附件4

2023年西山区重点片区开发建设、城市更新改造项目（地块）

推进情况表

| 序号 | 项目名称 | 片区包含城中村范围 （包含地块） | 实施单位 | 建设地点 | 主要建设内容 | 项目进展情况 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 马街48号片区A2-3地块 | 张峰社区上峰村、中峰村、下峰村 | 区城市建设投资开发有限责任公司 | 马街街道 | 项目总用地约为474.78亩，规划建筑面积约为1042380.14㎡，其中地上建筑面积782121.14㎡，地下建筑面积260259㎡；其中安置用房建筑面积303928.68㎡，其他进行房地产开发建设，同时进行商业、商务办公开发及相关公共配套设施建设。其中项目涉及回迁房488套39785.17㎡。 | 土地成本初步评审工作已完成，待确定拿地主体及价格范围。 |  |
| 2 | 马街沙地村（50号片区）城中村改造项目 | 张峰社区沙地村（东临华苑路，南临兴苑路，西靠区检察院，北至铁路石咀线） | 区城改置地发展有限公司 | 马街街道 | 项目包括土地征收、安置房、配套基础设施及公共服务设施建设。其中，土地征收:涉及改造规模226.74亩，改造房屋面积211279.02㎡。安置房建设：用地规模51.51亩，总建筑面积247215.60㎡。 | 1.已编制完成可行性研究报告、征拆方案、改造方案、资金平衡方案； 2.已完成环评、交评、文评； 3.可行性研究报告已获得发改批复； 4.正在申报城中村专项借款。 |  |
| 3 | 马街春雨路一号片区 | 西山区城中村49号片区（马街街道马街社区） | 马街街道办事处 | 马街街道 | 回迁安置房及48班小学。 | 2021年8月启动用地范围内自主腾退工作，截至目前，补偿协议签约率99.4%，累计完成拆除10.5万㎡，剩余3户民房及一宗租地建房未签订补偿协议。 |  |
| 4 | 渝昆高铁昆明西客站建设项目 | 马街、碧鸡街道范围内碧鸡路与春雨路之间、按规划批准范围 | 市城市综合交通枢纽有限责任公司 | 马街、  碧鸡街道 | 拟建成集铁路、轨道交通、公交、出租车等多种交通方式为一体的现代化综合交通枢纽，总用地面积约1200亩，总建筑面积约152万㎡，其中西客站交通枢纽基础设施部分建筑面积约82万㎡，TOD开发面积约70万㎡，估算总投资209.42亿元。 | 已征收30宗土地695.21亩，签订地上建（构）筑物补偿协议687份，协议面积约27.4万㎡，已拆除建（构）筑物面积约26.7万㎡。 |  |
| 5 | 马街53号片区B、H-1地块 | 马街街道梁源村 | 马街街道办事处 | 马街街道 | B地块为居住用地、H-1地块为医疗用地。 | B地块已完成征迁，达到“净地”条件。H-1地块已出让，正在建设云南省传染病医院。 |  |
| 6 | 金碧西山区6号片区 | 金碧卢家营村 | 金碧街道办事处 | 金碧街道卢家营村，四至范围：东至环城西路文化公园，南至二环南路与西坝路交叉口，西至大观河与二环南路交叉口，北至大观河。 | 总用地面积约948亩。 | 于2024年2月2日召开了6号片区范围调整会审会，目前正在征求各相关单位的意见。 |  |
| 7 | 金碧7号片区二、三期项目 | 金碧西坝新村 | 金碧街道办事处 | 金碧街道，东至环城路，西至西华北路，南至西园路，北至新闻路 | 项目共涉及1005户（1875人），改造规模232.60亩，改造房屋面积261618.94㎡。其中：集体土地改造居民604户（1474人），改造规模128.57亩；国有土地改造居民401户（401人），改造规模104.03亩。 | 涉及1005户1875人，改造意愿97.40%。目前已签约民房户数为943户，签约率为93.83%。资金到位后重新启动回迁安置地块（E、C-1）征迁工作，确保半年内完成E、C-1地块的征迁工作，预计在2024年度第2季度进行E地块、C-1地块土地供应挂牌工作。后续其他地块在同步推进征迁的同时做到“成熟一块、出让一块”分批次进行供应。2024年第4季度预计施工单位进场启动回迁安置房建设工作，预计建设完成时间为2026年度第4季度。项目已获批城中村专项借款额度，待资金到位后可启动剩余征迁及回迁房建设工作。 |  |
| 8 | 永昌27号片区城中村改造项目KCXS2024  -1地块 | 永昌街道马家社区第三居民小组（四园庄村） | 永昌街道办事处 | 永昌街道 | 建设配售型保障性住房。 | 地块已完成征拆，场地已拆平。 |  |
| 9 | 永昌街道办事处城市更新改造项目 | 永昌街道（五华体育馆） | 永昌街道办事处 | 永昌街道 | 城市运动公园。 | 2020年6月22日，区政府与深圳市前海帕塔拉健康管理发展有限公司（现更名为深圳市前海瑞景程健康管理发展有限公司）签订了《战略合作框架协议》。2023年11月30日永昌街道办事处与深圳市前海瑞景程健康管理发展有限公司全资二级子公司昆明嘉德置业开发有限公司签订了《昆明市西山区永昌街道办事处城市更新改造项目意向合作协议》。2024年1月15日，永昌街道办事处的招标代理公司已在中国招投标公共服务平台发布了《西山区五华体育馆新、旧址及周边地块控制性详细规划修改启动及控规修改方案竞争性磋商公告》，预计2月完成设计单位的招标。 |  |
| 10 | 永昌螺蛳湾片区改造 | 永昌螺蛳湾A2-1、A2-5、A2-6、A2-7地块（永昌街道：东至南坝路，西临海埂路，南至采莲路，北至环城南路） | 区城改置地发展有限公司 | 永昌街道 | 开展螺蛳湾A2-6、A2-1、A2-5、A2-7地块回迁安置建设。 | 1.A2-6：A2-6-b地块剩余7户未签订协议，建构筑物均已完成拆除。A2-6-c地块剩余2户未签订协议，建筑构物未拆除。  2.A2-1、A2-5、A2-7：剩余11户未签订协议，其中2户公房，9户民房。 |  |
| 11 | 前卫锦粼天序（7号地块） | 前卫双塔片区（原金融产业园区） | 云南锦博置业有限公司 | 前卫街道 | 规划13栋高层住宅建筑，下有商业群房，1栋商业建筑，地上1-32层，地下2层，地上计容面积252689.22㎡，不计容面积1561.65㎡，地下82724.21㎡，总面积336975.08㎡。 | 共分3个组团，共计14栋。一组团：5-10幢楼已竣备交付；二组团：3-4、11-14幢楼已竣备交付；三组团：1、2幢楼已竣备，2024年9月交付。 |  |
| 12 | 前卫锦粼上府（KCXS2019-14号地块） | 前卫双塔片区（原金融产业园区） | 云南锦博置业有限公司 | 前卫街道 | 规划7栋住宅，地上1-32层、地下2层，总建筑面积124644.00㎡（地上建筑面积93243.93㎡，其中，计容面积92877.57㎡、不计容面积36636㎡；地下建筑面积31400.07㎡）。 | 共计7栋，1幢楼桩基础施工完成，2幢、3幢、4幢楼结构已经封顶，砌筑完成80%，抹灰完成30%，5幢楼结构施工至9层，6幢、7幢楼工程桩未施工。 |  |
| 13 | 前卫雅景中心 | 前卫双塔片区（原金融产业园区） | 昆明雅欣房地产开发有限公司 | 前卫街道 | 规划布局1栋超高层办公楼，2栋普通高层办公楼，下有商业裙房，地上建筑面积119636.7㎡，地下建筑面积33483.84㎡，总建面积153120.54㎡。 | 目前1幢未动工，2幢、3幢楼建设至7层，裙楼建设30%。 |  |
| 14 | 前卫云端商务中心 | 前卫双塔片区（原金融产业园区） | 昆明复地房地产开发有限公司 | 前卫街道 | 一幢180米超高层及两幢100米高层。 | 缓建（待申请控规调整）。 |  |
| 15 | 前卫凤起兰庭小区 | 前卫双塔片区（原金融产业园区） | 昆明复地房地产开发有限公司（绿城操盘） | 前卫街道 | 占地面积48097.42㎡，总建筑面积256761.01㎡（地上194567.6㎡、地下62193.41㎡），建设9栋住宅、1栋办公楼，最高31层。 | 共10栋楼；1幢楼、2幢楼、3幢楼全部封顶完工，5幢楼屋面施工，6幢楼、7幢楼30层顶板，8幢楼全部封顶完工，9幢楼11层，10幢楼12层顶板，11幢楼正负零。 |  |
| 16 | 前卫柳岸晓风小区 | 前卫双塔片区（原金融产业园区） | 昆明润绿置业有限公司 | 前卫街道 | 占地面积38812.35㎡，总建筑面积226641.69㎡（地上170577.49㎡、地下56064.2㎡），建设11栋住宅、1栋幼儿园，最高32层。 | 1幢楼结构至31层；2幢楼结构至25层；3幢楼结构至24层；5幢楼结构至24层，封顶；6幢楼结构至32层，封顶；7幢楼结构至23层，封顶；8幢楼结构至10层；9幢楼结构至14层；10幢楼结构至23层，封顶；11幢楼结构至11层；12幢楼结构至13层。 |  |
| 17 | 前卫21号片区A1-2、A1-3地块 | 前卫街道办事处拥护社区 | 前卫街道办事处 | 前卫街道 | A1-2地块：用地性质为二类居住用地，净用地面积100亩，容积率3.98。总建筑面积390206.73㎡，计容面积266071.47㎡，住宅面积243398.42㎡，商业面积14440.53㎡；地下室建筑面积124135㎡，停车位2890个；配建1所15班幼儿园，配建1所公安派出所。 A1-3地块：总用地面积50.1亩，容积率5.99。总建筑面积273495㎡，计容面积200058㎡，住宅面积152223㎡，商业面积6302㎡，办公面积35155㎡，公共配套4626.43㎡；地下建筑面积73437㎡，地下车库64395㎡，人防8667㎡，非机动车3790.43㎡，停车位1987个。 | A1-2、A1-3地块现征地拆迁已全部完成，土地未供应。 |  |
| 18 | 前卫双塔片区B07地块 | 前卫街道民胜村 | 市土地开发投资经营有限责任公司 | 前卫街道 | 项目规划需配建设邮政所1个、青少年活动中心1个、卫生站1个。 | B07地块于2023年7月19日在云南省公共资源交易中心挂牌公示，因地块内部分电力设施未完全拆除，终止挂牌，目前重新开展组价工作，于2024年1月15日将《关于请予明确西山区双塔片区-KCXS2021-16号地块土地成本费用调整事项的函》函至昆明市土地矿产储备中心、市土投公司及金产公司对土地成本进行优化调整，待成本审计工作结束方可重新挂牌交易。 |  |
| 19 | 前卫双塔片区A14地块 | 前卫街道谭家营村、何家院村 | 市土地开发投资经营有限责任公司 | 前卫街道 | 项目规划需配建幼儿园1个。 | A14地块于2024年2月7日由昆明邦辉置业有限公司拍卖获得，成交合同价款5.78亿元。 |  |
| 20 | 前卫锦瑟年华 | 西山区城中村21号片区 | 云南沐泰房地产开发有限公司 | 前卫街道，拥金路以东，广福郡小区以北。 | 项目占地37156㎡，主要由5栋高层住宅（局部底层商业及配套）、1栋6班幼儿园、2层地下室（局部3层）组成。 | 锦瑟年华一期项目现已完工进入验收阶段，目前主体已完工，已完成工程规划、验收、园林绿化验收，地基基础主体验收完成，剩余分户验收、消防验收和联合竣备验收未完成。 |  |
| 21 | 前卫奥宸财富广场 | 奥宸财富广场2栋 | 云南奥宸房地产开发有限公司 | 前卫街道，前卫西路与广福路交叉口。 | 项目占地24134.55㎡，容积率4.42，总建筑面积15.02万㎡，计容面积10.67万㎡。项目共有4栋（A1、A2、A3、B），A1、A2（住宅）、A3集裙楼、商业、住宅为一体，建筑楼层为17-18层。B栋为集中商业区，楼层为7层。 | 财富广场二期A栋裙楼及A1、A2、A3主体结构及水电部分已完成，B栋除幕墙在进行少量整改外其余均已完成，室外工程除沥青路面因道路开口方案未确定无法铺设外，其余均已完成；燃气工程已验收，春节前通气；自来水供水工程除挂表外均已完成，供电工程除外线因通道问题未敷设，其余已完成；消防工程因正式水电未接通，无法进行验收。 |  |
| 22 | 福海檀熙花园 | 福海高朱村（位于福海街道，北至金牛小区，南至高朱村新村，西至怡康温泉新村，东至时代年华小区） | 福海街道办事处 | 福海街道 | 占地79.52亩，综合容积率5.35，地上建筑面积28.39万㎡，规划高层、商业等产品。 | 1.A4地块于2022年7月22日取得《建设工程规划可证》（副本）（建字第昆明市202200106号），因开发商未缴纳规费，未取得正本。 2.项目于2021年1月启动建设，因开发商资金流动性问题以及未取得施工许可手续，已于2022年6月停工至今。 3.目前股东阳光城与中信信托操盘权重组已完成，项目委托中信城开代建，中信城开正在启动项目规划的调整，后续将重新进行规划报批，办理工规证以及施工相关手续，计划2024年6月复工建设。 |  |
| 23 | 福海恒大（滇池）珺睿 （28号片区） | 福海卢家地村（东临云南省司法厅，南临采莲河，西临蓝山数码公寓小区，北临滇池路） | 福海街道办事处 | 福海街道 | 拟建回迁安置房402套、面积4.02万㎡，新建地下室面积9.35万㎡（机动车泊位2022个，非机动车泊位2862个），新建幼儿园面积约3172㎡，新建公共服务配套设施面积约3589㎡；新建商品房16.5万㎡。总体建设规模为新增建筑31.13万㎡。 | 1.于2009年启动片区改造，项目投资方为云南良黎房地产开发有限公司。期间因开发商资金链断裂，项目建设停滞。2017年，由恒大人寿以信托资金投资珠海市广融恒泰投资中心，并由广融恒泰通过收购云南良黎房地产开发有限公司股权并发放股东借款的方式，将资金实际用于昆明恒大珺睿项目开发建设。恒大地产昆明公司受广融恒泰委托，负责项目日常运营及开发建设，于2019年6月复工。2021年5月7日项目完善施工许可证等相关手续，2021年年底，在主体建设过程中，因恒大集团资金链问题，项目再次停工。2022年3月，恒大人寿与恒大地产解除代建代管协议，由恒大人寿负责项目建设。 2.经组织多轮协商，2022年10月，项目总包方中兴建退场，“良黎地产”与西安建工签订《昆明滇池珺睿项目剩余主体及配套建设工程施工合同》，2022年11月项目复工复产。现恒大人寿已破产重整由海港人寿接盘，商品房部分已经基本实现封顶，回迁房部分正在开展地基开挖工作，计划在2024年5月31日前保质保量完成保交楼工作。 3.项目设立公证提存账户，由区住建局对项目资金进行监管，并将346套可售房屋备案至区城投公司代为管理，进行资产保全。 |  |
| 24 | 福海29号片区（3号、4号、5号、6号、7号、10号、11号地块） | 福海杨家地村、李长官村、李家地村 | 福海街道办事处 | 福海街道 | 项目规划A3地块1所幼儿园、A4地块社区卫生服务站、文化活动站、A6地块需配建幼儿园1个、生鲜超市1个、A7需配建1个社区卫生服务站点、1个老年人日间照料中心、1个生鲜超市、A11地块需配建幼儿园1所、派出所1所。 | 1.A6地块（56.59亩）、A7地块（50.92亩）、A10地块（24.72亩）、A11地块（24.85亩）征迁工作基本完成，土壤污染评估、文物调查工作已完成，具备土地供应条件。待成本审计、勘测定界工作完成后，可组织土地交易相关工作。  2.A3地块（24.69亩）金广美食城、健中冈（办公区）、汽车修理厂未完成征迁。A4地块（39.81亩）、A5地块（31.13亩）地块亚太美食城未签订完成征迁协议，目前仍未拆除。 |  |
| 25 | 福海船房村项目（38号片区） | 福海船房新村、船房老村（位于福海街道船房社区：东至青少年活动中心，南至福景路，西至西福路和西华公园，北至二环南路） | 福海街道办事处 | 福海街道 | 根据《项目初步经济估算报告》，项目总用地约1221.69亩，拟拆除面积约150万㎡，估算地块内回迁安置房面积87.17万㎡，其中农房回迁面积80.9万㎡，国有住房回迁面积6.27万㎡。 | 1.俊发集团于2021年10月申请退出项目开发，已启动清退程序，进行审计清算。 2.区政府已于2022年2月15日就38号片区开发相关事宜与云南融都控股集团有限公司签订合作协议。区城改置地公司于2022年4月29日发布了《西山区38号片区城市更新改造项目前期合作伙伴招标（重新招标）招标公告》，第一中标人为昆明融都瑞业城市发展有限责任公司，2022年5月30日完成了招标结果公示，因其未缴纳保证金，已被取消中标人资格。 |  |
| 26 | 福海25号片区A1-2地块 | 福海街道办事处陆家社区 | 福海街道办事处 | 福海街道，日新路以南、清水河以西、陆家路以东 | A1-2地块；B1-商业用地 | 1.土地污染评估、文物调查工作完成，已取得最终成果； 2.区教育局已向区政府上报请示，申请将A1-2地块作为德亨学校改扩建用地，待区政府进一步明确意见。 |  |
| 27 | 福海26号片区一期G地块 | 福海陆家营村、邬大村 | 福海街道办事处 | 福海街道 | 按规划方案组织建设。 | 26号G地块于2023年9月20日完成挂牌出让。土地竞得人为昆明绿恒房地产开发有限公司，土地成交总金额486,398,936元。 |  |
| 28 | 棕树营鱼翅路地下空间 | 棕树营六合村 | 福海街道办事处 | 棕树营街道 | 按规划方案组织建设。 | 于2023年9月1日完成挂牌出让，出让合同价款444.5万元，土地竞得人为云南美城房地产开发有限公司。 |  |
| 29 | 棕树营4号片区A1地块 | 棕树营六合村 | 区城改置地发展有限公司 | 棕树营街道 | 项目总建筑面积约238169.33㎡，地上（计容）建筑面积约169750.92㎡，其中：回迁安置房面积约145163.78㎡，配套底商6096.78㎡，幼儿园约3640.4㎡，配套用房约14849.96㎡。 | 碧鸡名城A地块控规调整方案市自然资源和规划局已完成审议，待修改完善碧鸡名城A地块控规调整方案后，报市规委会审定，在控规方案审批通过核发规划条件后，由城改置地公司尽快编制修建性详细规划方案，按程序完成报批工作。待取得规划条件、土地交易价款筹措到位后，根据新出台政策，重新开展土地组价，完成土地供应工作。项目已获批城中村专项借款额度，待资金到位后可启动剩余征迁及回迁房建设工作。 |  |
| 30 | 西苑梁家河公交车场A2地块 | 人民西路原公交6路车场及周别规划区域 | 西苑街道办事处 | 西苑街道，南邻春苑小区、西邻昆明供电局家属区和海天大厦、北邻人民西路 | RB-商业兼容居住用地 | 1.该项目为市级项目，由市级平台公司开展土地交易组件工作。 2.无意向企业参与拿地。 |  |