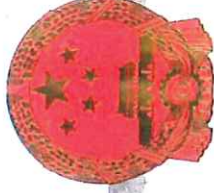


荔湾区葵蓬南配售型保障性住房建设 项目可行性研究报告

广州菲达建筑咨询有限公司

GUANGZHOU FEIDA ARCHITECTURAL CONSULTATION CO., LTD

二〇二四年四月



编号: S0412021049526
统一社会信用代码
91440101757764117H

营业执照



扫描二维码请登录
“国家企业信用信息公示系统”
查询企业信用信息。
如有疑问，
请咨询。

名称 广州菲达建筑咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 张农运
经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 陆仟万元(人民币)
成立日期 2004年01月05日
住所 广州市越秀区广州大道中289号新闻中心自编号B座17、18楼全层



登记机关
2023年12月08日

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称： 广州菲达建筑咨询有限公司

住 所： 广州市越秀区广州大道中289号新闻中心自编
号B座18、19楼全层

统一社会信用代码： 91440101757764117H

法定代表人： 张农运

技术负责人： 陈志雄

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑，市政公用工程，生态建设和环境工程

证书编号： 甲232020010005

有效 期： 2020年11月30日至2024年11月29日



发证单位： 中国工程咨询协会



目录

第一章 概述.....	1
1.1 项目概况.....	1
1.1.1 建设目标与任务.....	1
1.1.3 建设内容和规模.....	2
1.1.4 建设工期.....	3
1.1.5 投资规模和资金来源.....	3
1.1.6 建设模式.....	4
1.1.7 主要技术经济指标.....	4
1.2 企业概况.....	6
1.3 编制依据.....	7
1.4 主要结论和建议.....	9
1.4.1 主要结论.....	9
1.4.2 建议.....	11
第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案.....	12
2.1 规划政策符合性.....	12
2.1.1 项目建设背景.....	12
2.1.2 前期工作进展情况.....	15
2.1.3 规划政策符合性.....	15
2.2 国内外保障性住房建设经验.....	17
2.2.1 国外的保障性住房建设经验.....	17
2.2.2 国内的保障性住房建设经验.....	18
2.3 项目市场需求分析.....	18
2.3.1 所在行业的业态.....	18
2.3.2 目标市场环境和容量.....	23
2.3.3 项目产品的竞争力.....	24
2.3.4 产品市场拥有量预测.....	27
2.3.5 配售型保障房项目特点分析.....	27
2.4 市场购买力分析.....	28

2.4.1 广州市居民收入分析	28
2.4.2 本项目销售预测	28
2.5 项目建设内容、规模和产出方案	28
第三章 项目选址与要素保障	32
3.1 项目选址或选线	32
3.1.1 项目场址	32
3.1.2 土地权属和供地方式	32
3.1.3 土地利用状况	33
3.2 项目建设条件	33
3.2.1 自然环境	33
3.2.2 交通运输	35
3.2.3 公用工程	35
3.2.4 施工条件	36
3.2.5 生活配套设施和公共服务依托条件	37
3.3 要素保障分析	40
3.3.1 土地要素保障	40
3.3.2 资源环境要素保障	41
第四章 项目建设方案	43
4.1 工程方案	43
4.1.1 项目设计原则	43
4.1.2 平面设计方案	44
4.1.3 住宅建筑方案	47
4.1.4 公建配套设施	54
4.1.5 装配式建筑及绿色建筑	55
4.1.6 项目建设规模	56
4.2 工程技术可行性论证	58
4.2.1 名城保护	58
4.2.2 地址灾害	58
4.2.3 充电设施	59

4.2.4 移动通信基础设施.....	59
4.2.5 海绵城市.....	59
4.3 超限审查.....	60
4.4 建设工期.....	60
4.5 项目建设管理模式.....	61
第五章 项目运营方案.....	63
第六章 项目投融资与财务方案.....	64
6.1 配售型保障性住房定价方式.....	64
6.1.1 定价原则.....	64
6.1.2 土地成本.....	64
6.1.3 建设成本.....	65
6.1.4 资金成本.....	66
6.1.5 销售及管理费用.....	66
6.1.6 税费.....	67
6.1.7 利润.....	67
6.1.8 销售方式.....	68
6.2 本项目定价及经济分析的基础指标.....	68
6.2.1 项目建设及销售计划.....	68
6.2.2 用地规划指标.....	69
6.2.5 资金成本.....	74
6.2.6 销售、管理费用成本.....	74
6.3 本项目定价结论.....	75
6.4 本项目经济分析结论.....	76
第七章 项目影响效果分析.....	77
7.1 经济影响分析.....	78
7.1.1 宏观经济影响分析.....	78
7.1.2 产业经济影响分析.....	79
7.1.3 区域经济影响分析.....	81
7.2 生态环境影响分析.....	82

7.2.1 场址环境和生态现状.....	82
7.2.2 生态环境影响.....	83
7.2.3 生态环境影响减缓等措施.....	85
7.2.4 生态环境保护政策要求满足性评价.....	90
7.2.5 树木保护.....	90
7.3 碳达峰碳中和分析.....	96
7.3.1 碳排放总量.....	96
7.3.2 减少碳排放的路径与方式.....	97
7.3.3 项目对所在地区碳达峰碳中和目标实现的影响.....	101
第八章 项目风险管控方案.....	103
8.1 风险识别与评价.....	103
8.1.1 风险识别.....	103
8.1.2 风险评价.....	108
8.2 风险管控方案.....	110
8.2.1 对于政策规划和审批程序风险因素管控措施.....	110
8.2.2 对于设计方案风险因素管控措施.....	111
8.2.3 对于工程施工风险因素管控措施.....	112
8.2.4 对于市场及销售风险因素管控措施.....	112
第九章 研究结论及建议.....	114
9.1 结论.....	114
十、附表、附图和附件.....	116
10.1 全投资现金流量表.....	116
10.2 资金平衡表.....	118
10.3 股东投资现金流量表.....	120

第一章 概述

1.1 项目概况

1.1.1 建设目标与任务

国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14号）明确了两个主要目标：一是加大保障性住房建设和供给，“让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗”；二是推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，促进稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

根据《广州市住房和城乡建设局关于征求 2024 年配售型保障性住房、配租型保障性住房（保障性租赁住房、公租房保障）和棚户区（城市危旧房）改造计划等任务分解方案和建设计划意见的函》，2024 年广州市保障性住房目标任务为：新筹集建设配售型保障性住房 10000 套，其中市本级（安居集团）承担 7775 套、黄埔区承担 1225 套。

《广州市保障性租赁住房工作领导小组会议纪要》（穗建住保纪〔2024〕3 号）会议同意市住房城乡建设局关于 2024 年配售型保障性住房筹建任务计划项目安排。会议原则同意荔湾区政府用葵蓬南地块置换原芳村大道东保障性住房项目用地。由荔湾区政府会同市规划和自然资源局，加快推进葵蓬南保障性住房项目的控规调整工作，并同步实施土地征收、用地报批等事宜，确保该项目完成配售型保障性

住房建设任务量不少于 16.05 万平方米(1605 套)。

《广州市住房和城乡建设局关于协调推进配售型保障性住房新建项目开工建设的会议纪要》（H202401907）及《关于报送 2024 年配售型保障性住房新开工项目节点计划的紧急通知》相关要求，新建项目需在 6 月底前开工建设，我市 2024 年新建配售型保障性住房项目必须根据明确的节点，进行“挂图作战”，倒排工期，新建项目务必 3 月底前形成控规调整方案报市级审批，4 月底前完成控规调整，6 月底前交地动工建设。会议明确，新建项目采取企业投资备案方式，其中珠江住房租赁公司负责荔湾区葵蓬南、海珠区新滘西路和白云区广龙项目。

综上所述工作任务要求，本项目需在 6 月底前开工建设，鉴于时间紧迫，控规还未获批复，且广州市配售型保障性住房相关管理办法及配套政策文件未出台，本项目暂按假设性指标进行项目可行性分析研究，具体实施以最终发布的广州市配售型保障性住房管理办法及相关政策文件规定为准。

1.1.2 建设地点

本项目位于荔湾区西部广佛交界处的茶滘街道葵蓬社区，在浣花西路以南、广佛河以北、花地河以西，属白鹅潭商务区范围。距离地铁 1 号线花地湾站约 2 公里，距离地铁广佛线菊树站 2 公里。

1.1.3 建设内容和规模

项目规划总用地面积 31437 m²，可建设用地面积为 31437 m²，总建筑面积 22.9 万 m²，地块绿化率 35%，建筑密度 28%。预计规划计

目前，珠江租赁资产总额超 120 亿元，拥有海珠租赁公司等子企业。自组建以来，珠江租赁创下多个“首个”的优异成绩，有力推动了全市住房租赁保障事业发展大局，包括建立全国首个银企合作共建的市场化运营系统“珠江租赁”APP 平台，开通广州市首个住房保障专属服务 400 热线，竣工完成广州市首个装配式住宅试点工程、首个 BIM 技术试点示范项目石丰路保障房项目，推出“珠实新寓”广州首个国有住房租赁企业打造的长租公寓品牌。

珠江租赁以“圆安居梦想，创美好生活”为使命，以“有品质，可负担；同尊严，共美好”为愿景，助力广州住有所居向住有宜居迈进，实现住有所居、居有所乐、乐有所为。

1.3 编制依据

- 1.《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）；
- 2.《住房城乡建设部关于报送 2024 年配售型保障性住房建设计划的函》（建保电〔2023〕62 号）；
- 3.《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）；
- 4.财政部、税务总局、住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）；
- 5.《广州市人民政府办公厅关于进一步加强住房保障工作的意见》（穗府办〔2021〕6 号）；
- 6.《广州市保障性租赁住房工作领导小组会议纪要》（穗建住保

纪〔2024〕3号）；

7.《广州市规划建设保障性住房工作领导小组会议纪要》（穗建住保纪〔2024〕13号）；

8.《广州市住房和城乡建设局关于协助做好市本级配售型保障性住房项目用地征收、手续办理和交付使用等工作的函》（穗建住办函〔2023〕254号）；

9.《广州市住房和城乡建设局关于协调推进配售型保障性住房新建项目开工建设的会议纪要》（H202401907）；

10.《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会 广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）；

11.广州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见（穗府办函〔2021〕26号）；

12.广州市住房和城乡建设局广州市规划和自然资源局关于印发《广州市共有产权住房规划建设导则（试行）》的通知（穗建住保〔2020〕11号）；

13.《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）

14.《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则的通知》（穗建规字〔2020〕43号）；

15.《广州市住房发展“十四五”规划》（穗建住保〔2021〕435号）；

16.《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

17.《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）；

18.《广州市住房和城乡建设局关于征求 2024 年配售型保障性住房、配租型保障性住房(保障性租赁住房、公租房保障)和棚户区（城市危旧房）改造计划等任务分解方案和建设计划意见的函》（H202401630）；

19.《广州市配售型保障性住房管理办法（内部征求意见稿）》

20.与本项目相关的国家现行技术规范、规程及建设单位提供的相关依据资料。

1.4 主要结论和建议

1.4.1 主要结论

荔湾区葵蓬南保障性住房项目荔湾区西部广佛交界处的茶滘街道葵蓬社区，在浣花西路以南、广佛河以北、花地河以西，属白鹅潭商务区范围，距离地铁 1 号线花地湾站约 2 公里，距离地铁广佛线菊树站 2 公里。根据区土发提供的规划方案，总用地面积 31437 m²，计容建筑面积 160500 m²，容积率 5.1。按照目前地块拟调整规划方案，委托设计咨询单位对项目 进行初步的强排方案设计，该项目规划住宅面积 155654 m²，公建配套面积 4346 m²（含配建肉菜市场等商业配套设施），自持商铺面积 500 m²，计划建设配售型保障性住房 1710 套，具体指标以市政府批复为准。

《广州市保障性租赁住房工作领导小组会议纪要》（穗建住保纪〔2024〕3号）提出，市本级配售型保障性住房项目的筹建工作由广州安居集团负责，在集团全面运作前，可使用珠江租赁公司、城投租赁公司名义开展。因此，葵蓬南项目的实施主体为珠江租赁公司，负责项目投资、融资、建设、管理等方面的工作。如后续实际出台政策要求成立项目公司，再针对项目公司事宜另行研究与请示。

根据广州市规划建设保障性住房工作领导小组会议纪要（穗建住保纪〔2024〕13号），会议除再次强调2024年配售型保障性住房筹建项目务必按照2024年6月底前开工建设外，上述项目可按照“先移交施工场地再完善划拨手续，以规划设计条件办理项目开工手续”的建设经验推进相关工作。

鉴于项目投资立项工作的紧迫性，当前根据国发14号文精神和《广州市配售型保障性住房管理办法》（内部征求意见稿，下称《管理办法》）的要求对项目进行经济分析，对于上述政策未明确的部分，根据调研以及了解到的相关情况进行合理设定，暂假设该项目所有成本均计入售价，最终以正式出台的《管理办法》、相关政策以及政府定价批复为准。

荔湾区葵蓬南保障性住房项目总投资为239961万元，其中土地成本41981万元、建设成本153132万元、资金成本32172万元、销售和管理费用6819万元、税务成本5858万元。该项目配售型保障性住房销售均价按16000元/平方米估算，总货值为249046万元，净利润9085万元，销售净利润率为3.98%，全投资IRR为5.34%，股东IRR

为 9.16%，满足珠江租赁公司投资管理辦法要求。经济测算结果显示项目有较好的盈利能力，具备经济可行性。

综上，珠江租赁公司投资建设荔湾区葵蓬南保障性住房项目是必要的，并具备可行性。

1.4.2 建议

1.由于广州市配售型保障性住房管理辦法细则暂未推出，建议珠江租赁公司积极与市住保办等相关部门加强沟通，推动政策制定，使得项目建设以及后续供应配售等工作按有利于本项目推进的方向进行。

2.项目应以“以需定供”的原则进行建设配售，对需求群体进行需求预测，在户型设计上，提供更丰富的户型，提升房屋居住品质，使配售型保障房更具吸引力。

3.本项目为新建保障性住房项目，具有良好的社会效益，为确保项目的顺利完成，建议珠江租赁公司尽早委托有关单位进行勘察、设计、招标工作。建议在项目实施阶段，加强项目资金筹措的管理，确保资金能按实施的进度落实到位。

第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

2.1 规划政策符合性

2.1.1 项目建设背景

2023年8月25日国务院常务会议审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发[2023]14号）并于2023年9月1日印发。国发[2023]14号中最为关键的两句话是“让商品住房回归商品属性”和“实现‘居者有其屋’”。将来的房地产将变为保障房和商品房双轨制运行，双轨制代表政府需要承担起为中低收入阶层市民提供大量保障性住房的责任。保障性住房将剥离金融属性，回归居住属性，而商品住房将逐步取消限购、限售等楼市调整政策，回归商品属性，未来基本的刚性居住需求将主要由保障性住房来满足，商品房则主要面向改善性需求，这是从供给侧调整住房供给结构。

2023年9月4日国家召开的规划建设保障性住房工作部署电视电话会议指出，保障性住房建设是艰巨复杂的系统工程，要坚持规划先行、谋定后动，做好前期工作、严格项目管理和成本控制，综合考虑市场形势，合理把握建设节奏。要建立公平公正的配售机制，加强监督审计，重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体及政府引进人才，按保本微利原则配售。要实施严格封闭管理，不得上市交易。

2023年12月11-12日举行的中央经济工作会议强调，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。

广东省人民政府 2024 年两会工作报告在 2024 年工作安排中，提到加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。新增筹集建设配售型保障性住房 1 万套、保障性租赁住房不少于 18 万套（间），新开工改造城镇老旧小区 1100 个以上。

2024 年 1 月 27 日，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，除优化调整广州限购政策以外，还强调继续加大住房保障力度。2024 年，广州计划筹建配售型保障性住房 1 万套，涉及 12 个项目，其中新开工项目 8 个，通过存量房源转化 4 个项目。1 月 13 日，广州市在黄埔区知识城何棠下举行首批配售型保障性住房开工仪式。

《广州市保障性租赁住房工作领导小组会议纪要》（穗建住保纪〔2024〕3 号）指出，规划建设保障性住房是适应中国式现代化建设要求，再造住房制度和供应体系，重构市场和保障关系的一项重大改革。配售型保障性住房是住房城乡建设部按照国务院有关精神推出的新的住房品种，是一项新的民生工程，旨在对传统的房地产市场进一步分类规划，加快建立“保障+市场”的房地产业发展新模式，实现政府保基本需求、市场满足多层次住房需求。会议纪要同意市住房城乡建设局关于 2024 年配售型保障性住房筹建任务计划项目安排。市规划和自然资源局、相关区政府、广州安居集团（在集团全面运作前，可使用珠江租赁公司、城投租赁公司名义开展）务必按照 2024 年 4 月底前完成 2024 年计划开工建设地块控规调整、6 月底前完成项目

区级用地报批组卷和用地结案工作、10月底前将净地交付给广州安居集团开工建设的目标推进相关工作，其余2024年用地交付计划地块控规调整应于2024年6月底前完成。会议纪要同意荔湾区政府用葵蓬南地块置换原芳村大道东保障性住房项目用地。由荔湾区政府会同市规划和自然资源局，加快推进葵蓬南保障性住房项目的控规调整工作，并同步实施土地征收、用地报批等事宜，确保该项目完成配售型保障性住房建设任务量不少于16.05万平方米(1605套)。

《广州市住房和城乡建设局关于协调推进配售型保障性住房新建项目开工建设的会议纪要》（H202401907）及《关于报送2024年配售型保障性住房新开工项目节点计划的紧急通知》要求，新建项目需在6月底前开工建设，2024年新建配售型保障性住房项目必须根据明确的节点，进行“挂图作战”，倒排工期，新建项目务必3月底前形成控规调整方案报市级审批，4月底前完成控规调整，6月底前交地动工建设。会议纪要明确，新建项目采取企业投资备案方式，其中，珠江住房租赁公司负责荔湾区葵蓬南保障性住房项目的投资建设。

根据广州市规划建设保障性住房工作领导小组会议纪要（穗建住保纪〔2024〕13号），会议除再次强调2024年配售型保障性住房筹建项目务必按照2024年6月底前开工建设外，上述项目可按照“先移交施工场地再完善划拨手续，以规划设计条件办理项目开工手续”的建设经验推进相关工作。

本项目暂按现在已经获知或明确的指标进行可行性分析研究，具体实施以最终发布的规划条件批复、广州市配售型保障性住房管理办

第三章 项目选址与要素保障

3.1 项目选址或选线

3.1.1 项目场址

本项目位于荔湾区西部广佛交界处的茶滘街道葵蓬社区，在浣花西路以南、广佛河以北、花地河以西，属白鹅潭商务区范围。占地面积 3.01 万 m²，距离地铁 1 号线花地湾站约 2 公里，距离地铁广佛线菊树站 2 公里。下图红色箭头所指位置就是本项目场址。



图 3.1-1 项目场址位置

3.1.2 土地权属和供地方式

项目地块均为葵蓬村集体用地，其中涉及区土发中心征收范围用地面积 22.79 公顷（穗规划资源荔函[2023]156 号），征收范围均不

涉及村改造范围。

3.1.3 土地利用状况

项目地块现状以厂房为主，有部分花卉植物大棚，地上构筑物未拆除，场地未平整围闭。

项目用地区域暂无矿产压覆报告。

3.2 项目建设条件

3.2.1 自然环境

1. 地形地貌

荔湾区的老芳村片区地处三水盆地，区内出露地层由老到新有：白垩系、第三系、第四系地层。

白垩系地层，多为砂岩、细砂岩、粉砂岩、砂质泥岩，出露在老芳村片区东部石围塘至白鹤洞，南部东塍、西塍至海南、西部广佛路口、五眼桥、东濠、增滘、海南一带；第三系地层，多为粉砂砂质的砂质泥岩，分布于本区五眼桥以及龙溪村的沙溪一带；第四系地层，为最新沉积层与残积层，多为淤泥及泥质粘土和残积粘土、亚粘土。老芳村片区大部分为第四系地层所覆，次级断裂不甚清楚，之前从桥东、石围塘等地的工程钻孔资料初步证实，存在一条北西西向的石围塘—白鹤洞断层。

老芳村片区地处珠江三角洲平原北缘，平均绝对高程 5.5~5.8 米，相对高差 2 米左右，多为第四纪堆积层，厚 1.5~30 米。在白鹤洞一带，有顶部高程相差很小的 小山岗群，台地东西长约 1000 米，最高标高 25.2 米，属二级台地。海北村、海南村各有一座小山岗，岗顶

标高 17~20 米，岗体保留不够完整，且面积很小。

2. 土壤

荔湾区的老芳村片区内耕地土壤为珠江三角洲冲积土，属一个土类，15 个土种。其中泥肉质泥田、泥田占耕地面积的 75.2%以上，属高产田。咸田（发赤田）占区内耕地面积的 20%左右，属低产田。非耕地为薄层红壤。

3. 气候

荔湾区的老芳村片区地处北纬 23°，置南北回归线之间，属亚热带，境内气温较高。因临海（距南海海岸线仅 100 公里左右），受季风环流控制，所以气温虽高，即便是一年中气温最高的夏季，也极少酷暑天气；1991-2005 年，气温最高的一天（1998 年 8 月 4 日）也仅为 36.5℃。又因南岭山脉具有阻挡北方冷空气南下的天然屏障作用，故冬天无严寒，1993 年 1 月是 1991-2005 年中月平均气温最低的一个月，月平均气温 11.9℃。

4. 水文

花地河位于广州市荔湾区的老芳村片区，是珠江西航道的一条支流，呈南北走向，南连接平洲水道，北连珠江西航道，南端最宽处为 148m，北端最窄处为 40m。花地河全长 8.44km，集雨面积 28.4km²，素有“水秀花香”之称，被芳村人民视为“母亲河”。花地河流域内河网密布，有南方水乡特色，沿线共有 13 条河涌汇入，分别是葵蓬涌、茶滘涌、西濠涌、东濠涌、广佛河、增滘涌、白鹤涌、菊树南涌、剑沙涌、棉村涌、赤岗涌、西塱涌、南滘西涌。

3.2.2 交通运输

荔湾区的老芳村片区是广州市通向珠江三角洲各市以及粤西的交通咽喉。全区三面临江，河岸线长，境内河涌纵横，大小码头遍布，水路四通八达，可由珠江口直入南海通往世界各地。区内的滘口客运站和芳村客运站是广州市重要的客运枢纽，班车主要发往粤西、广西等地。陆路有主干道、次干道、支路，三级路网遍布芳村区，6座跨江大桥或隧道与市内各区相连。已有地铁广州地铁1号线、广佛线；在建或规划地铁广州地铁10号线、广州地铁11号线、广州地铁22号线、广州地铁28号线、佛山地铁11号线途经芳村片区。

3.2.3 公用工程

1. 市政道路

2023年，荔湾区住房和城乡建设和园林局深入实施“百千万工程”，投入13.24亿元推进53条新建道路建设，广钢新城、白鹤沙地块、龙溪路升级改造（东段）等20条共13.31千米道路已建成通车；东沙大道、丛桂路、东西路等47条共39.72千米道路改造工作已完成，共增设机非护栏16.9千米，全区交通路网通达性大幅提高。

2024年，荔湾区住房和城乡建设和园林局将紧扣高质量发展首要任务，按照区委区政府“三个定位、三大核心功能、三大引擎、三大平台”发展思路，大力推进基础设施建设，加快实现老城市新活力、“四个出新出彩”，努力营造安全、有序、畅通的道路交通环境，持续提升人民群众生活幸福感，为荔湾区高质量发展打造交通优势。

2. 供水供电供气

供水：芳村水厂位于芳村镇园区新村，总投资 2200 余万元，占地面积 2987 平方米，供水水源取自芙蓉水库，水厂配备管理用房、清水池及废水池、加药间、化验室、全套自动化消毒净化设备、中控设备等，服务半径为新昌、芳村片区，服务区域内供水管网四通八达，运行正常。

供电：荔湾区通过对低压架空线路进行规整和部分下地等措施，已经完成逢庆首约、昌华涌段 4.5 千米低压架空线路升级改造。如今荔湾区电缆覆盖率 97%，荔湾各小区“停电检修”的情况越来越少了，在 2022 年，荔湾全区供电可靠率达 99.999%，供电可靠性比肩国际先进水平。

燃气：2022 年，荔湾区新增管道燃气居民覆盖用户 6480 户，新增居民安装用户 6222 户，非居民安装用户 167 户，红线外市政燃气管道建设长度新增加 6.562 千米。

为确保安全连续稳定供气，燃气西区分公司积极与南海燃气沟通协调，投资 523 万元，通过葵蓬老街、穗盐路两个路段与南海燃气建设连通管道，燃气管道全长 1.345 公里，最终实现“互联互通”双向供气。

3.2.4 施工条件

1. 道路：现有市政道路已经延伸到项目地块，是否需要建设临时道路由施工单位踏勘确认，临时道路开口、各种关系协调、以及硬化等由施工单位实施。

2. 排水：接入市政供水管网，接驳点在项目红线附近，相关排污应

遵循的规定由施工组织设计注明。

3. 供水：项目地块附近会安排供水接驳点，具体位置由施工方现场勘查确认。

4. 供电：红线附近提供两台变压器作为施工和临设用电，具体位置由施工方现场勘查确认。

5. 现场临设具体位置及布置方案，施工办公区及生活区均由施工方结合现场条件等自行考虑。

3.2.5 生活配套设施和公共服务依托条件

1. 医疗。项目周边有广州市荔湾区妇幼保健院，广东省中医院芳村医院，广州中医药大学第三附属医院，颐和养老豪庭，慈桦医院，广州市荔湾区人民医院，广州市荔湾区茶滘街社区卫生服务中心，广州医科大学第三附属医院，广州市中医医院，广州市荔湾区东漵街社区卫生服务中心。见图 3.2-1。

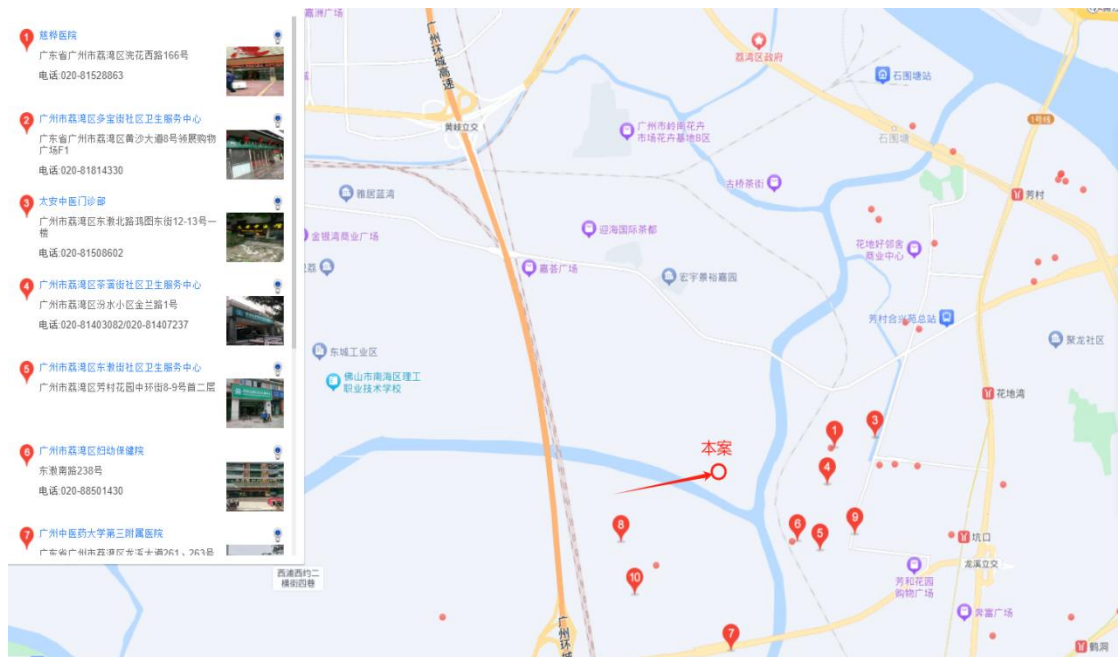


图 3.2-1 本项目周边医疗机构分布图

2.教育。项目附近有葵蓬小学，广豪学校，广东实验中学(高中校区)，广州市真光中学汾水校区(高中部)，凤溪幼儿园，金兰苑小学，葵蓬幼儿园(葵蓬路)，广州培英中学(培真路)，广州市真光中学，五眼桥小学。见图 3.2-2。

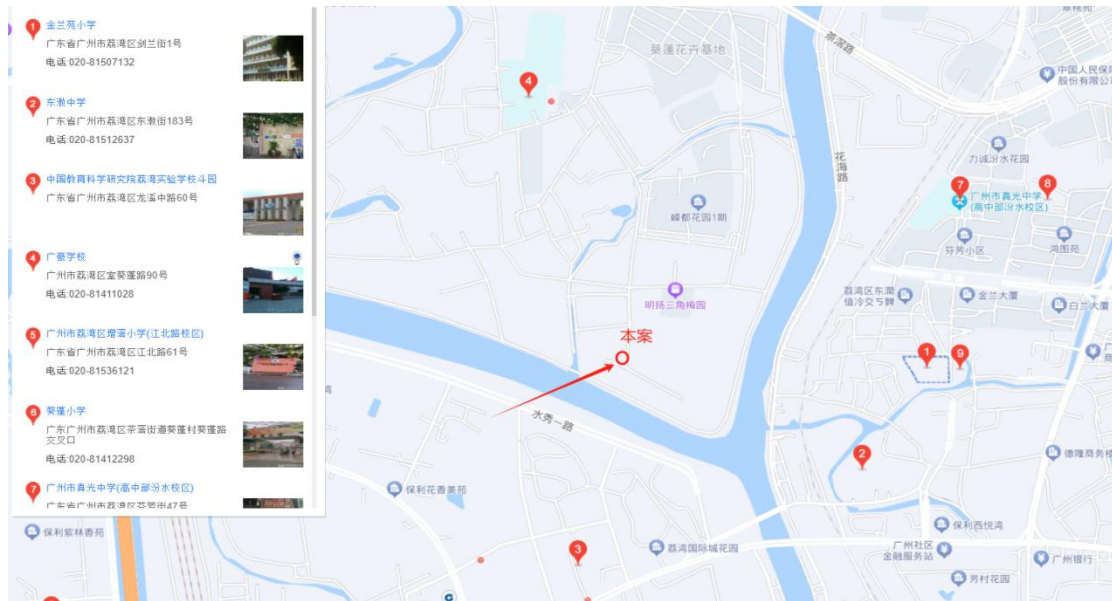
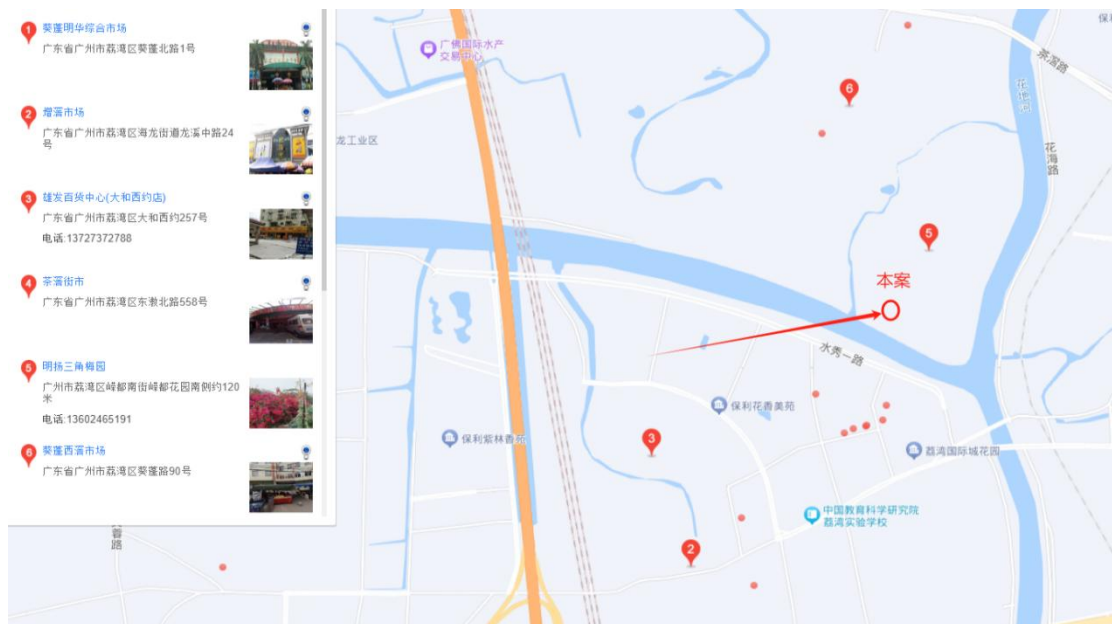


图 3.2-2 本项目周边学校分布图

3.购物。项目周边有茶滘市场，葵蓬西滘市场，葵蓬明华



3.2-3 本项目周边市场

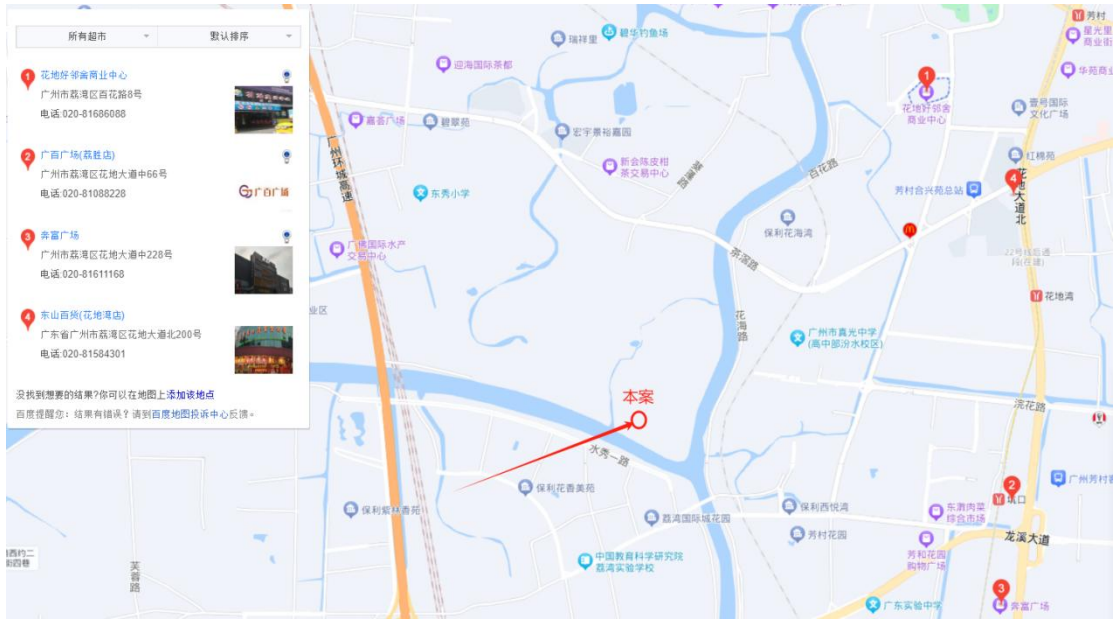


图 3.2-4 本项目周边商场

综合市场，明阳茶叶市场，新会陈皮柑茶交易中心，广州花地湾古玩城，见图 3.2-3；花地好邻舍商业中心，广百广场（荔胜店），奔富广场，东山百货（花地湾店），见图 3.2-4。

4. 公共服务依托条件。项目附近的公交车线路有：414 路、419

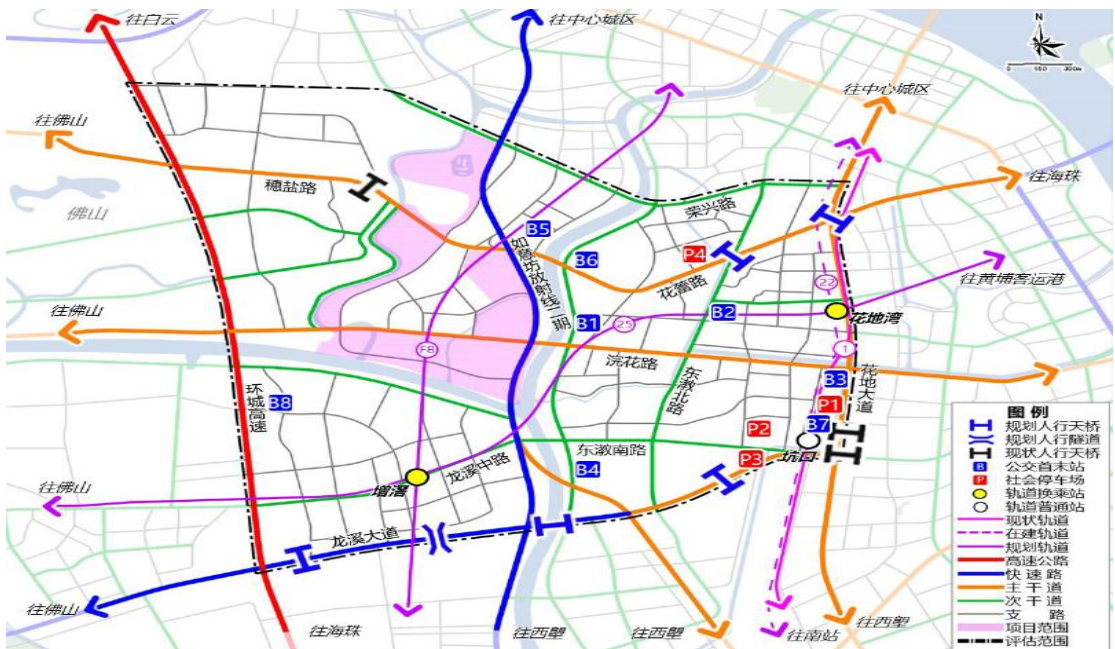


图 3.2-4 本项目附近交通示意图

路、佛 244 路、佛 275 路、佛 278 路、佛 281 路、广 565 路、244 路、69 路、15 路、193 路、183 路、996 路、780 路、207 路、782 路、993 路、838 路、812 路、70 路、74 路、411 路、552 路、966 路、487 路等；地铁 2 公里内有地铁站菊树站（广佛线）、花地湾站（1 号线）、坑口站（1 号线），步行约 30 分钟。见图 3.2-4。

3.3 要素保障分析

3.3.1 土地要素保障

1. 土地要素保障条件

项目地块由荔湾区政府负责推进地块控规调整工作，项目所在地域现行规划为公共绿地，荔湾区土地开发中心正开展葵蓬南片区（共 250,000 平方米）控规调整，拟调整为住宅用地。控规调整方案已征求市区意见，待市规自局审核后报市规委会审议。

征收补偿安置方案正在征求意见，待印发后实施征收。地块用地报批手续同步推进。

2. 项目用地总体情况

项目地块不涉及绿线、蓝线、黄线、紫线、历史文化保护线、洪涝风险控制线、工业用地控制线管控范围，符合国土空间总体规划要求。规划调整范围涉及黄线（现状 220kV 变电站，本次不涉及该地块调整）。

用地性质为二类居住用地（R2），用地面积 3.01 公顷（30100 平方米），作为市本级保障房用地。

项目地块现状以厂房为主，有部分花卉植物大棚，地上构筑物未

拆除，场地未平整围闭。

地块内部由西北向东南方向有一条广南联络线穿过（地下轨道），地块内建筑、地下室边线需退让。

地块东侧有一条 110kV 架空高压线、一条 220kV 架空高压线，建筑需退让 30m。

3.3.2 资源环境要素保障

1. 资源承载能力及其保障条件

能源资源。广州一次能源全部依靠外地调入或进口，能源供应对外依存度较高。2022 年，能源消费总量 6439.27 万吨标准煤，全社会发电量 398.2169 亿千瓦时，用电量 1118.7607 亿千瓦时，其中工业用电量 446.5738 亿千瓦时。2022 年万元地区生产总值能耗下降率 3.1%。

水资源。广州地处南方丰水区，2022 年平均降雨量 1921.30 毫米，本地水资源总量 79.02 亿立方米，人均水资源量 421.80 立方米/人，用水总量 62.42 亿立方米。城市供水水源以地表水为主，主要分布在西江、北江、东江和流溪河四个片区，全市城市集中式饮用水水源地水质达标率 100%。

大气环境。2022 年环境空气质量达标天数 306 天，环境空气质量达标率 83.8%。2022 年 PM_{2.5} 平均浓度 22 微克/立方米，可吸入颗粒物平均浓度 39 微克/立方米，降水 PH 值 6.02。

2. 资源消耗及环保指标控制要求

为了保证各项资源的承载能力，使资源要素供给能得到有效保证，

根据《广州市荔湾区水务发展“十四五”规划》，荔湾区“十四五”期间取水总量控制在 1.9 亿 m³ 以内；

根据《广州市荔湾区生态环境保护“十四五”规划》，碳排放强度和污染减排指标控制要求见表 3.3-1。

表 3.3-1 荔湾区生态环境保护“十四五”规划指标表

目标类型	序号	指标名称	单位	现状值 (2020 年)	规划值 (2025 年)	指标类型	
总量减排	1	主要污染物排放累计减少	化学需氧量	吨	31.19	执行市下达的总量控制指标值	预期性
	2		氨氮	吨	1.63	执行市下达的总量控制指标值	预期性
	3		氮氧化物	吨	7.44	执行市下达的总量控制指标值	预期性
	4		挥发性有机物	吨	待统计	执行市下达的总量控制指标值	预期性
	5	单位地区生产总值二氧化碳排放下降	%	待统计	执行市下达的总量控制指标值	约束性	
环境质量	6	地表水达到或优于 III 类水体比例	%	100	执行市下达的控制指标值	约束性	
	7	城市建成区黑臭水体比例	%	0	0	预期性	
	8	空气质量优良天数比例	%	89.3	≥86	约束性	
	9	PM2.5 年均浓度	μg/m ³	27	≤27	预期性	
	10	区域环境噪声平均值	分贝	54.5	≤55	预期性	