

昆明市官渡区城市更新改造局

A 类

主动公开

官城改函〔2020〕25 号

关于政协官渡区九届四次会议第 94082 号 提案答复的函

杨金付委员：

您提出的《关于加大大树营城中村拆迁改造力度的提案》提案收悉，现答复如下：

针对大树营片区城中村房屋密度大，房屋的老化严重，生活环境及卫生较差，防火、防盗、抗灾能力较差，安全隐患大等实际情况，您提出了从增大规划容积率、降低拆迁或安置标准、政府财政做适当补助三个方面加大大树营城中村改造力度的建议。上述建议为我区推进大树营片区改造工作提供了清晰的思路和切实的帮助。我局高度重视，经认真梳理大树营片区改造工作推进情况，现将相关工作向您进行汇报。

大树营片区位于昆明市主城区东二环内侧，片区内总户数约

1213 户，外来流动人口约 18000 人，片区内房屋密集、道路交错复杂、巷道狭窄。经勘测，大树营片区拟改造面积约 390.3 亩（其中官渡区约 352.1 亩），拟拆除面积约 77.83 万平方米，涉及大营村、中营村和后营村民房约 1103 幢、统建房约 176 户和国有约 80 户。根据市委市政府、区委区政府的要求，大树营片区已被列为官渡区三旧改造连片开发项目之一，现项目由昆明市轨道交通集团有限公司(以下简称“轨道公司”)与官渡区城市投资有限公司（以下简称“区城投公司”）成立项目公司，共同推进片区土地一级开发，正按计划成立项目公司筹备工作组中。

一、关于增大规划容积率的建议

根据《昆明市城乡规划管理技术规定（2016 版）》（详见：附表一地块开发强度主要指标表）的规定，考虑到大树营片区房屋密集、回迁安置量大，项目原 2008 年 7 月获得的专项规划指导意见（昆规函〔2008〕233 号）已无法实现自身经济平衡、无法实现回迁安置等情况，为确保片区开发最优，计划开展项目规划调整工作。经多次会商调整，现区轨道公司和城投公司已形成初步的规划方案，待细致完善后近期将报区政府审议。

附表一 地块开发强度主要指标表

用地性质		建筑密度(%)	容积率 (R)	绿地率 (%)
居	低层(一至三层)	≤35	1.0<R≤1.1	新建居住区

住	多层（四至六层）	≤ 32	$1.0 < R \leq 1.6$	≥ 40 , 老旧居住 区改造 ≥ 25
	中高层（七至九层）	≤ 30	$1.0 < R \leq 2.0$	
	高层（十层及十层以上）	≤ 25	$1.0 < R \leq 3.2$	
商业、娱乐		≤ 60	≤ 3.0	≥ 25
商务办公		≤ 40	≤ 4.0	≥ 25

二、关于降低拆迁或安置标准的建议

目前，官渡区征收补偿工作主要参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《云南省国有土地上房屋征收与补偿办法》（云南省人民政府令第 195 号）、《昆明市城市更新改造土地补偿指导意见》（昆政办〔2015〕34 号）、《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》（昆政办〔2015〕53 号）、《昆明市人民政府关于印发昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见的通知》（昆政办〔2015〕103 号）、《昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见》（昆政办〔2015〕104 号）等政策文件执行。经初步测算，大树营片区回迁安置量大，片区内无法满足，为维护被拆迁群众利益，使被拆迁群众得到满意的回迁安置，现我局及金马街道办事处、区城投公司、轨道公司正在积极研究回迁安置方案，回迁安置方案明确后将按照政策文件要求，结合周边地块征收补偿标准制定相应的大树营片区征收补偿标准。

三、关于政府财政做适当补助的建议

为全面提升城市综合功能、提高土地利用效率，促进节约集约用地，加快推进老城区功能疏解、人口转移，按照省委、省政府的部署，昆明市委、市政府提出深入开展三旧改造连片区开发工作，并印发了《关于印发三旧改造连片开发工作方案的通知》（昆政发〔2018〕28号）。根据文件要求，三旧改造工作要坚持“内外联动、内部为主；连片开发、疏解功能；政府主导、规划控制”，要妥善处理好三旧改造连片开发与城市规划建设发展的关系，有序推进三旧改造连片开发，拓展昆明城市格局，合理配置公共服务设施，不断完善城市功能，提升城市品质。同时，纳入三旧改造连片开发的项目，享受城市更新改造同等政策。

大树营片区三旧改造连片开发项目作为官渡区三旧改造连片开发项目之一，经前期轨道公司和区域投公司出具的初步经济估算结果，发现片区成本难以平衡、严重倒挂，且项目亟需实施改造。在采取规划调整等措施的基础上，我区充分用好各项政策和规定，确保项目实现配置最优，排除万难加快推进项目。

四、工作推进情况

（一）项目前期工作

大树营片区已初步完成拟改造范围内房屋和土地调查及测绘工作。经勘测，大树营片区拟改造面积约 390.3 亩，其中官渡区内约 352.1 亩，盘龙区内约 38.2 亩。拆迁总面积约 77.83 万平方米，其中民房约 62.60 万平方米，公建约 15.23 万平方米。此

外，按照 2020 年 3 月 6 日召开的项目推进会要求，现已完成拟调整增加项目改造范围（东风东路延长线与昆小线铁路三角地区域）的测绘，待确认后按程序认定。

（二）规划调整工作

根据 2019 年 8 月 27 日市政府专题研究官渡区项目规划审批推进会议精神，会议原则同意项目二环路退距按 50 米控制，由市轨道公司负责，待完成项目控规调整和城市设计方案后，报市规委会审议。现市轨道公司已按程序引入项目控规、城市设计和修规设计单位，并取得《官渡区文物局关于大树营城中村改造项目涉及文物古迹及用地保护要求的回函》（官文物函〔2020〕5 号）支撑规划调整，正在结合项目成本测算，进一步深化控规调整方案，近期将报送区政府审议。

鉴于项目开发难度大、成本严重倒挂的情况，我区也多次专报恳请市委、市政府对容积率调整给予最大支持，在能享受城中村改造项目相关政策的同时考虑教育配套不再项目中配置，而在大片区内平衡。

（三）回迁安置计划

2019 年 10 月 31 日，官渡区与盘龙区就相关项目建设召开工作协调会，为切实解决长地埂村、大树营村居住环境，提升片区城市品质，结合项目经济测算情况，本着“让利与民、顾全大局、确保稳定”的原则，由长地埂城中村改造项目无偿提供 4 万 m² 回迁安置房，用于官渡区大树营项目回迁安置。此外，在相关政策

的允许下，增大回迁安置的标准，项目拟计划采取“原址回迁+异地安置+货币补偿”的安置模式（拟原址回迁 20 万 m²，异地安置+货币补偿 15 万 m²，由市轨道公司和区城投公司共同寻找异地安置房源），确保群众得到满意的安置。

综上，就您提出的三个建议对我区开展大树营片区三旧改造连片项目工作提供了清晰地思路和重要的意义，我局也在汇同各部门加紧推进大树营片区改造工作。

感谢您对政府工作的关心和支持。

以上答复，如有不妥，请批评指正。

（联系人及电话：鲁敏 0871-67167707， 15087194073）



抄送：区政协提案委，区政府目督办。

昆明市官渡区城市更新改造局

2020 年 8 月 25 日印发
