



姬堂旧村改造项目实施方案（片区策划）



广州市黄埔区大沙街姬堂股份经济联合社

2023.02

一、项目概况

1. 项目区位

姬堂村位于广州市黄埔区大沙街丰乐北路两侧，广深高速和广园快速路之间，西至乌涌、科学城，东至广石化炼油区、化工区，是连接黄埔政文中心区与老黄埔中心区的重要纽带。



区位图

一、项目概况

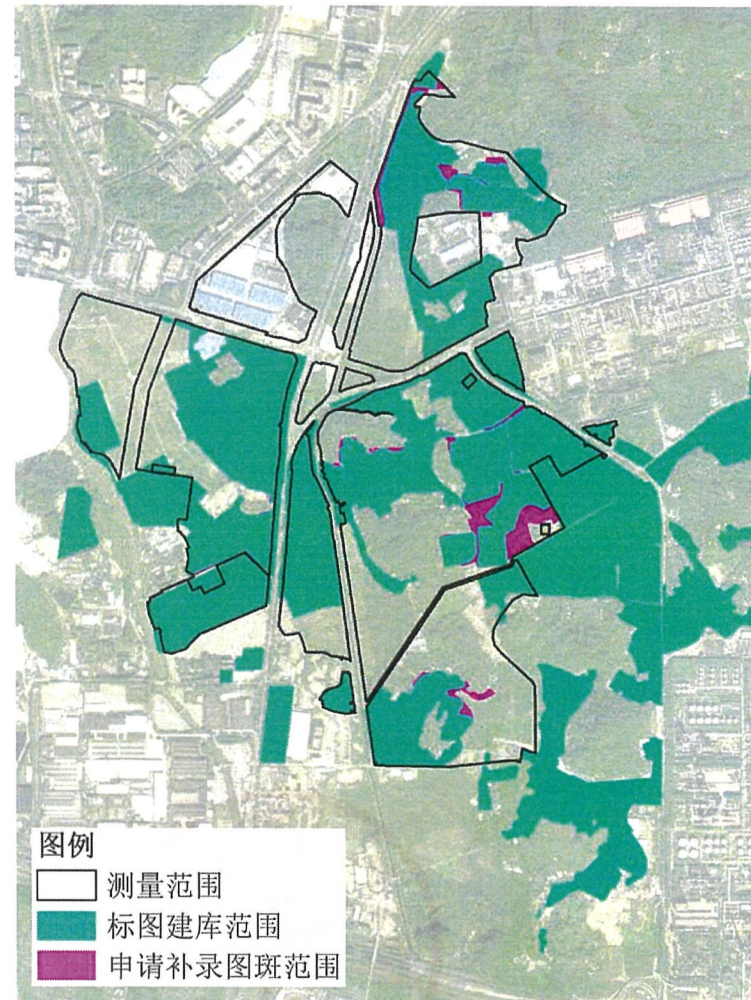
2. 改造范围

(1) 测量范围

测量范围278.94公顷。其中范围内标图建库138.45公顷，可补纳标图建库9.12公顷。

测量范围内标图建库一览表

编号	时间	类型	位置	权属单位	面积 (平方米)
44011200238	2012	旧厂房	加庄村以东	姬堂经联社	127973
44011200204	2012	旧厂房	加庄村以东	姬堂经联社	20245
44011200207	2012	旧厂房	科丰路以东,加庄村以北	姬堂经联社	4476
44011200148	2011	旧村庄	上堂社区	上堂社区	208700
44011200149	2011	旧村庄	上堂社区	上堂社区	51491
44011200139	2012	旧村庄	姬堂社区	姬堂社区	106957
44011200164	2012	旧村庄	姬堂社区	姬堂社区	35820
44011200036	2012	旧村庄	姬堂社区	姬堂社区	67795
44011200013	2012	旧村庄	姬堂社区	姬堂社区	212586
44011200038	2012	旧村庄	姬堂社区	姬堂社区	151725
44011200042	2012	旧厂房	丰乐北路	乙丰公司	106175
44011200044	2012	旧厂房	姬堂社区彭山边	姬堂社区	6655
44011200045	2012	旧厂房	石化路	姬堂社区	59246
44011200046	2012	旧厂房	石化路	姬堂社区	6002
44011200218	2012	旧厂房	长盛街以南,长德街以西	姬堂经联社	50036
44011200219	2012	旧厂房	万达街以南,长德街以东	姬堂经联社	52143
44011200220	2012	旧厂房	彭山堆场以南,青年圳以北	姬堂经联社	17004
44011200229	2012	旧厂房	碧山挹桥路侧	姬堂经联社	14217
44011200142	2012	旧厂房	石化路	横沙社区,乙丰公司	2
44011200047	2012	旧厂房	石化路	乙丰公司	3077
44011200209	2012	旧厂房	乙烯厂以西,丰乐北路以南	姬堂经联社	25398
44011200217	2012	旧厂房	石化路以西,丰乐北路以南	姬堂经联社	68734
44011200222	2012	旧厂房	长盛街以南,丰乐北路以东	姬堂经联社	78384
44011200221	2012	旧厂房	碧山果林以南,青年圳以南	姬堂经联社	23993
44011200203	2012	旧厂房	碧山汽车站以南,碧山果林以北	姬堂经联社	855
小计					1384510



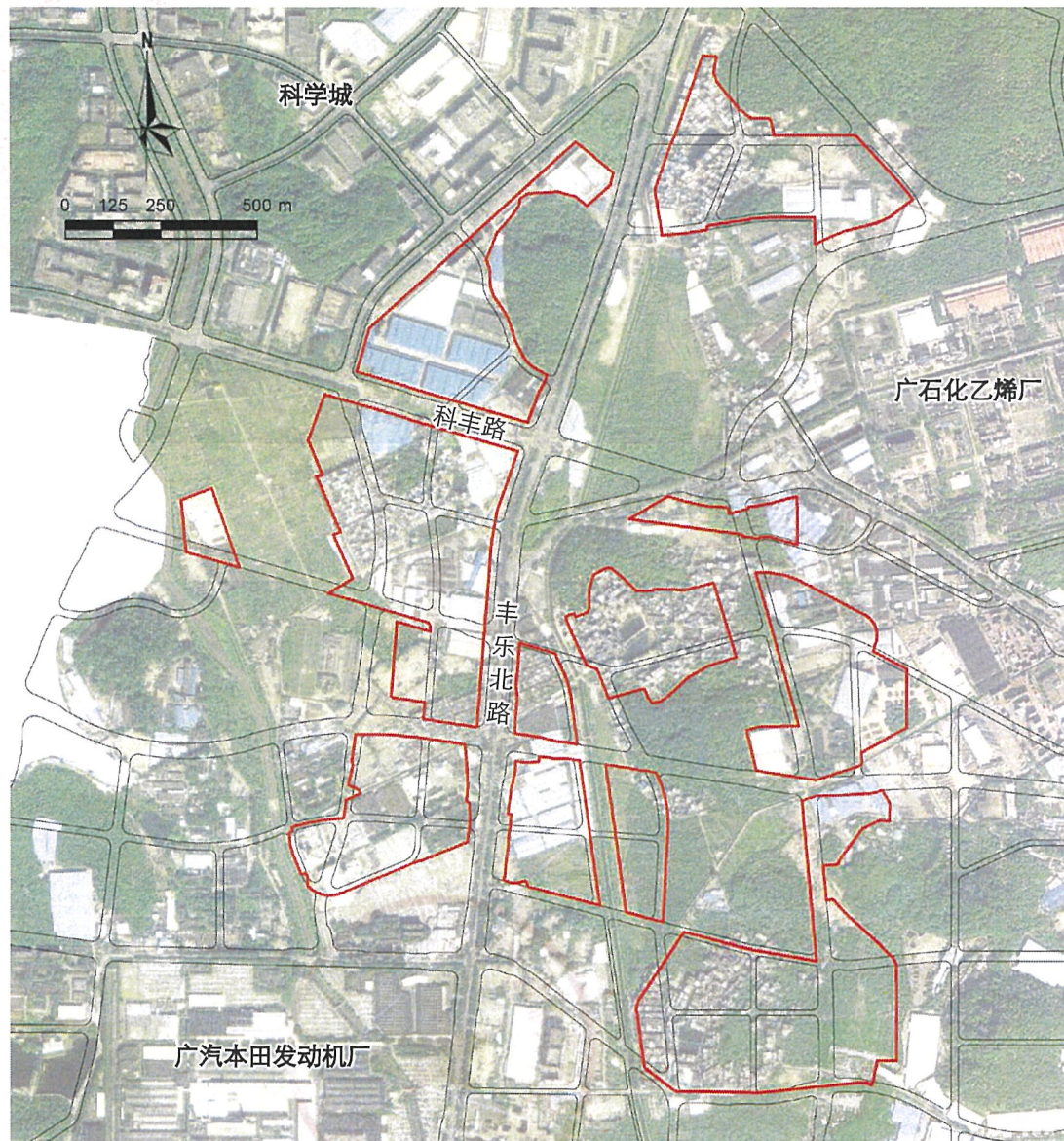
测量范围示意图

一、项目概况

2. 改造范围

(2) 建新范围

建新范围143.00公顷，位于丰乐北路、科丰路两侧，毗邻科学城、广汽本田发动机厂。



建新范围示意图



二、实施主体、改造方式、改造模式、拆迁补偿安置原则及方案

1. 实施主体

广州市黄埔区大沙街姬堂股份经济联合社。

2. 改造方式

全面改造，即以整体拆除重建为主的更新方式。

3. 改造模式

合作改造，即通过公开招标引进开发企业合作参与改造的模式。

4. 拆迁补偿安置原则及方案

依据《广州市城市更新办法》及配套文件、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》(穗建规字(2019)13号)的通知，更新改造复建原则如下：

(1) 拆旧范围内建筑补偿依据

姬堂旧村改造拆旧范围278.94公顷内的合法建筑物（包括住宅和集体物业），根据《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》规定核定旧村改造范围内复建总量，拆迁实物安置建筑面积、现金补偿等补偿方式在不突破复建总量和改造成本总额的前提下统筹实施。

(2) 适用对象

本方案适用于姬堂社区（一至九社、经联社）旧村改造范围内的宅基地房屋及集体物业的拆迁安置及补偿。

(3) 补偿安置方式

被拆迁人可以选择货币补偿（弃产）和回迁（本村）安置两种补偿方式，或者以两种补偿结合进行补偿。

(4) 回迁安置位置

本村回迁安置区位于广园路以北，丰乐北路、科丰路两侧的片区，设有完全中学、九年一贯制学校、小学、幼儿园、综合养老服务中心、社区卫生服务中心、公交首末站等公建配套。

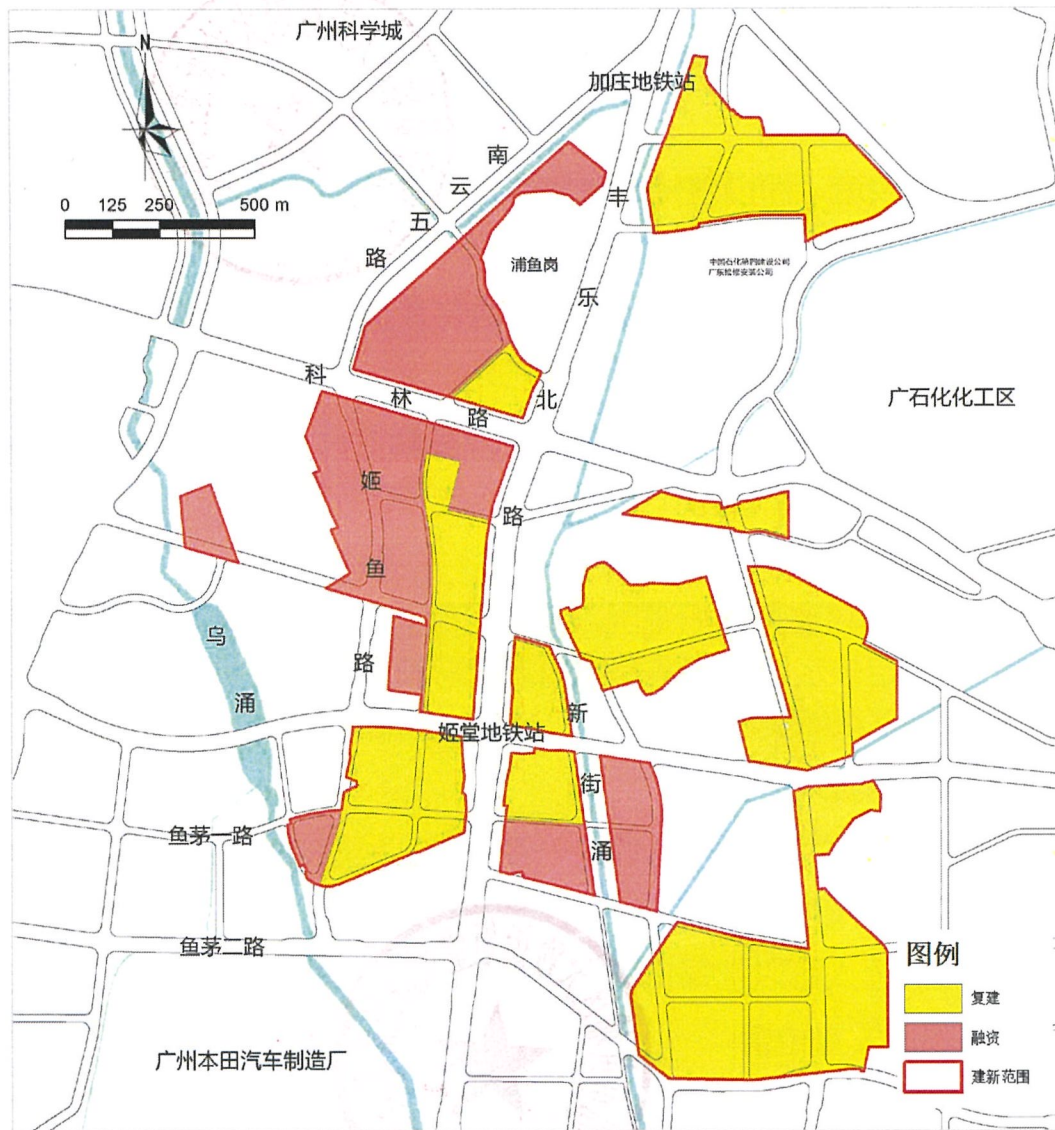


三、改造方案

1. 融资复建地块划分

复建、融资地块划分用地情况表

用地类型	用地面积 (公顷)	净用地面积 (公顷)
复建地块	99.06	81.26
融资地块	43.94	36.81
合计	143.00	118.07



复建、融资地块划分示意图



三、改造方案

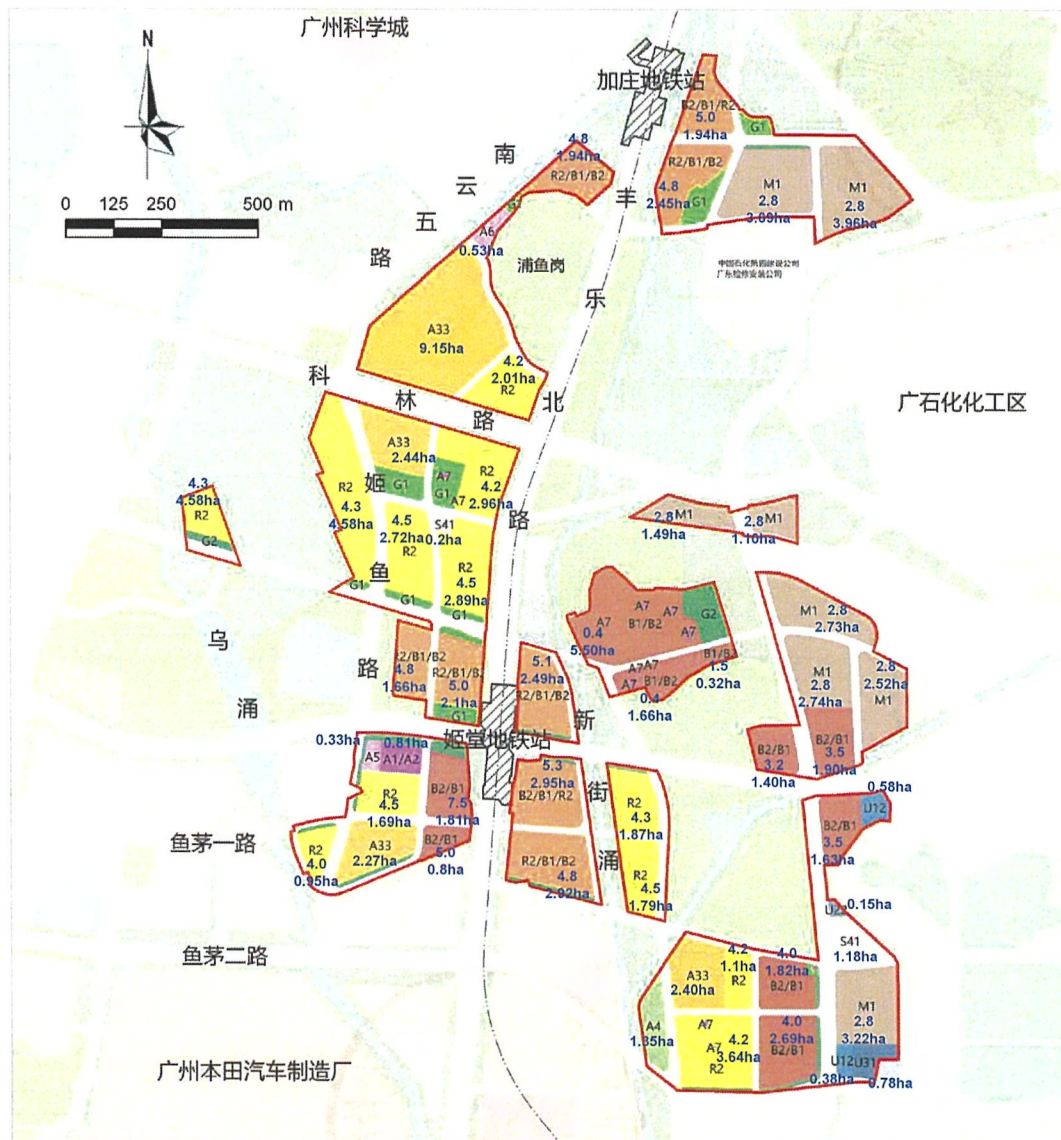
2.用地布局方案



用地类型	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万m ²)
居住用地(含商住用地)	45.84	210.89
商业服务业设施用地	19.54	55.61
工业用地	21.44	60.04
市政与公共服务用地	22.56	17.16
文物古迹用地	0.26	0.24
道路用地	24.93	—
绿地和水域	8.43	0.14
合计	143.00	344.08

图例

- | | | | |
|------------|--------------------------|--------------|-----------|
| R2 二类居住用地 | A5 医疗卫生用地 | S41 公共交通运输用地 | G1 防护绿地 |
| R22 服务设施用地 | M1 社会福利用地 | U1 供电用地 | U2 公用设施用地 |
| A3 行政办公用地 | W1 文物古迹用地 | E1 环卫用地 | G2 公园绿地 |
| A33 中小学用地 | B1 商业用地兼容商务用地 | T1 消防用地 | G3 农林用地 |
| G1 体育用地 | B2/B1 二类居住用地兼容商业用地兼容商务用地 | G2 公园绿地 | |



用地布局方案

三、改造方案

3.公共服务设施、市政基础设施布局

(1)居住片区公共服务设施

设施级别	设施类别	项目名称	数量		规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	所处地块	备注	
			总量	明细	占地面积	建筑面积				
区域统筹级	市政公用设施	110kv变电站	2		5812	2729	—	复建区	独立占地	
		消防站	1		3775	2729	—	复建区	独立占地	
		社会停车场/库	50泊位	9		—	—	—	复建区	非独立占地, 可结合地下停车库建设
			75泊位		—	—	—	复建区		
			150泊位		—	—	—	复建区		
			150泊位		—	—	—	复建区		
			150泊位		—	—	—	复建区		
			50泊位		—	—	—	复建区		
			100泊位		—	—	—	融资区		
			100泊位		—	—	—	复建区		
街道级	教育设施	完全中学	1	36班初中	91518	58500	4.5	融资区	独立占地	
		30班高中		6						
		九年一贯制学校	1	24班小学	24444	19800	1.4	融资区	独立占地	
		小学	1	12班初中			1.5			
		小学	1	42班小学	22735	18900	2.4	融资区	独立占地	
	小学	1	42班小学	24042	18900	2.4	复建区	独立占地		
	行政管理设施	街道办事处	1				1500	每街道设一处	非独立占地	
		综治信访维稳中心	1				400			
		综合管理用房	1				600			
		政务服务中心	1				1000			
		党群服务站	1				2000			
		司法所	1				300			
		户籍派出所	1				5000			
		家庭综合服务中心	1		8074	2000	3.5-10			复建区
	文化体育设施	文化站	1				2500	3.0-10	非独立占地	
		社区少年宫	1				1500	3.0-10	非独立占地	
		陈列展览馆	1				500	—	非独立占地	
		公共图书馆分馆	1				500	3.0-10	非独立占地	
		自助借阅点	1				100	3.0-10	非独立占地	
		社区博物馆	1				1000	3.0-10	非独立占地	
		社区学校	1				2000	3.0-10	非独立占地	
		群众性体育运动场地	1		13499	4000	3.5-10	复建区	独立占地	
		社区公园	4	2	12194	—	—	复建区	独立占地	
		社区公园	4	2	9417	—	—	融资区	独立占地	
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1		3335		10000	3.5-10	复建区	独立占地
		残疾人康复服务中心	1				2000	10	复建区	独立占地
	福利设施	综合养老服务中心	1		5299		6000	3.0-10	复建区	独立占地
		邮政所	2	1	—	500	1.5-3.0	复建区	非独立占地	
	市政公用设施	垃圾压缩站(2厢)	1	1	—	500	1.5-3.0	复建区	非独立占地	
		再生资源回收站	1		1508	50	3.5-10	复建区	合设, 独立占地	
可回收物中转站		1		200	200	3.5-10				
公交首末站		1	1	11753	1110	5.0以上				
商业服务设施		农贸市场	1	1	2042	180	1.0-2.0	复建区	独立占地	
商业服务设施	农贸市场	1	1	—	2000	3.0-5.0	复建区	非独立占地		
商业服务设施	物流配送站	1	1	—	400	3.5-10	复建区	非独立占地		

三、改造方案

3.公共服务设施、市政基础设施布局

(1) 居住片区公共服务设施

设施级别	设施类别	项目名称	数量		规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	所处地块	备注
			总量	明细	占地面积	建筑面积			
居委级	教育设施	幼儿园	7	9班	2700	2818.8	0.6-0.8	复建区	独立占地
				9班	2700	2818.8	0.6-0.8		独立占地
				9班	2700	2818.8	0.6-0.8		独立占地
				12班	3600	3758.4	0.8-1.0		独立占地
				12班	3600	3758.4	0.8-1.0		独立占地
				15班	4500	4698	1.0-1.2		独立占地
				15班	4500	4698	1.0-1.2		独立占地
	行政管理设施	村民委员会	1	—	—	800	每村(社区)设一处	复建区	非独立占地
		社区居委会	9	4	—	800	每居委设一处	复建区	非独立占地
				5	—	1000	每居委设一处	融资区	非独立占地
		社区议事厅	9	4	—	400	每居委设一处	复建区	非独立占地
	5			—	500	每居委设一处	融资区	非独立占地	
	社区警务室	1	—	—	300	—	—	复建区	非独立占地
			—	—	300	—	—	复建区	非独立占地
	服务设施	社区服务站	9	4	—	400	每居委设一处	复建区	非独立占地
				5	—	500	每居委设一处	融资区	非独立占地
		物业管理用房	21	11	—	600	—	复建区	非独立占地
	文化、体育、公园	文化室	8	4	—	800	2.4-3.0	复建区	非独立占地
				4	—	800	2.4-3.0	融资区	非独立占地
		居民健身场所	8	4	6000	800	2.4-3.0	复建区	独立占地,可设于建筑首层架空层
				4	6000	800	2.4-3.0	融资区	独立占地,可设于建筑首层架空层
		小区游园	20	—	—	—	—	—	—
	福利设施	嵌入式社区养老服务机构(含社区日间照料中心、星光老年之家、老年大学教学点、长者饭堂)	8	4	—	2400	2.4-3.0	复建区	非独立占地
				4	—	2400	2.4-3.0	融资区	非独立占地
	托育机构	托育机构	6	1	—	400	—	复建区	非独立占地
				1	—	400	—	融资区	非独立占地
				1	600	600	—	复建区	与12班、15班幼儿园合设
				3	1800	1800	—	融资区	与12班、15班幼儿园合设
市政公用设施	垃圾收集站	8	4	1600	1200	2.0-3.0	复建区	独立占地	
			4	1600	1200	2.0-3.0	融资区	独立占地	
	再生资源回收点	10	6	—	180	2.88-3.84	复建区	非独立占地,结合垃圾收集站设置	
			4	—	120	1.92-2.56	融资区	非独立占地,结合垃圾收集站设置	
公共厕所	12	9	—	900	2.0-4.0	复建区	非独立占地		
		3	—	300	1.0-2.0	融资区	非独立占地		
总计			186		223087				

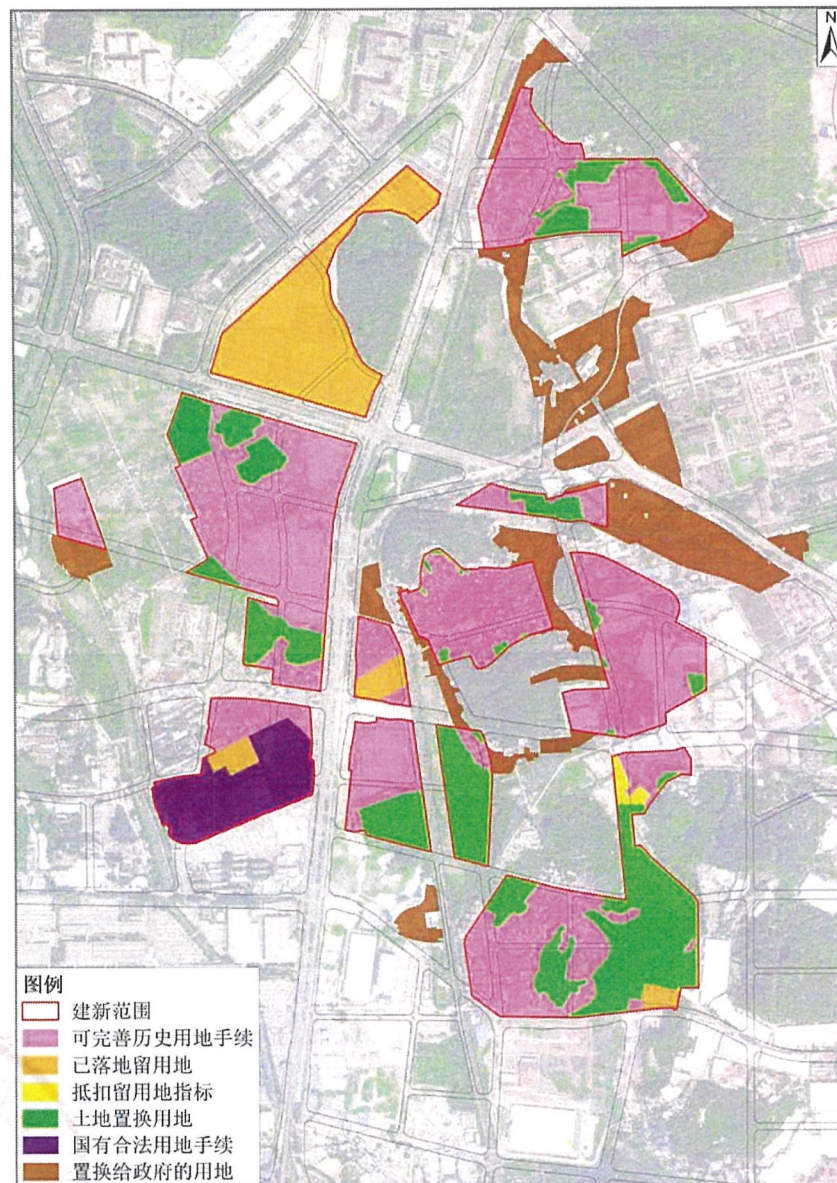
(2) 产业(商务商业)片区公共服务设施

设施类型	设施名称	数量	建筑面积 (m ²)	建筑面积合计 (m ²)
洽谈交往型设施	演讲厅	3	800	2400
	展示厅	1	2000	2000
	共享会客厅	2	500	1000
	咖啡厅	2	300	600
	茶室	2	300	600
	创客空间	4	800	3200
	日托中心	2	800	1600
便民生活型设施	亲子乐园	3	500	1500
	母婴室	8	50	400
	理疗中心	2	300	600
	平价餐饮	8	800	6400
	高端餐饮	4	800	3200
	中西药店	2	200	400
	超市	2	2000	4000
	便利店	8	200	1600
	物流配送站	2	500	1000
	快递送达设施	10	50	500
休闲娱乐设施	洗衣店	3	50	150
	电影院	1	2000	2000
	剧院	1	500	500
	健身中心	2	2000	4000
	美容美发	3	200	600
	艺术课堂	1	300	300
	画廊	1	300	300
	书店	4	500	2000
商务服务型设施	酒吧	2	300	600
	电信营业场所	2	300	600
市政公用设施	银行营业网点	4	400	1600
	公共厕所	5	100	500
合计		94	-	44150

四、用地手续

建新范围143.00公顷，用地手续情况如下表：

用地手续一览表					
范围	序号	用地手续办理情况	用地面积 (公顷)	占建新范围用地比例	备注
建新范围内	1	可完善历史用地手续	82.45	57.66%	其中已标图建库76.03公顷，申请补录图斑6.42公顷
	2	已落地留用地	17.81	12.45%	
	3	抵扣留用地指标	0.69	0.48%	
	4	土地置换用地	33.07	23.13%	
	5	国有合法用地手续	8.98	6.28%	
建新范围内合计			143.00	100.00%	
建新范围外	6	置换给政府的用地	33.07	100.00%	其中已标图建库30.37公顷，申请补录图斑2.70公顷
建新范围外合计			33.07	100.00%	



历史用地手续情况



五、专项评估

1. 交通影响评估

(1) 交通情况：

出行量：本次规划片区交通生成量为 5.38 万人次/h，晚高峰机动车生成量为 6846pcu/h。

道路运作：广园快速和科林路服务水平维持在 E 级，规划二纵路由 B 级下降至 C 级，其余路网维持原有运作水平，路网运作维持稳定，但部分道路易引发拥堵；地块周边道路节点延误稍有增加，规划横二路/规划纵三路节点由 C 级下降至 D 级，其余节点运作维持在 D 级及以上，**路网整体运作处于可接受的范围。**

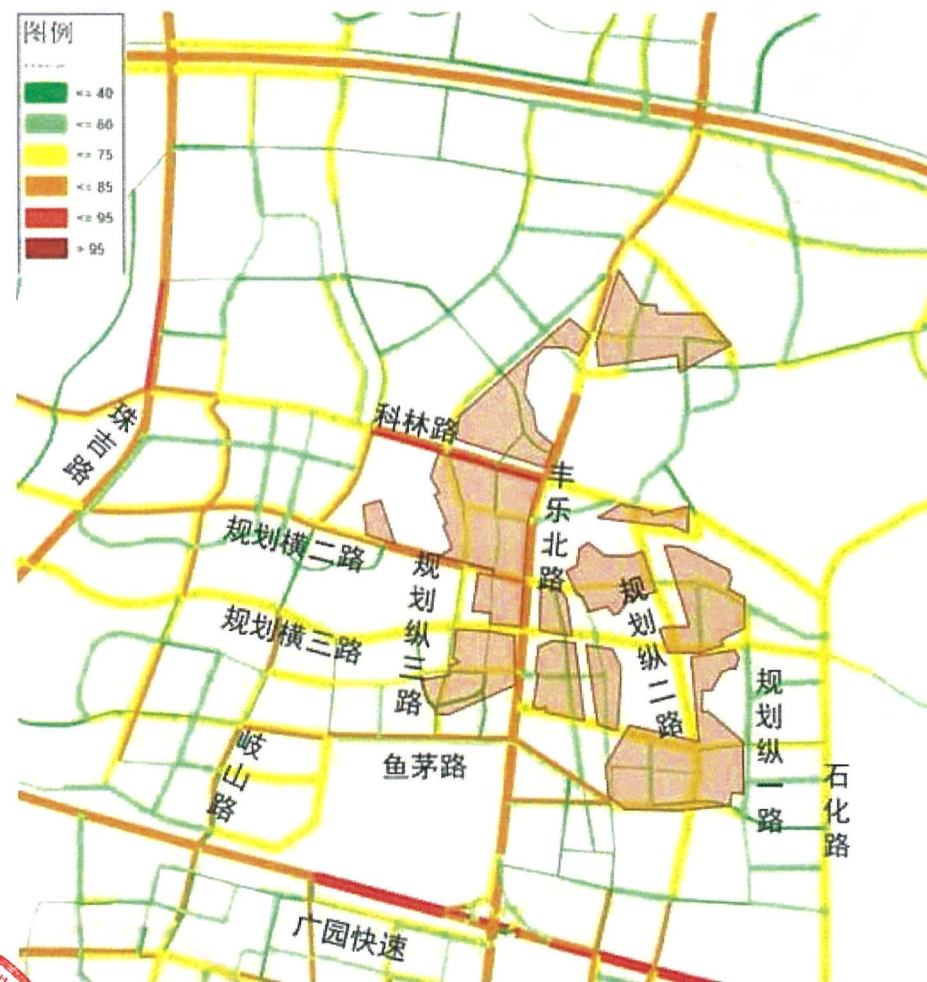
道路网络：路网方案落实开放大道及创新大道红线，落实关于拓宽科林路至 50m、拓宽规划纵二路由至 40m 以保留有轨电车线路的建议；方案对片区路网进行优化。

公共交通：片区可实现公共交通全覆盖，公交首末站的面积可满足需求，公共交通条件较好。

静态交通：方案已配置公共停车场，符合相关规范要求。

(2) 评估结论：

经评估，改造后项目地块周边交通运作情况稳定，交通影响可以接受。



本次方案高峰路网运作饱和度示意图



五、专项评估

2. 环境影响评估

(1) 要求

本次规划设置卫生防护距离。周边产生有害因素的工厂边界至敏感区边界（居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的区域及文物保护单位）的最小距离分别为：

广州石化厂炼油区的卫生防护距离：700米；

广州石化化工区（乙烯厂）的卫生防护距离：200米；

广本涂装车间的卫生防护距离：400米；

金发科技股份有限公司的卫生防护距离：100米。

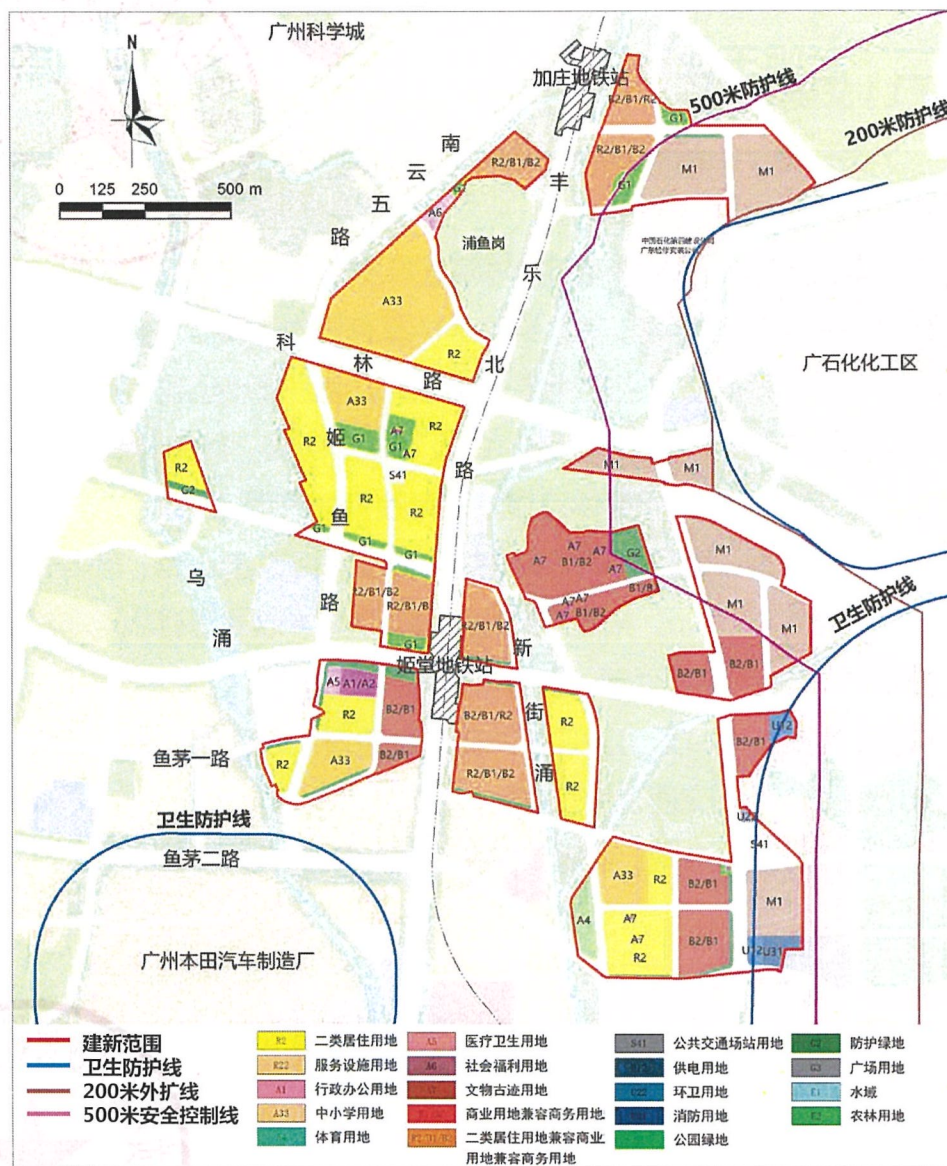
临近厂界的用地宜布置产业用地、防护绿地、供电用地、供燃气用地、环卫用地、公共交通场站用地等。

(2) 结论

本次规划总体符合并对接广东省、广州市等相关经济社会发展规划、城市规划，总体上与广东省、广州市、黄埔区相关环保规划、区划相协调。

本规划总体定位、发展目标、发展规模确定总体合理，各专项规划方案主要内容与区域的资源禀赋、环境现状能够协调。本规划实施后，规划区域的环境质量趋于改善，本次评价提出的环境指标目标总体具有可达性。

按照本规划提出的生态环境指标和措施实施，并落实本报告提出的各项预防或减缓不良环境影响的对策措施以及规划调整与实施建议，则规划实施产生的环境影响可以得到有效的减缓和控制，不会对规划所在区域环境质量及周围环境敏感点产生明显不良影响。在加强减缓周边企业的不良影响，设置必要的环保缓冲带，严格落实报告要求的各项环保措施的前提下，从环保角度而言，黄埔区姬堂旧村改造实施方案具有环境可行性。



规划用地与卫生防护距离示意图

五、专项评估

3. 安全影响评估

(1) 要求

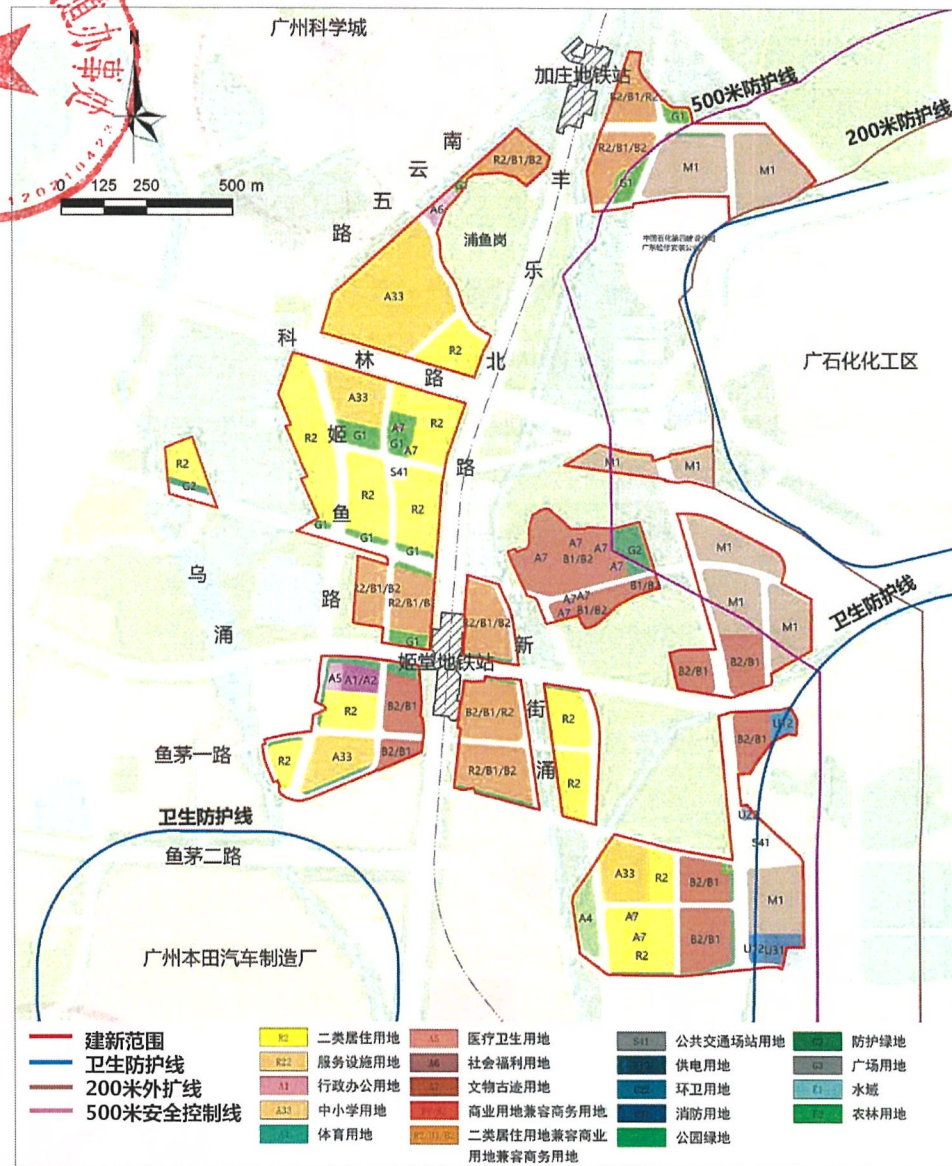
本规划在化工集聚区周边设置不小于500米的周边土地规划安全控制线，设置200-500米的绿化缓冲带，土地规划安全控制线和缓冲带的起点为化工集聚区边界。

在该控制线内限制规划新建《危险化学品生产装置和储存设施风险基准》(GB36894-2018)中确定的高敏感防护目标、重要防护目标，GB36894表1一般防护目标分类中的一类防护目标，及一般防护目标分类中的住宅及相应服务设施(住宅包括农村居民点、低层住区、中层和高层住宅建筑等。相应服务设施包括居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施)。

在该控制线内限制规划《危险化学品重大危险源监督管理暂行规定》中确定的居住类高密度场所(如居民区、宾馆、度假村等)和公众聚集高密度场所(如办公场所、商场、饭店、娱乐场所等)。

(2) 结论

姬堂改造规划落地建设时，应严格按照《黄埔区以石化为中心化工集聚区安全风险评估报告》建议实施。姬堂旧村改造项目与周边地区涉“两重点一重大”企业之间的安全防护距离满足法律法规、有关文件、标准规范的要求，风险可接受。



规划用地与安全控制线示意图



五、专项评估

4. 历史文化保护专章

姬堂测量范围内共有不可移动文物13处，传统风貌建筑2处，保护措施如下：

不可移动文物及传统风貌建筑保护规划

按照《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《广东省实施办法》、《广州市文物保护规定》相关规定，本次旧村改造建新范围内的13处不可移动文物，2处传统风貌建筑，均采用**原址保护**的策略。

历史文化建筑保护措施一览表

序号	名称	文化遗产类别	建筑面积 (平方米)	保护措施
1	寅所周公祠	黄埔区登记文物保护单位	335	原址保护
2	善居别墅	黄埔区登记文物保护单位	50	原址保护
3	经洪家塾	黄埔区登记文物保护单位	121	原址保护
4	三闰周公祠	黄埔区登记文物保护单位	305	原址保护
5	觉绅周公祠	黄埔区登记文物保护单位	332	原址保护
6	允威书室	黄埔区登记文物保护单位	218	原址保护
7	乐善坊门楼	黄埔区登记文物保护单位	-	原址保护
8	万聪书室	黄埔区登记文物保护单位	118	原址保护
9	康养周公祠	黄埔区登记文物保护单位	302	原址保护
10	三麟书舍	黄埔区登记文物保护单位	213	原址保护
11	周忠轩墓	黄埔区登记文物保护单位	-	原址保护
12	广俊钱公祠	黄埔区登记文物保护单位	237	原址保护
13	姬堂观音厅	黄埔区登记文物保护单位	52	原址保护
14	秉纲书室	传统风貌建筑	88	原址保护
15	乐善坊东古井	传统风貌建筑	-	原址保护

历史文化建筑区位示意图



五、专项评估

5. 树木保护专章

(1) 调查范围及时间

本次调查范围为姬堂村拟改造范围（测量范围），总面积约278.94公顷。调查时间为2022年3月。

(2) 总体情况

主要调查结果如下：

一、调查范围内3763株树木呈“分布广、数量多、类别全”特点；经统计，树木分属32科74种。绝大部分树木为岭南常见园林绿化树种和常见果树，如细叶榕、高山榕、海南蒲桃、荔枝、龙眼等。

二、范围内共有94株挂牌古树。

三、范围内共有29株古树后续资源，其中2株被鉴定为古树。

五、范围内大树共1959株。

六、其他树木共1681株（胸径10-20cm：1020株；胸径10cm以下：661株）。

(3) 树木保护措施

一、本项目94株挂牌古树全部采取“原址保护”措施。在项目施工阶段，对于范围内94株古树及2株新发现古树，需预先评估古树的生长是否会受到施工影响。针对受施工影响的每株古树，必须制定具体详细的“临时性”的原址保护措施方案，方案经过专家论证方可实施

二、本项目调查范围内有古树后续资源共29株（含2株被鉴定为古树），呈点状分散分布，规划设计时应最大限度地对古树后续资源进行避让和保护。古树后续资源发生“迁移利用”的，需对每一株单独编制迁移专项施工方案，并经专家论证后方可实施。

三、对新发现的古树，及时挂牌保护，并因地制宜完善其他保护设施。

