

广州市荔湾区住房和城乡建设和园林局

荔住建批〔2023〕2号

关于广州市荔湾区如意坊码头全面改造 项目实施方案的批复

广州港集团有限公司：

《广州市荔湾区如意坊码头全面改造项目实施方案》已经荔湾区城市更新工作领导小组 2023 年第三次会议原则通过。根据荔湾区城市更新工作领导小组 2023 年第三次会议（荔更新会纪〔2023〕3号）决定，现就广州市荔湾区如意坊码头全面改造项目实施方案批复如下：

一、改造范围

项目地块位于荔湾区昌华街道，东临黄沙大道，西至珠江，北临鱼栏大街，南至如意坊放射线系统工程（一期）。勘测定界案号 06CH88230904000009，用地总面积 52413.25 平方米（2000 国家大地坐标，以土地勘测定界技术报告宗地红线面积为准，转换为广州 2000 坐标为 52405.10 平方米），该项目用地全部位于荔湾区如意坊码头范围内，土地权属主体为广州港集团有限公司，土地权属证号为粤（2019）广州市不动产权第 00800013 号。已纳入标图建库范围用地面积 52413.25 平方米（涉及图斑编号为 44010300110）。项目具体实施方案以用地规划条件为准。

二、改造方式

该项目已纳入广州市 2023 年城市更新项目年度计划，同意该项目按照《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）和《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5 号）以“自行改造、协议出让”模式实施全面改造，改造主体为权属人即广州港集团有限公司。改造范围中，自行改造用地面积 36867.26 平方米（转换为广州 2000 坐标为 36862 平方米），占比约 70.34%；无偿交由政府地块用地面积 15545.99 平方米（转换为广州 2000 坐标为 15543.1 平方米），占比约 29.66%。此外，根据《广州市保障性租赁住房项目认定书》（荔湾区保租房新增认定〔2023〕002 号），该项目含 15410 平方米保障性租赁住房，按有关规定办理城市基础设施配套费、土地价款等优惠手续；其余部分的土地出让金按照《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规〔2019〕5 号）第九条、第二十六规定补交，具体计收时点及金额以规划和自然资源部门核定为准。

三、规划控制要求

项目改造范围总用地面积 52413.25 平方米（转换为广州 2000 坐标为 52405.10 平方米），规划计容总建筑面积 95760 平方米，规划用地性质为商业/商务用地兼容二类居住用地（B1/B2/R2，地块编号 AL012435）、文化设施用地兼容娱乐康体用地（A2/B3，地块编号 AL012439、AL012440）。其中：AL012435 地块规划用地性质为商业/商务用地兼容二类居住用地（B1/B2/R2），用地面积 31276.66 平方米（转换为广州 2000 坐标为 31272 平方米），容积率 2.77，建筑面积 86741 平方米；AL012439 地块规划用地

性质为文化设施兼容娱乐康体用地（A2/B3），用地面积 3022.97 平方米（转换为广州 2000 坐标为 3023 平方米），容积率 1.95，建筑面积 5895 平方米；AL012440 地块规划用地性质为文化设施兼容娱乐康体用地（A2/B3），用地面积 2567.63 平方米（转换为广州 2000 坐标为 2567 平方米），容积率 1.22，建筑面积 3124 平方米。具体用地性质和规划指标以规划和自然资源部门核定为准。

四、改造业态

改造后项目业态应符合产业布局规划要求。根据你单位申请，项目更新改造后重点打造商业商务、文化体验、保障性住房等核心功能及停车配套。

五、土地处置方式和用地手续办理

改造范围内无用地须完善历史用地手续。

六、其他要求

（一）如该用地涉及抵押、查封或者原土地使用权人与实际使用人不一致的，你单位应与相关单位或个人解除查封、注销抵押登记或征得抵押权人、土地实际使用人同意后，方可办理后续审批手续。

（二）本批复作为办理规划、国土等后续报建审批的依据，并按照有关要求完成土壤环境调查评估工作。

（三）改造范围内的公共绿地、道路用地等非经营性市政配套及公共服务设施，均由改造主体出资、优先建设，建成后无偿移交政府。

（四）涉及消防安全、环境保护、卫生防疫、园林绿化、名

树古木、历史文化遗产保护、市政管线、市容环卫、安全生产、教育管理、结构安全、节能设计、施工许可、安全生产、水务管理、海绵城市等专业管理问题的，应按相关专业行政管理部门意见办理。

（五）你单位应切实做好改造范围内如意坊码头二号仓库、六号仓库的原址保护和活化；在进行工程建设前，应按照相关规定要求向市文物行政部门申请考古调查、勘探工作。项目若涉及迁移、砍伐树木，你单位须充分论证，依法报绿化行政主管部门审批后方可实施。

（六）项目应按照海绵城市建设要求实施，因地制宜实施海绵化建设，道路与广场、公园绿地、城市水系等类型的工程应按照国家、省、市海绵城市相关政策、规范、要求和指引进行建设。项目范围涉及珠江西航道，改造中涉及河道管理范围的建设应按照程序办理审批手续。

（七）你单位应在下一建筑设计阶段，增强江边绿地可达性，并就改造范围涉及的轨道交通六号线、十一号线、二十二号线等征询广州地铁集团有限公司意见，落实地铁保护要求，并确保本项目及地铁项目施工安全。

（八）你单位应在按照要求完成项目涉及与如意坊大桥东桥红线重叠部分用地拆除后，无偿移交给荔湾区政府或其指定部门。

（九）保障性租赁住房建成后，应根据保障性租赁住房的相关规定处置。

（十）项目实施方案需要调整的，应当报原审定机构重新

审定。

（十一）该项目自批复之日起三个月内，你单位须与荔湾区住房和城乡建设园林局签订本项目实施监管协议。

（十二）该项目自本实施方案批复之日起，两年内未签订土地出让合同的，批复失效；原则上，批复失效后两年内该项目不得再次申请改造。

此复。

- 附件：1. 项目区位图
2. 项目总平面图
3. 项目用地处置图
4. 项目土地利用规划图



2023年10月13日