

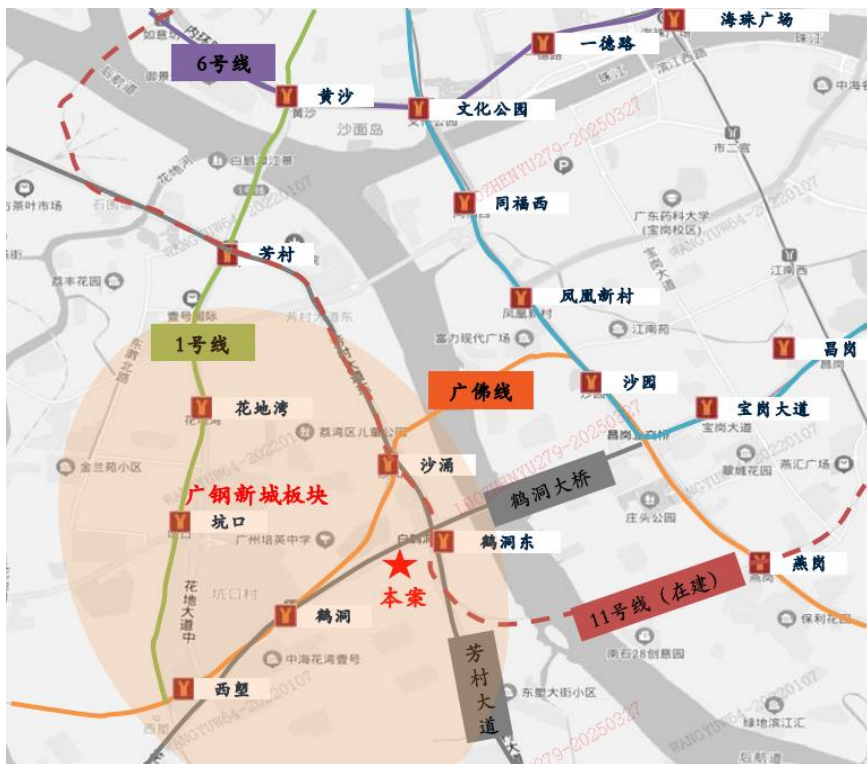


# 方圆鹤洞项目推荐材料

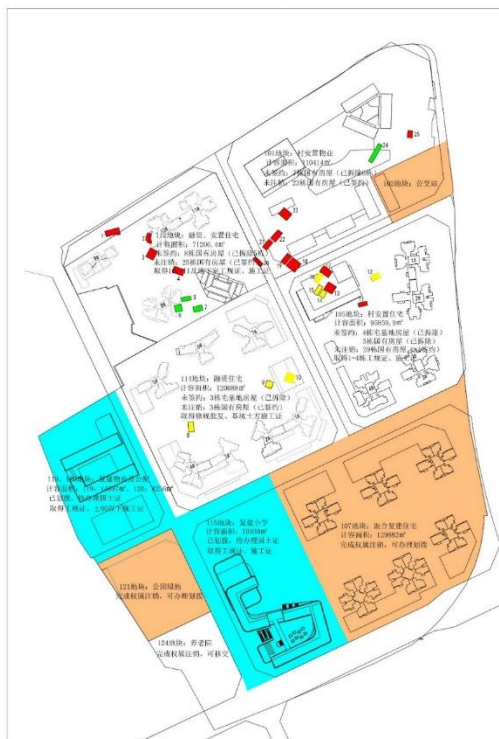
中国平安 PINGAN

金融 · 科技

## 1、项目背景：15万方旧改住宅



鹤洞村更新改造项目拆迁及供地情况示意图 (2024-5)



| 地块名称   | 占地面积 (m²) | 综合容积率 | 计容面积(m²) |
|--------|-----------|-------|----------|
| 融资地块   | 35,521    | 4.2   | 149,191  |
| 复建地块   | 128,022   | 3.6   | 459,287  |
| 公共设施用地 | 13,304    | 1.0   | 13,382   |
| 合计     |           |       | 621,860  |

注：主要规划条件

- 建筑密度19.9%、综合绿地率32%、综合毛容积率2.82%
- 现操盘方：方圆地产
- 更新改造模式：“全面改造、合作改造”，土地一级整理人可通过协议出让获取融资地块进行二级开发
- 合作背景：项目为广州市旧村改造项目，方圆已在广州市公共资源交易中心公开招商中竞得土地一级整理人资格，方圆通过其设立的项目公司与鹤洞村签署了《合作改造协议》、《鹤洞房地产开发公司股权转让协议》、《履约保证金监管账户协议》



## 2、拆迁进展：一级整理接近完成

截至2024年底，鹤洞项目改造范围内合计23套物业未签约（19套已拆，4套未拆）：

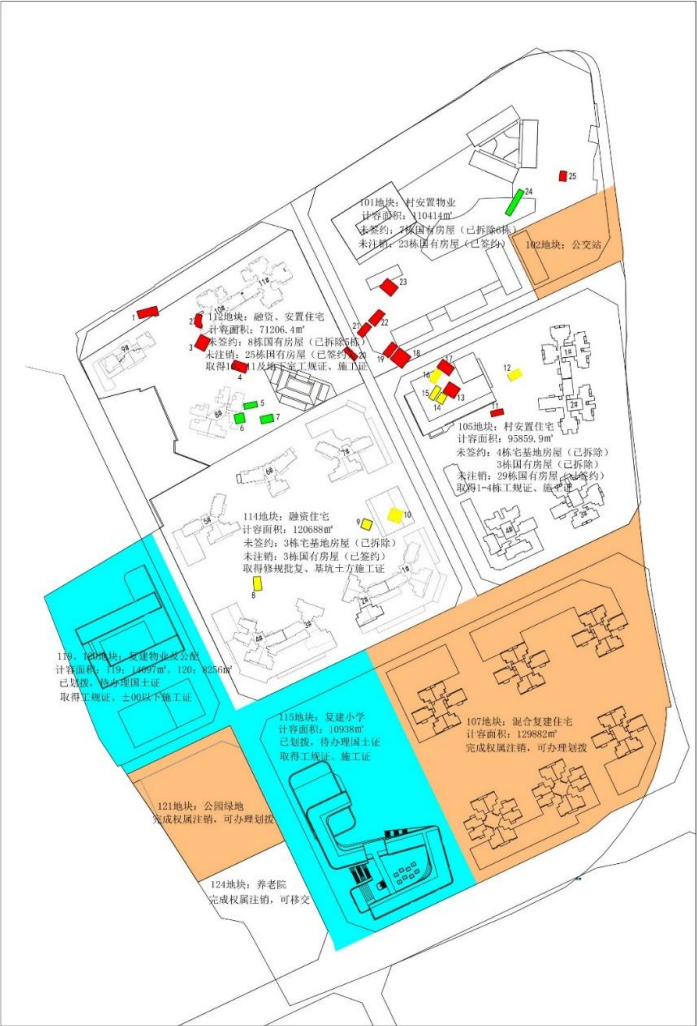
101 村物业地块和105村安置地块，有10套国有证房屋未签约（其中1套未拆），4套宅基地房屋未签约。

112 安置及融资混合地块，有7套国有证房屋未签约，其中3 栋未拆。

114融资地块已拆平，但有3套宅基地证未签约。

预计25年Q3可完成全部拆迁。

鹤洞村更新改造项目拆迁及供地情况示意图（2024-5）





### 3、现场实景：拆迁至最后攻坚，复建区2栋楼已动工，村集体物业及配建小学已开工



#### □ 复建区开发现状：

复建区分为105地块（4栋住宅+1栋幼儿园）、112地块（4栋住宅）、119地块（一栋复建商业）和120地块（一栋公建配套）。

其中105地块1、2栋完成正负零，3栋今年年初建到15层，4栋建到13层。





中国平安 PINGAN

金融 · 科技

PINGAN

欢迎垂询 谢谢观看！