由清远市华侨中学实施混合改造，其中，实施拆除重建用地面积约 1.4448 公顷，实施微改造用地面积 1.6453 公顷；拟拆除重建用地主要为劳动教育实践基地、运动场地等，不涉及建筑拆除，新建建筑面积 80000 平方米(地上建筑面积 75000 平方米，新建地下建筑面积 5000 平方米)，整饰修缮建筑面积 85000 平方米。

参照《中小学校设计规范》、《城市普通中小学校校舍建设标准》等规范标准对学校进行升级改造，拟新建建筑面积包括综合楼、宿舍楼等，拟整饰修缮建筑包括现状教学楼、饭堂等，改造项目拟建设内容具体如下表所示。

改造项目拟建设内容

序号	项目		数量	单位
1	新建地上建筑面积		75000	m ²
	其中	综合楼	18880	m ²

序号	项目	数量	单位
	教学楼	5280	m ²
	男生宿舍 D 栋	4416	m ²
	男生宿舍 E 栋	4416	m ²
	女生宿舍 D 栋	4944	m ²
	女生宿舍 E 栋	4944	m ²
	教师公寓	11412	m ²
	体育馆	14268	m ²
	食堂餐厅	3600	m ²
	电房	200	m ²
	连廊	2640	m ²
2	新建地下建筑面积	5000	m ²
3	原学校建筑外墙翻新	85000	m ²
4	机动车泊位	90	泊

改造后清远市华侨中学的学校环境可得到显著提升，预计增加 3000 个中学学位，可有效缓解学位紧张现状，提高土地集约节约利用水平，具有较好的社会效益。

改造后改造地块建设量增加，容积率约为 0.8，未突破详细规划容积率 ≤ 1.0 的要求，因此建设量增加虽然导致交通量增加，但仍在规划道路交通承载范围内。

改造项目为学校改扩建工程，对周边环境的影响主要包括废水、废气、扬尘、噪音等，通过采取污染防治措施，落实《地表水环境质量标准》、《环境空气质量标准》、《声环境

质量标准》等相关标准的排放限值要求，严格执行环境保护“三同时”制度，能够使环境影响保持在可控范围内，确保项目建设在环境保护方面具备可行性。

四、需办理的规划及用地手续

改造项目范围内 21.0358 公顷用地需办理集体土地完善转用、征收手续，1.6421 公顷“三地”需办理转用、征收手续。上述用地完善转用、征收手续后，拟采用划拨方式供地。

五、资金筹措

项目改造成本为 5.2 亿元，拟投入改造资金为 5.2 亿元。项目建设资金纳入政府财政预算，通过申报政府专项债券资金方式统筹解决。（最终以财政审计为准）

六、开发时序

项目开发周期为 4 年，拟分二期开发建设。首期开发时间为 2023 年 9 月-2025 年 9 月，主要是按规定办理用地报批和施工报建等手续，完成上盖物拆除清理及土地平整工作。

第二期开发时间为 2025 年 10 月-2027 年 9 月，主要是

按照规划设计完成所有建筑新建、修缮工作，并进行竣工验收，项目改造完成。

七、实施监管

改造项目范围内规划中小学用地由华侨中学及相关职能部门统筹组织实施，相关规划道路由属地镇街政府及其相关职能部门统筹组织实施。改造项目为公益性用地改公益性用地，不涉及拆迁安置及物业复建、配建公共设施。改造方案正式获批之日起的三个月内，由清城区人民政府按照省、市“三旧”改造项目实施监管协议的政策文件要求，与改造主体清远市华侨中学签订相关的监管协议，约定相关实施监管措施和责任，具体监管措施由区政府制定后报市“三旧”办备案。

