

附件一 广州市白云区钟落潭镇五龙岗村级工业园项目建设必要性 项目建设意义

白云区正在推动“一园一城一示范区”发展战略，“一园”即是指广州民营科技园。目前，五龙岗村级工业园所在的美丽健康产业园已纳入广州民营科技园“一核三园”规划范围。为更好地推动美丽健康产业园建设，满足产业落地、完善周边配套需求，同时落实村集体发展诉求，亟需推动五龙岗村级工业园更新改造工作。

五龙岗村级工业园于2020年启动改造，于2020年4月获得市住房和城乡建设局批复，于2021年7月通过白云区重点产业项目推进工作联席会产业专章审核。五龙岗村级工业园包含两个地块，总用地面积61726平方米。本项目即位于五龙岗村级工业园北侧地块，属于五龙岗村级工业园改造二期实施项目。其建设实施有利于企业、村集体优势资源互补，提高白云区村集体土地利用价值，促进白云区北部区域的城市更新改造。也是符合相关政策及上位规划的重要举措，其建设有十分重要的意义。

1. 项目建设是奋力实现广州市老城市新活力、“四个出新出彩”城市发展目标的需要

2018年10月22日至25日，习近平总书记亲临广东视察，要求广州实现老城市新活力，在综合城市功能、城市文化综合实力、现代服务业、现代化国际化营商环境方面出新出彩。2019年10月，《中共广东省委全面深化改革委员会关于印发广州市推动“四个出新出彩”行动方案的通知》正式下发，内含《广州市推动综合城市功能出新出彩行动方案》等四个行动方案，指出把支持广州“四个出新出彩”实现老城市新活力与支持深圳先行示范区建设紧密结合起来，以同等的力度，全力推动实施。

《广州市推动综合城市功能出新出彩行动方案》提出，力争到2022年，城市能级、经济规模、创新带动力、要素集聚力和集中力量办大事能力明显提升，经济中心、枢纽门户、科技创新、文化引领、综合服务、

社会融合等功能取得新突破，为全国全省发展大局提供有力支撑。《广州市推动城市文化综合实力出新出彩行动方案》提出，力争到 2022 年，实现城市文明显著提升，文化事业繁荣兴盛，文化产业竞争力进一步增强，岭南文化中心地位更加彰显，对外交流门户作用充分发挥，城市文化综合实力与国家中心城市、国际大都市功能互促共进。

本项目是白云区北部区域的城市更新改造工程之一。其建设实施有利于发挥老城市新活力，发展现代服务业，推动城市高质量发展，是奋力实现广州市老城市新活力、“四个出新出彩”城市发展目标的需要。

2. 项目建设是符合全面构建白云区“6+6”现代产业体系的实践

《广州市白云区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，十三五期间，白云区全力打造现代化产业体系“四梁八柱”，布局发展先进制造业、现代服务业及新兴产业，产业成功进行了一轮大换血，现代产业体系正加快形成，过去白云区第二产业散而不强，规模以上工业企业占比过低的面貌正在扭转。十四五期间，白云区将坚持先进制造业与现代服务业的双轮驱动，深入实施“强二优三、三产融合”产业发展路径。

《2021 年广州市白云区政府工作报告》提出，白云区将以“一园一城一示范区”等重大平台为牵引，以“6+6”现代产业体系为支撑，力争经济总量进入全市前列。“一园一城一示范区”等重大平台将是白云区未来产业发展的战略核心。本项目的建设实施既是发展白云区北部国际健康产业城的需要，也是聚焦产业发展新生态，推动白云区现代服务业与现代制造业融合发展，全面构建“6+6”现代产业体系的实践。

3. 项目建设是符合相关政策及上位规划的重要举措

为贯彻省委、省政府关于推进制造强省建设的工作部署，加快发展生物医药与健康战略性新兴产业集群，促进产业迈向全球价值链高端，依据《广东省人民政府关于培育发展战略性新兴产业集群和战略性新兴产业

产业集群的意见》(粤府函〔2020〕82号)等文件精神，制定本行动计划。

“十四五”期间，钟落潭镇将着力发挥其作为“广东省城乡融合发展省级试点”的示范带动作用，依托白云“一园一城一示范区”发展战略，加快建设白云区设施蔬菜产业园、白云花卉现代产业园和生猪养殖数字农业示范园三大园区，打造集生产、加工、流通、科研和示范于一体的广州现代都市农业示范区。依托白云国际机场，重点发展临空先进制造业和临空现代服务业，建设广州临空经济核心承载区，打造现代化湾区临空智造产城融合示范镇。同时聚焦化妆品、生物医药与健康两大重点产业领域，全面建成多元服务一体化的健康产业服务综合体，打造大湾区标志性国际美丽健康产业基地，争取打造成为广州中部现代产业高质量发展示范区。

根据《广州市人民政府关于印发广州市加快生物医药产业发展若干规定(修订)的通知》以及《广州市加快生物医药产业发展若干规定(修订)》，白云区在钟落潭镇，利用紧邻空港经济区、中新知识城等优势，规划建设大健康生物医药产业基地，以大力发展医药制造、高端医疗、医药研发等健康产业，打造华南地区生物医药研发制造产业集聚核心区。

目前，已与九州通集团、联东U谷、联存科技、西藏九瑞医药、保瑞医疗研发等27家生物医药企业交流项目情况及选址意向，27家企业

计划总投资额 842 亿元，预计达产年产值 653 亿元，年税收 59 亿元。

4. 项目建设有利于促进白云区北部区域的城市更新改造

五龙岗村级工业园改造二期项目是白云区北部区域的城市更新改造工程之一，是钟落潭镇首个村级工业园改造项目。项目建成后，将有助于优化白云区北部办公场所的环境品质，为白云区生物医药产业发展注入新的动力。将会成为五龙岗村的新地标，对带动五龙岗村产业平台崛起有重要作用。

项目建设必要性

五龙岗村级工业园于 2020 年启动改造，于 2020 年 4 月获得市住房和城乡建设局批复（附件 1），于 2021 年 7 月通过白云区重点产业项目推进工作联席会产业专章审核（附件 2），于 2022 年 3 月获得广州市规划和自然资源局批复的广州市建设用地规划条件（穗规划资源业务函[2022]3094 号）（附件 3）。

根据建设用地规划条件（穗规划资源业务函[2022]3094 号）文可知，项目地块（AB0807016、AB0807006）属于集体建设用地，总用地性质包括村庄建设用地 H14、商业用地 B1、商务用地 B2、娱乐康体用地 B3、交通枢纽用地 S3、公共交通场站用地 S41、社会停车场用地 S42，总用地面积 61668 平方米。

其中，本项目编制范围为 AB0807016 地块，即五龙岗村级工业园改造二期实施范围，总用地面积为 41589.80 平方米，净用地面积为 28825.29 平方米，用地性质包括村庄建设用地 H14、商业用地 B1。

项目总平面图



项目鸟瞰效果图

根据建设用地规划条件（穗规划资源业务函[2022]3094号）中的建设用地规划红线图可知，原广从七路与项目场地间的狭窄河涌属于轨道交通控制保护区范围，河涌需往东移并拓宽，详见河涌水域控制线。而场地中间的约7米水渠则破坏了地块的完整性，需进行迁改，使场地中间的水渠在南侧往西折，连通到广从七路与项目场地间拓宽后的河涌，且规划方案已获得批复。

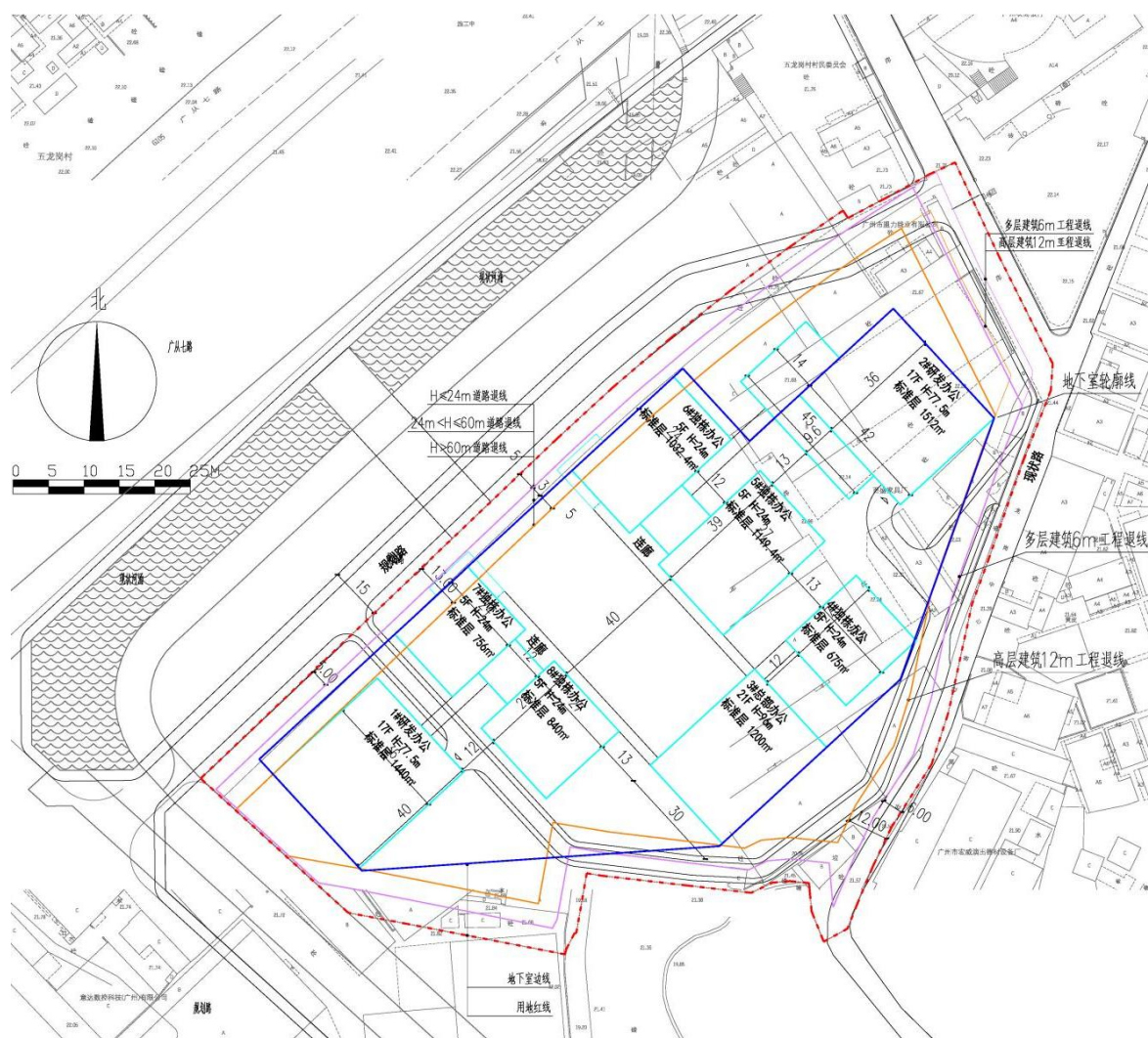
根据《广州市城乡规划技术规定》，建筑工程最小退界距离为高层建筑退用地红线 12 米，低、多层建筑退用地红线 6 米。建筑工程最小退道路红线距离为高层建筑退道路红线 13 米，低、多层建筑退道路红线 5 米。

建筑工程最小退界距离规定

	建筑层数	居住建筑（米）	非居住建筑（米）
主要朝向	高层	12	12
	低、多层	≥0.3H 且 ≥6	≥0.3H 且 ≥6
次要朝向	高层	10	12
	低、多层	≥0.25H 且 ≥4	≥0.25H 且 ≥4

建筑工程退道路红线规定：

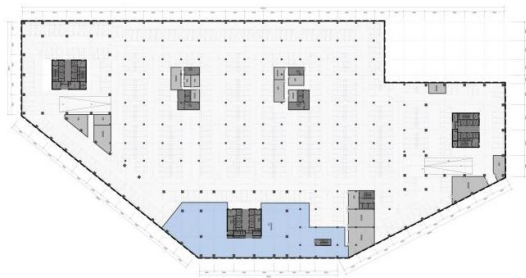
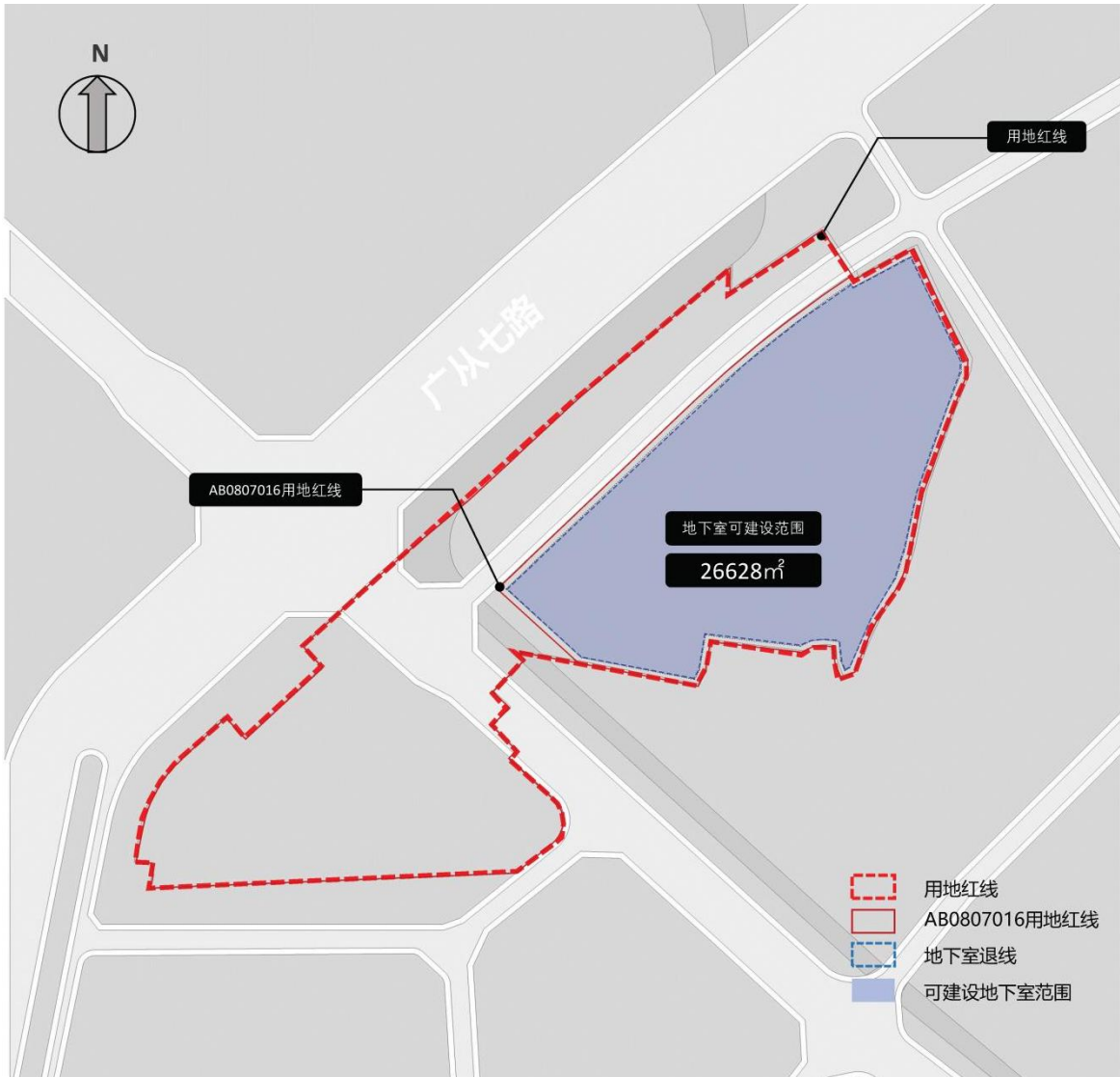
		退让距离 D（米）						
类 别		旧城区			其他地区			
		H≤24 米	60 米>H>24 米	H≥60 米	民用建筑			工业建筑
					H≤24 米	60 米>H>24 米	H≥60 米	
一般城市道路退让标准	道路红线宽 ≥40 米	D≥8	D≥10	D≥15	D≥10	D≥15	D≥20	D≥10
	15 米<道路红线宽<40 米	D≥5	D≥8	D≥13	D≥8	D≥10	D≥15	D≥8
	道路红线宽 ≤15 米	D≥3	D≥5	D≥10	D≥5	D≥8	D≥13	D≥5



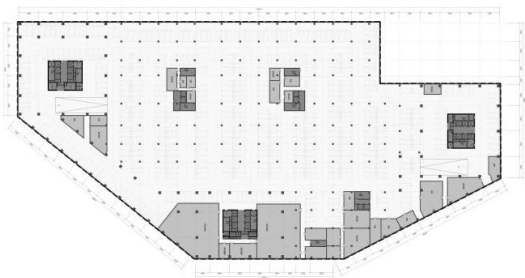
建筑工程退界及退道路红线距离平面图

根据现行控规及《广州市建设项目停车配建指标规定》（穗国土规划规字〔2018〕6号），B区区域中“商务办公”停车设施配建标准为：机动车 ≥ 0.8 泊/100平方米建筑面积。而本项目（AB0807016地块）的计容建筑面积为100884平方米，则应设置不少于807 $(100884 \times 0.8 / 100)$ 泊机动车停车位，需要地下车库面积约32280 m^2 。若按照建一层地下室，最大面积为26628 m^2 ，对应机动车停车数约665泊，与用地规划条件差142泊停车位。综合考虑经济性及远期发展，需建设地下室二层，满足规划设计条件中机动车位要求，同时

地下室范围可以减小到 17785 平方米。此时，地下室边线离净用地红线的最小距离是 5 米，平均距离约 12 米。



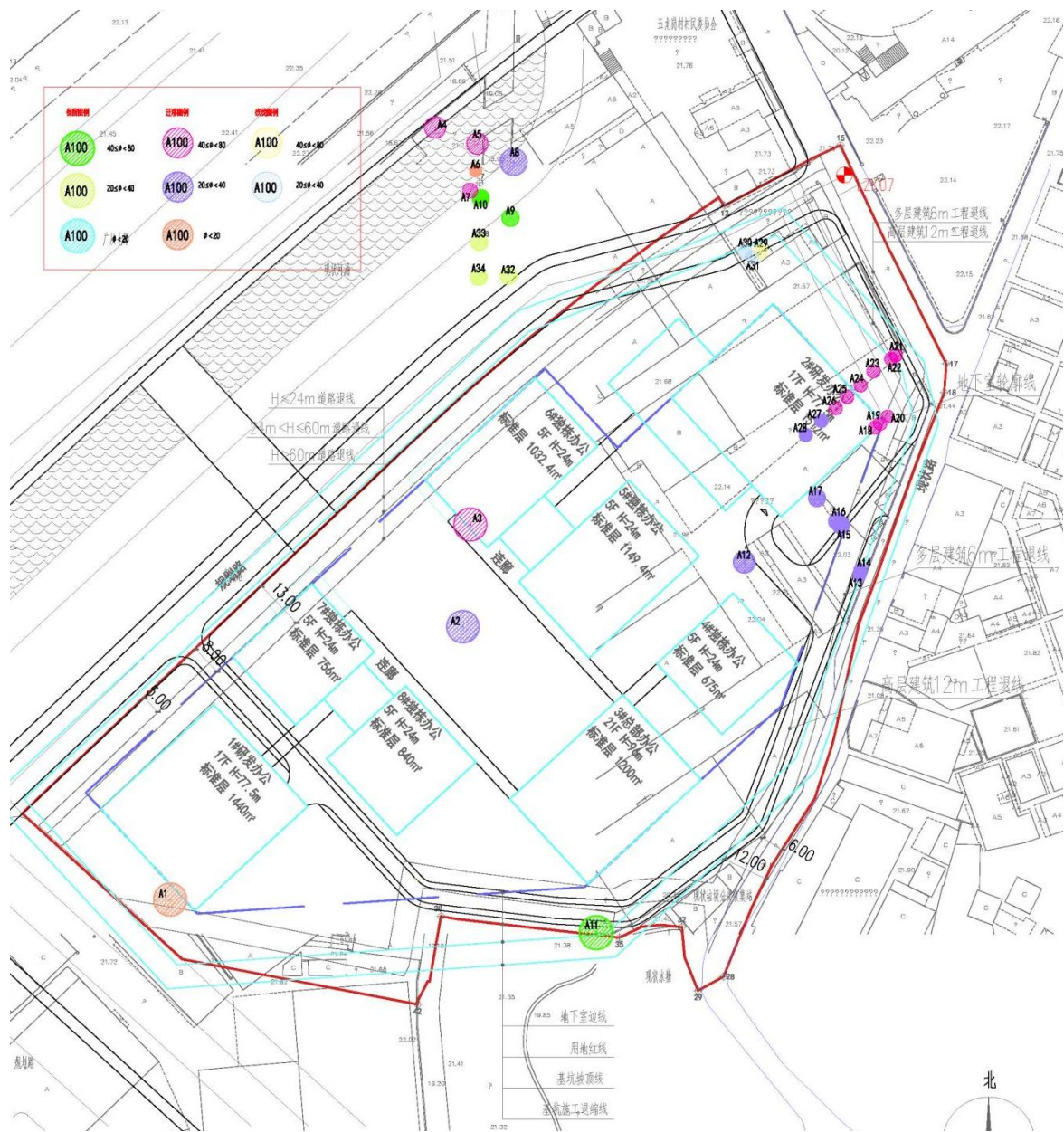
地下一层平面图 17785 平方米
(车位 463)



地下二层平面图 17785 平方米
(车位 441)

根据建设方案，二层地下室深度约 8 米，施工时基坑的开挖范围

为地下室边线外侧 8 米（坡度 1:1）-11.5 米（坡度 1:1.5）。此时，基坑的开挖范围几乎占用了整个净用地红线。



基坑范围平面图

综上所述，项目建设具有必要性。本项目建设选址只能选择 AB0807016 地块的净用地红线内，同时根据建筑工程退让距离、地下室规模及基坑施工时影响范围的要求，项目选址具有唯一性。

树木迁移必要性

通过建设方案平面与现状树木分布图叠加分析可知，有 25 株树木与建设方案存在冲突，需迁移利用。

其中，有 19 株树木 A1 山麻黄、A2 细叶榕、A3 苦楝、A12 芒果、A13 木棉、A14 枫香、A15 枫香、A16 海南红豆、A17 枫香、A18 细叶榕、A19 细叶榕、A20 细叶榕、A22 细叶榕、A23 细叶榕、A24 细叶榕、A25 细叶榕、A26 细叶榕、A27 细叶榕、A28 细叶榕处于建设方案的地下室及基坑影响范围内，需迁移处理。

有 1 株树木 A21 细叶榕处于建设方案 2#研发办公楼（17F）的主入口消防登高场地建设范围及施工时的施工便道内，且该树木主干分支点低、弱冠，影响消防、施工的同时又影响场地的景观效果，需迁移处理。

有 5 株树木 A4 木棉、A5 细叶榕、A6 龙眼、A7 细叶榕、A8 细叶榕处于规划方案轨道交通控制保护区及河涌水域控制线范围内，需迁移处理。

因场地西北侧防护绿地仅剩 840 平方米，故选择长势、形态较好的 14 株树木就近迁移到该处，剩余 11 株则因场地种植空间不足及长势一般或较差而选择先迁移至广州市绿化有限公司苗圃进行养护，后期再回迁到场地内的防护绿地。

树木砍伐必要性

必要性一，因现场施工需求，施工时场内需要相应施工通道（6米宽环场路），否则难以开展施工工作。通过建设方案平面与现状树木分布图叠加分析可知，有3株大王椰子A29、A30、A31处于建设方案的道路人行道及基坑施工影响范围内。便道的建设和基坑的挖掘必将导致大王椰子原有生长环境不复存在。

必要性二，而施工便道及基坑位置占据红线内绝大部分面积，基地内无空余位置对大王椰子进行就近迁移。而胸径约40厘米的大王椰子植株高大，栽植多年，已属于地苗，移栽成活率低。因此其无法进行就近迁移，且不具有远距离移栽的价值。

必要性三，大王椰子是须根的浅根性树种，对水份反应灵敏，移植时往往因部份根系受到损伤使吸水机能减弱，且根系恢复生长缓慢，易导致叶子枯黄或枯死，意味着迁移的成活率很低。因此大王椰子的固有属性意味着其不具备迁移的价值。