

广州市黄埔区岭头公司旧村改造项目实施方案（片区策划）



广州市岭头投资有限公司
2023.10

一、项目概况

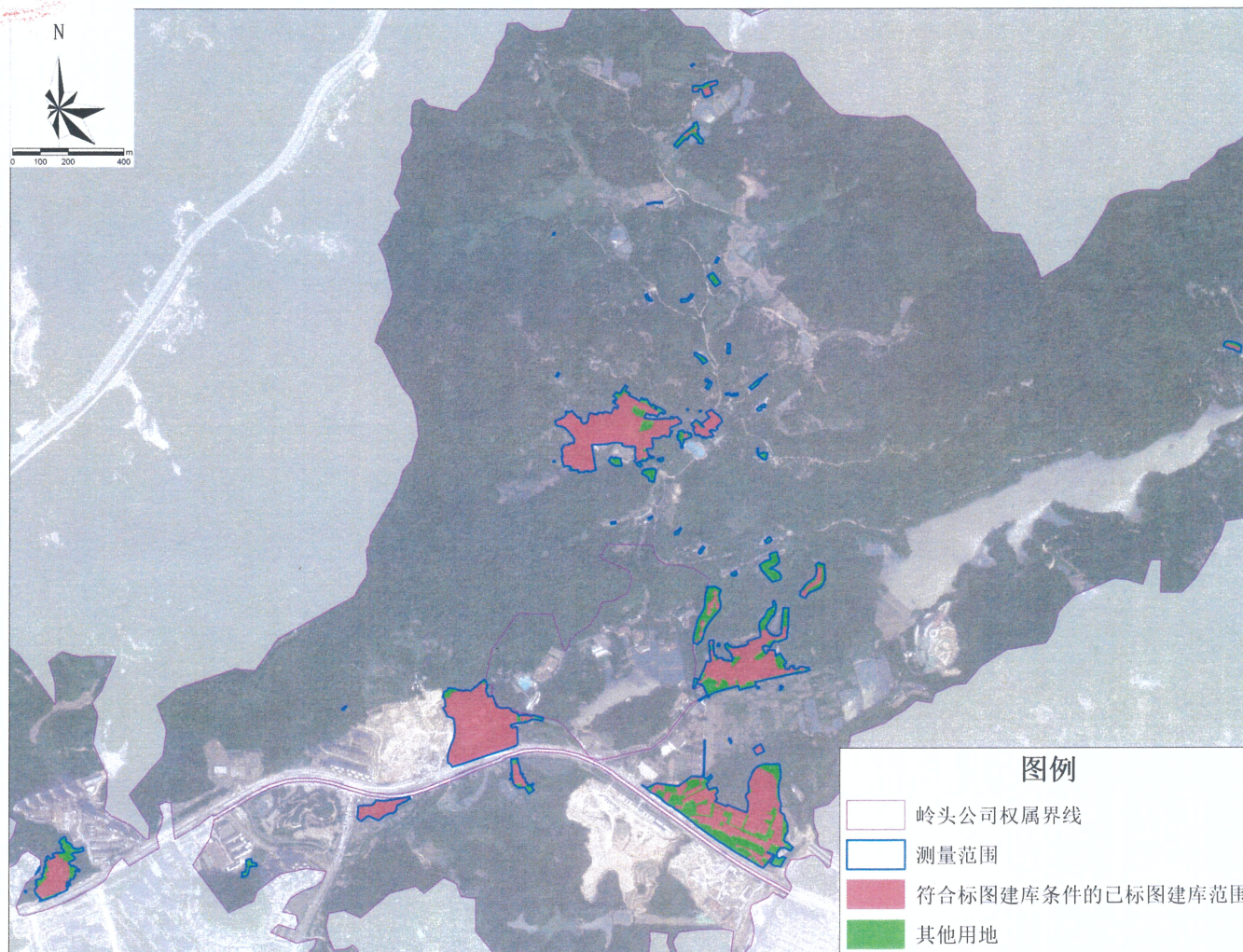
2. 改造范围

(1) 测量范围

岭头公司旧村改造项目划定测量范围33.0110公顷。测量范围内符合标图建库条件的已标图建库面积22.2314公顷，其他用地10.7796公顷。

相关标图信息如下表所示：

序号	图斑预编号	用地面积 (m ²)
1	44011603316	84
2	44011603325	11102
3	44011603328	7299
4	44011600003	642
5	44011600002	2344
6	44011603315	673
7	44011600269	542
8	44011603327	50482
9	44011600271	530
10	44011603326	825
11	44011603326	603
12	44011603323	50560
13	44011600263	371
14	44011603314	194
15	44011603322	29879
16	44011603324	648
17	44011603320	1603
18	44011603313	2087
19	44011603076	276
20	44011603319	4883
21	44011600155	160
22	44011603321	53884
23	44011600260	726
24	44011603318	343
25	44011603317	1574
合 计		222314



测量范围示意图

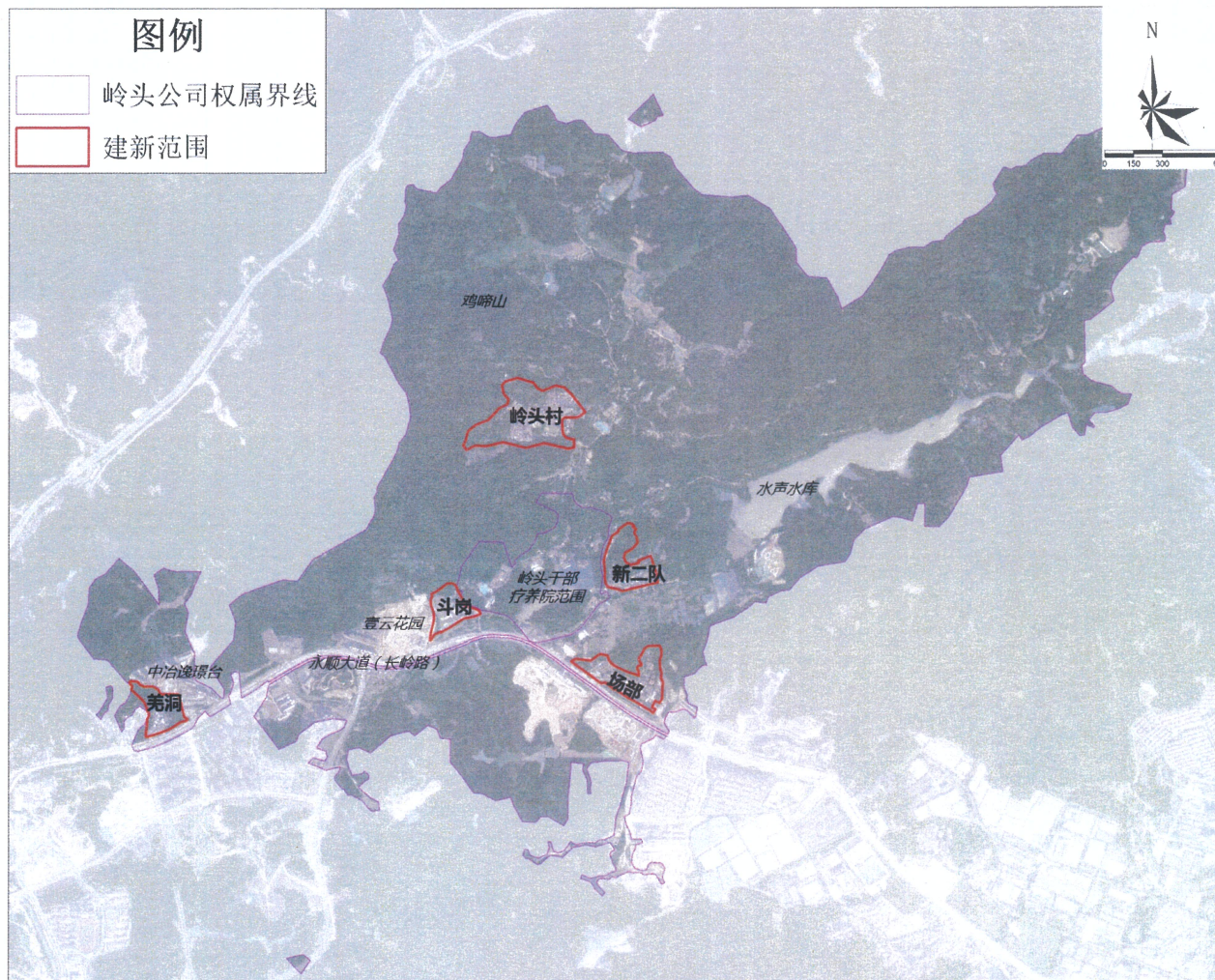
一、项目概况

2. 改造范围

(2) 建新范围



项目建新范围分为5个地块，面积34.6507公顷，东至贤江社区、南至永顺大道、西至长平社区、北至鸡啼山。



建新范围选址示意图

二、改造主体、改造方式、改造模式、拆补方案原则

1. 改造主体

广州市岭头投资有限公司

2. 改造方式

全面改造

3. 改造模式

合作改造

4. 拆迁补偿安置方案原则

根据《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）等有关文件的规定，项目拆迁补偿安置方案原则如下：

(1) 测量范围内建筑补偿

岭头公司旧村改造项目测量范围约33.0110公顷内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以深圳地质建设工程公司的测绘数据作为现状建筑量的补偿依据。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建筑面积和改造成本总额的前提下统筹实施。

(2) 适用对象

被拆迁人是指测量范围内用地和房屋的权属人。

(3) 补偿安置方式

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

(4) 回迁（本村或异地）安置位置

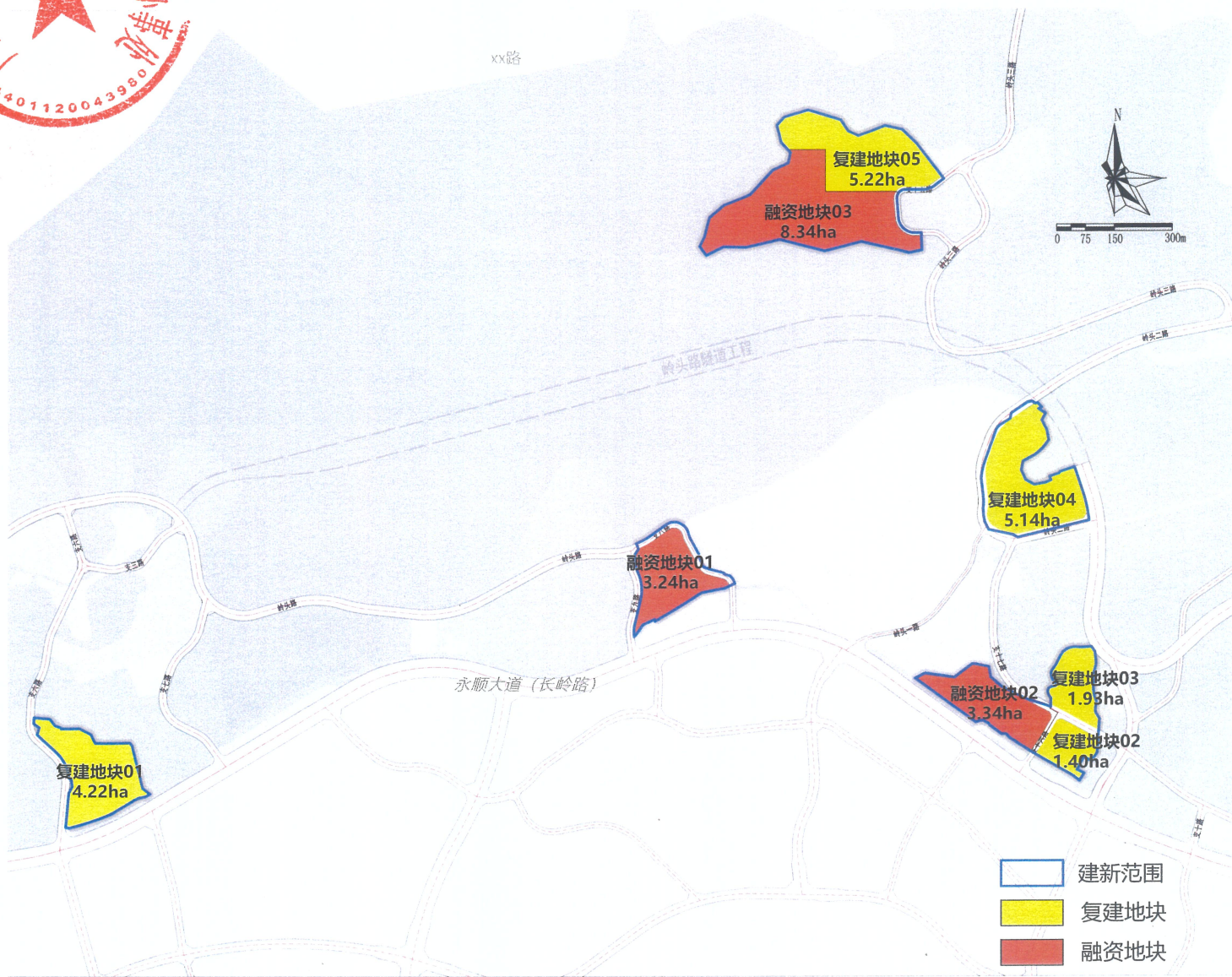
回迁安置区位于项目羌洞、场部、新二队及岭头村组团，用地面积18.9463公顷，设有九年制学校、幼儿园等公建配套。具体位置、用地面积及公建配套以政府批准文件为准。

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	18.9463	17.9162
融资地块	15.7044	14.9195
合计	34.6507	32.8357



复建、融资地块划分示意图

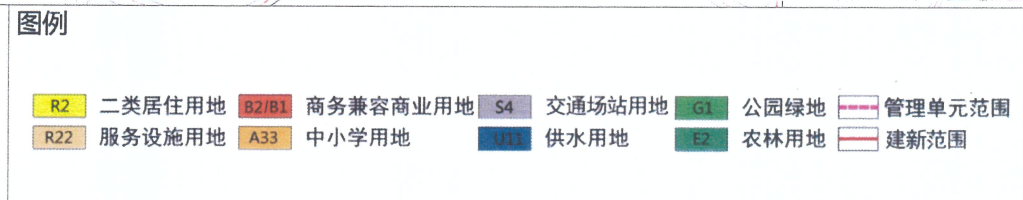
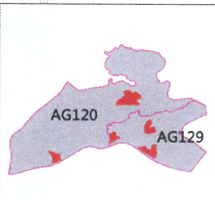
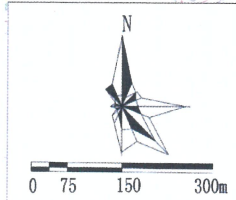
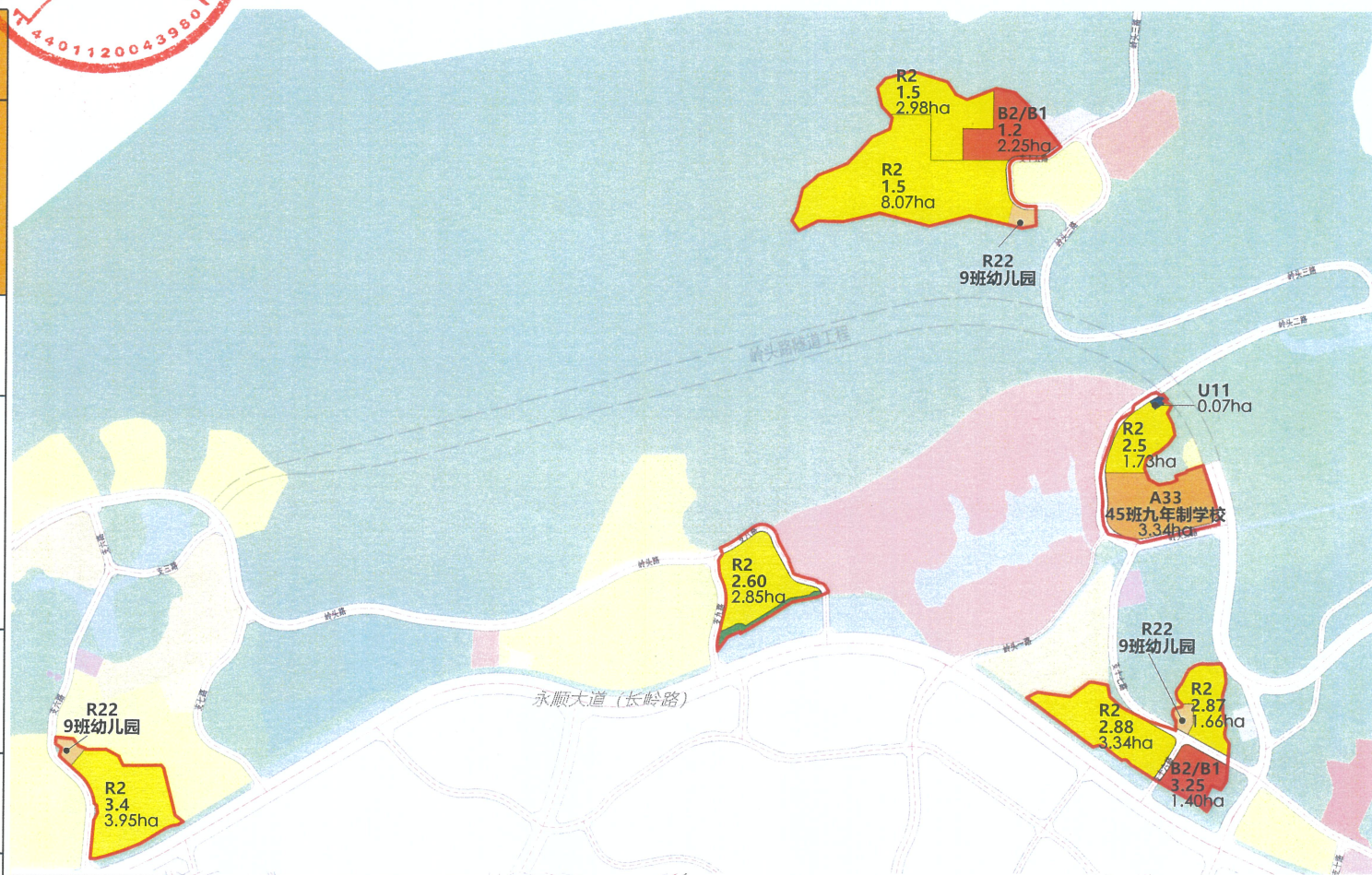
注：最终数据以政府批复为准。

三、改造方案

2. 用地布局方案



规划用地情况表		
用地类型	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万m ²)
居住用地	25.3842	57.1282
商业服务业设施用地	3.6487	7.2524
独立公服用地	3.4164	2.5200
城市道路用地	1.8150	—
绿地	0.3864	—
合计	34.6507	66.9006



用地规划示意图

注：最终数据以政府批复为准。

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

居住片区公共服务设施一览表

设施级别	设施类别	设施名称	数量 (个)	规模	建筑面积合计 (m ²)	用地面积合计 (m ²)	独立占地	备注		
街道级	教育设施	九年制学校	1	45班	25200	33431	是	独立占地, 学位配置为15班初中、30班小学		
	行政管理设施	派出所	户籍派出所	1	—	3000	—	否	与居住地块合设	
		社区管理公共中心	综治信访维稳中心	1	—	400	—	否		
			综合管理用房	1	—	600	—	否		
			政务服务中心	1	—	1000	—	否		
	市政公用设施	公交首末站	1	—	500	—	否			
		邮政所	1	—	300	—	否			
加压泵站		1	—	—	733	是				
社区中心级	行政管理设施	司法所	1	—	300	—	否			
	文化、体育、公园	图书馆分馆	1	—	500	—	否			
居委级	教育设施	幼儿园	3	9班	8460	8100	是	独立占地		
	行政管理设施	居委管理中心	社区居委会	3	—	600	—	否	与居住地块合设	
			社区议事厅	3	—	300	—	否		
		社区服务中心	综合文化服务中心	2	—	400	—	否		
	服务设施	社区服务站	3	—	300	—	否			
		物业管理 (含业主委员会)	7	—	1122	—	否			
	医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	—	1000	—	否			
		护理站	3	—	90	—	否			
		文化室	3	—	600	—	否			
	文化、体育、公园	居民健身场所	3	—	600	—	否			
		小区游园	7	—	—	—	否			
	福利设施	托儿所	托儿所	3	—	1800	—	否	与幼儿园合设	
			嵌入式社区养老服务机构	社区日间照料中心	3	—	1500	—	否	与居住地块合设
				星光老人之家		—		否		
				老年大学教学点		—		否		
		长者饭堂	—	否						
		市政公用设施	5G基站	3	—	—	—	否		
			垃圾收集站	5	—	750	1250	是		
	再生资源回收点		5	—	50	—	否			
	公共厕所		4	—	400	—	否			
商业服务设施	农贸市场 (肉菜) 市场	农贸市场 (肉菜) 市场	2	—	2000	—	否			
		快递送达设施	基本型营业场所	5	—	225	—	否		
	扩展型营业场所		—		—					
小计			78	—	51997	43514	—	—		
其他			—	—	7113	—	—	—		
合计			—	—	59110	43514	—	—		

注: 最终数据以政府批复为准。

三、改造方案

3. 公共服务设施、市政基础设施布局

(2) 产业（商务商业）片区公共服务设施

产业（商务商业）片区公共服务设施一览表

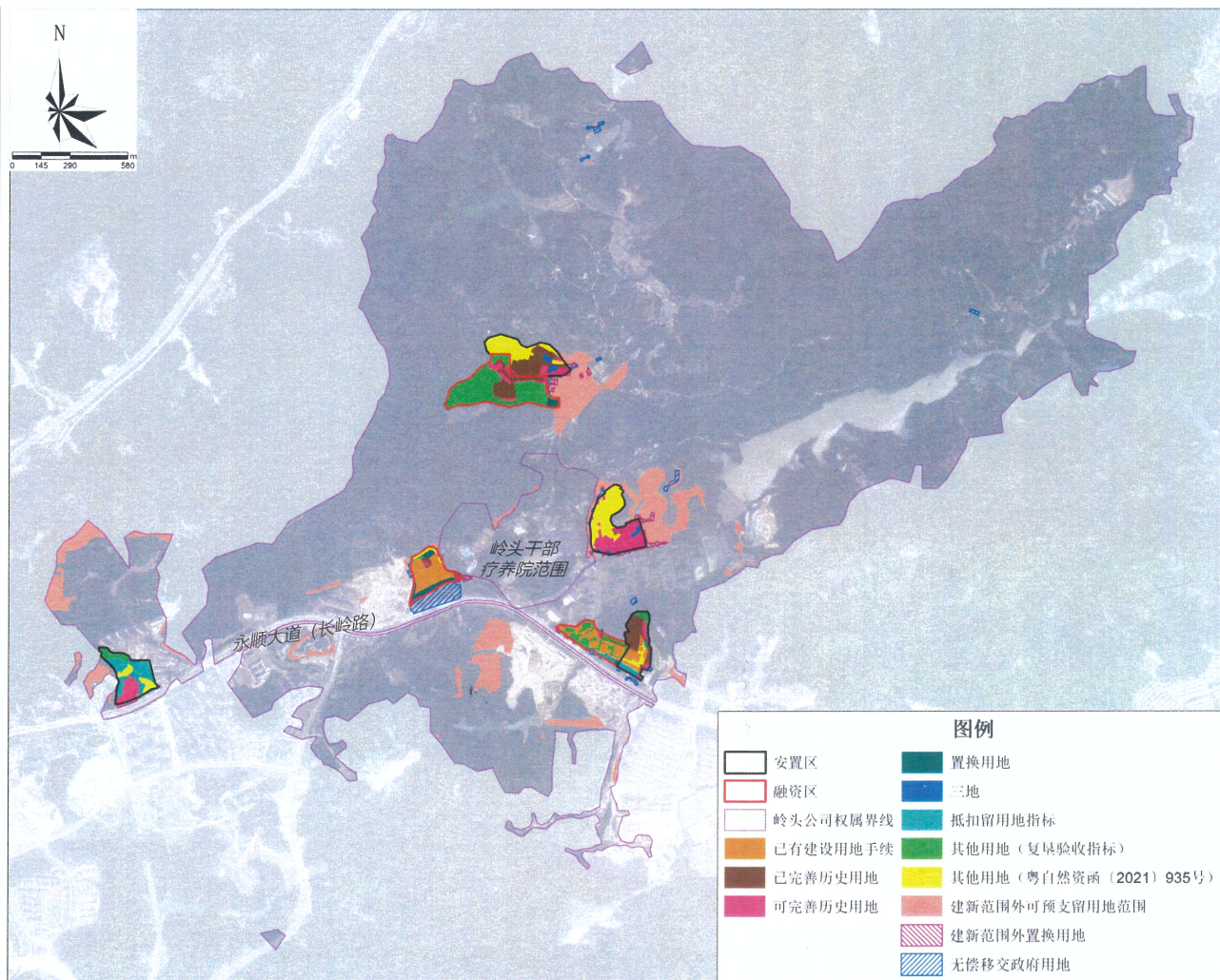
设施类别	设施名称	建筑规模 (m ²)	数量 (个)	用地规模 (m ²)	独立占地	备注
洽谈交往型设施	咖啡厅	400	2	—	否	可结合设施布局需要按建筑设计规范设置于商业办公建筑内部。
	茶室	700	2	—		
便民生活型设施	便利店	531	2	—		
	超市	600	2	—		
	物流配送站	600	2	—		
	快递送达设施	100	2	—		
休闲娱乐型设施	书店	400	1	—		
商务服务型设施	电信营业场所	200	1	—		
	银行营业网点	300	1	—		
市政公用型设施	再生资源回收点	20	2	—		
	垃圾收集站	300	2	—		
	公共厕所	200	2	—		
合计		4351	21	—	—	—

注：最终数据以政府批复为准。

四、土地整备方案

建新范围34.6507公顷，用地土地整备如下图：

序号	用地名称	面积 (公顷)	备注
1	已有建设用地手续	4.5632	已标图建库。全部为未征已报批用地，申请办理退回用地报批规费手续。
2	已完善历史用地	5.5398	已标图建库。其中0.7447公顷已征用地，需要办理退征地手续后纳入。
3	可完善历史用地	5.2342	已标图建库。其中0.2744公顷已征用地，需要办理退征地手续后纳入。
4	置换用地	1.2500	按置换用地政策申请支持，其中0.7948公顷已征已报批用地，0.0084公顷未征已报批用地，0.0100公顷已征未报批用地，0.4368公顷未征未报批用地。
5	“三地”	0.5403	办理“三地”报批，均为未征未报批用地。
6	抵扣留用地指标	2.7227	抵扣留用地指标（预支留用地2.7227公顷），其中1.3031公顷已征已报批用地，0.4878公顷已征未报批用地，0.9318公顷未征未报批用地。
7	其他用地（复垦验收指标）	8.1524	指标来源为历史复垦验收指标，按其他用地进行报批。其中1.1415公顷未征已报批用地，1.0094公顷已征未报批用地，6.0015公顷未征未报批用地。
8	其他用地（粤自然资函〔2021〕935号）	6.6481	根据粤自然资函〔2021〕935号文纳入其他用地，其中1.0601公顷未征已报批用地，5.5880公顷未征未报批用地。
合计		34.6507	



岭头公司旧村改造项目建新范围土地整备图

备注：建新范围外可预支留用地范围27.4490公顷（其中包含已征收未核定留用地的面积3.4443公顷）；建新范围外置换用地1.2500公顷；建新范围外无偿移交政府用地2.9833公顷。

注：最终数据以政府批复为准。

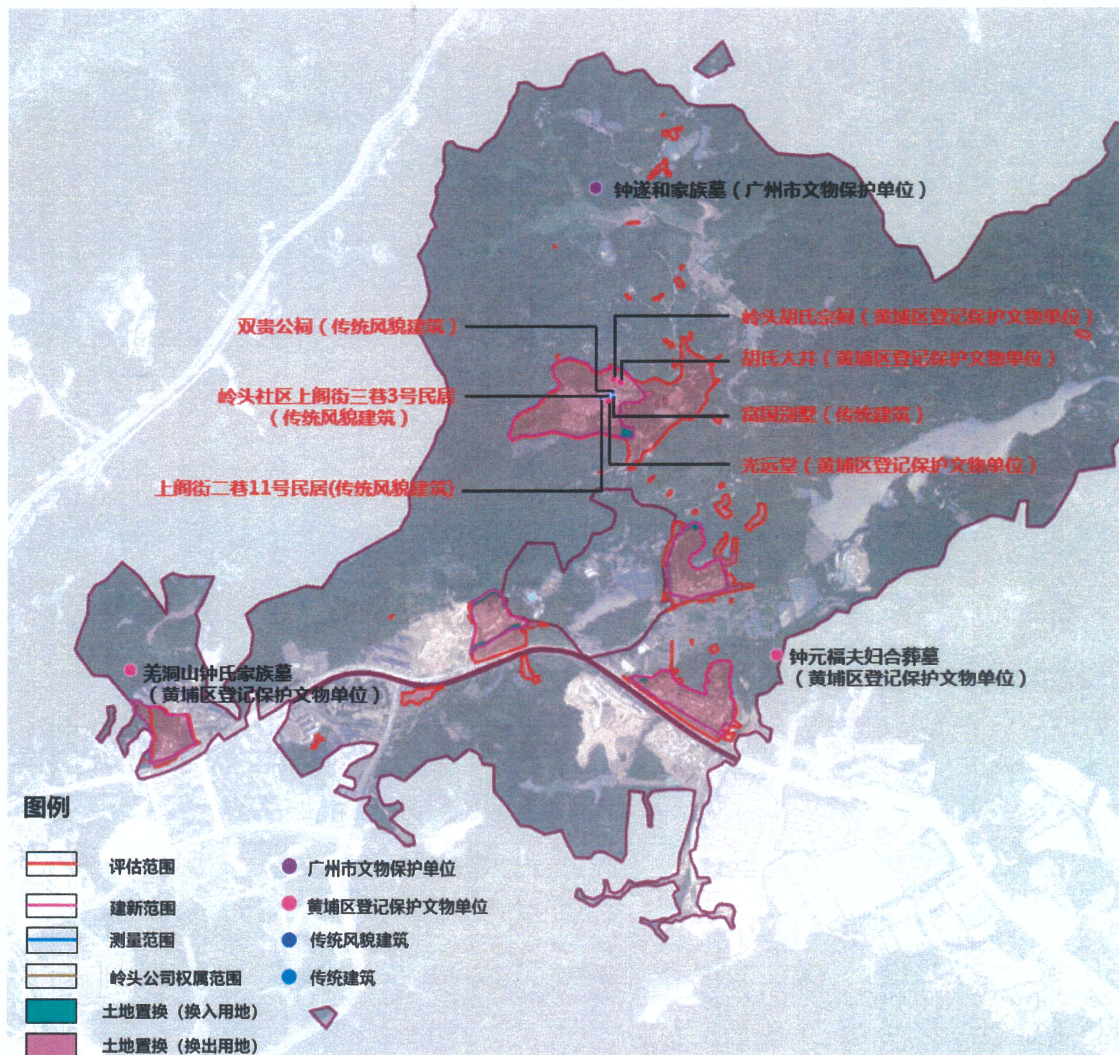
五、历史文化保护专题

根据《广州市黄埔区岭头公司旧村改造项目历史文化遗产保护专章》，岭头公司旧村改造项目评估范围（含测量、建新、置换用地范围等）内历史文化遗产对象共计7处，包括黄埔区登记保护文物单位3处，传统风貌建筑3处，传统建筑1处，不涉及已公布的历史文化街区、历史风貌区、历史文化名村、传统村落、历史建筑。

建新范围内涉及黄埔区登记保护文物单位3处，传统风貌建筑3处，均原址保留修缮；涉及传统建筑1处，建议原址保留修缮。

岭头公司旧村改造项目评估范围历史文化遗产信息一览表

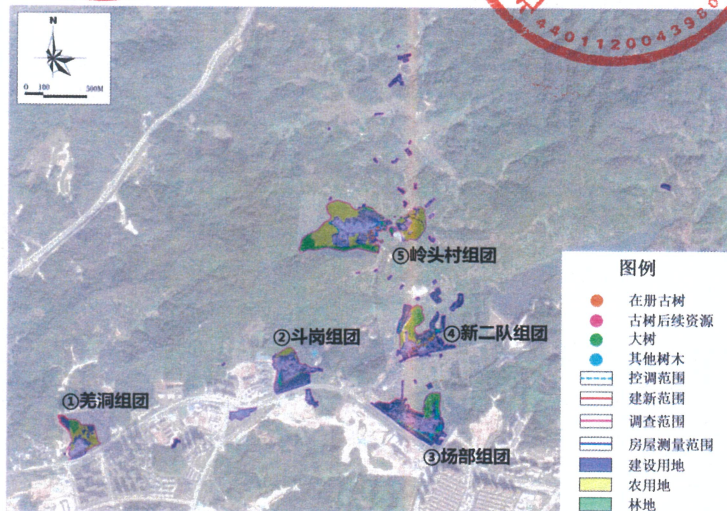
普查对象	序号	名称	备注
黄埔区登记保护文物单位	Q-1	岭头胡氏宗祠	建新范围内
	Q-2	胡氏大井	建新范围内
	Q-3	光远堂	建新范围内
传统风貌建筑	C-1	双贵公祠	建新范围内
	C-2	岭头社区上阁街三巷3号民居	建新范围内
	C-3	上阁街二巷11号民居	建新范围内
传统建筑	B-1	富国别墅	建新范围内



评估范围内历史文化遗产分布图

六、树木保护专题

根据《广州市黄埔区岭头公司旧村改造项目城市树木保护专章》，调查范围（含测量、建新、置换用地范围并集外扩5米等）共涉及76株三级在册古树（其中44011201200803532号荔枝、44011201200803555号荔枝已死亡，经广州市林业和园林局组织专家现场鉴定、核实，同意注销该2株死亡古树），42株古树后续资源；除注销2株在册古树，其余在册古树及古树后续资源全部原址保护。在实施过程中全程保护，做好相应的保护措施。



调查范围树木分布图



①羌洞组



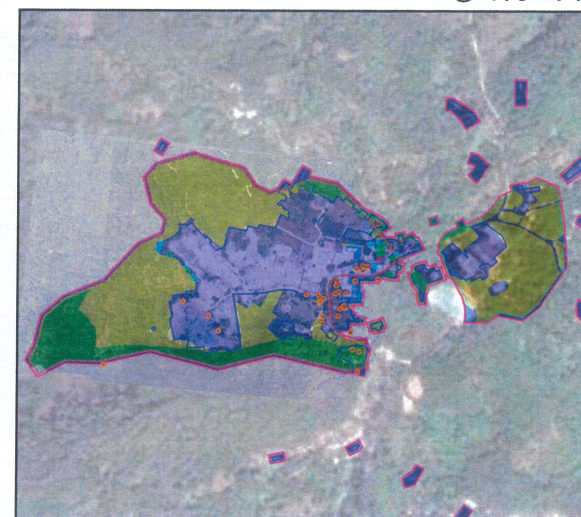
②斗岗组



③场部组



④新二队组



⑤岭头村组

六、树木保护专题

古树名木及古树后续资源情况

- **建新范围内**，在册古树55株，其中荔枝树53株，秋枫树1株，龙眼树1株；古树后续资源1株，树种为木棉树。
- **建新范围外房屋测量范围内**，在册古树14株，其中荔枝树13株，秋枫1株；古树后续资源1株，树种为人面子。
- **建新范围及房屋测量范围并集外扩5米范围内**，在册古树7株，其中荔枝树5株，格木树1株、山蒲桃1株。

在册古树信息汇总表

调查号	古树编号	树种	树龄(年)	等级	生长势	项目范围
1	44011201200803485	格木	139	三级	正常	建新范围及房屋测量范围并集外扩5米
2	44011201200803487	荔枝	169	三级	衰弱	建新范围
3	44011201200803488	荔枝	169	三级	衰弱	建新范围
4	44011201200803489	荔枝	169	三级	衰弱	建新范围
5	44011201200803490	荔枝	212	三级	衰弱	建新范围
6	44011201200803491	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围
7	44011201200803492	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围
8	44011201200803493	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围
9	44011201200803494	荔枝	234	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
10	44011201200803495	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
11	44011201200803496	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
12	44011201200803499	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
13	44011201200803500	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
14	44011201200803501	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
15	44011201200803502	荔枝	199	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
16	44011201200803504	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
17	44011201200803505	荔枝	179	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
18	44011201200803506	荔枝	212	三级	正常	建新范围外房屋测量范围内
19	44011201200803508	荔枝	150	三级	正常	建新范围外房屋测量范围内
20	44011201200803509	荔枝	150	三级	衰弱	建新范围
21	44011201200803510	荔枝	150	三级	濒危	建新范围
22	44011201200803511	荔枝	150	三级	正常	建新范围
23	44011201200803512	荔枝	139	三级	正常	建新范围
24	44011201200803513	荔枝	150	三级	正常	建新范围
25	44011201200803514	荔枝	150	三级	正常	建新范围

建新范围内古树

建新范围外房屋测量范围内古树

建新范围及房屋测量范围并集外扩5米内古树

六、树木保护专题

古树名木及古树后续资源情况

在册古树信息汇总表

调查号	古树编号	树种	树龄 (年)	等级	生长势	项目范围
26	44011201200803515	荔枝	165	三级	正常	建新范围
27	44011201200803516	荔枝	234	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
28	44011201200803517	山蒲桃	249	三级	正常	建新范围及房屋测量范围并集外扩5米
29	44011201200803518	秋枫	207	三级	正常	建新范围
30	44011201200803519	龙眼	160	三级	正常	建新范围
31	44011201200803520	秋枫	207	三级	濒危	建新范围外房屋测量范围内
32	44011201200803521	荔枝	149	三级	衰弱	建新范围
33	44011201200803522	荔枝	149	三级	正常	建新范围
34	44011201200803523	荔枝	149	三级	正常	建新范围
35	44011201200803524	荔枝	149	三级	正常	建新范围
36	44011201200803525	荔枝	149	三级	正常	建新范围
37	44011201200803528	荔枝	188	三级	衰弱	建新范围
38	44011201200803529	荔枝	188	三级	正常	建新范围
39	44011201200803530	荔枝	187	三级	正常	建新范围
40	44011201200803531	荔枝	165	三级	正常	建新范围
41	44011201200803532	荔枝	死亡株 (已登记备案)			建新范围
42	44011201200803535	荔枝	205	三级	衰弱	建新范围
43	44011201200803536	荔枝	165	三级	衰弱	建新范围
44	44011201200803537	荔枝	188	三级	衰弱	建新范围
45	44011201200803538	荔枝	131	三级	正常	建新范围
46	44011201200803539	荔枝	131	三级	衰弱	建新范围
47	44011201200803541	荔枝	131	三级	衰弱	建新范围
48	44011201200803542	荔枝	131	三级	衰弱	建新范围
49	44011201200803543	荔枝	165	三级	衰弱	建新范围
50	44011201200803544	荔枝	165	三级	衰弱	建新范围

建新范围内古树
 建新范围外房屋测量范围内古树
 建新范围及房屋测量范围并集外扩5米内古树

六、树木保护专题

古树名木及古树后续资源情况

在册古树信息汇总表

调查号	古树编号	树种	树龄(年)	等级	生长势	项目范围
51	44011201200803545	荔枝	165	三级	衰弱	建新范围
52	44011201200803546	荔枝	165	三级	正常	建新范围
53	44011201200803547	荔枝	238	三级	衰弱	建新范围
54	44011201200803548	荔枝	132	三级	衰弱	建新范围
55	44011201200803549	荔枝	132	三级	正常	建新范围
56	44011201200803550	荔枝	165	三级	衰弱	建新范围
57	44011201200803551	荔枝	132	三级	正常	建新范围
58	44011201200803552	荔枝	165	三级	濒危	建新范围
59	44011201200803553	荔枝	238	三级	衰弱	建新范围
60	44011201200803554	荔枝	238	三级	正常	建新范围
61	44011201200803555	荔枝	死亡株(已登记备案)			建新范围
62	44011201200803556	荔枝	132	三级	衰弱	建新范围
63	44011201200803557	荔枝	132	三级	衰弱	建新范围
64	44011201200803558	荔枝	165	三级	衰弱	建新范围
65	44011201200803559	荔枝	132	三级	正常	建新范围
66	44011201200803560	荔枝	165	三级	正常	建新范围
67	44011201200803562	荔枝	153	三级	正常	建新范围
68	44011201200803563	荔枝	153	三级	衰弱	建新范围
69	44011201200803564	荔枝	219	三级	衰弱	建新范围外房屋测量范围内
70	44011201200803565	荔枝	221	三级	正常	建新范围及房屋测量范围并集外扩5米
71	44011201200803566	荔枝	221	三级	正常	建新范围及房屋测量范围并集外扩5米
72	44011201200803567	荔枝	221	三级	濒危	建新范围及房屋测量范围并集外扩5米
73	44011201200803568	荔枝	221	三级	濒危	建新范围及房屋测量范围并集外扩5米
74	44011201200803569	荔枝	221	三级	正常	建新范围及房屋测量范围并集外扩5米
75	44011201200103400	荔枝	238	三级	正常	建新范围
76	44011201200103469	荔枝	165	三级	正常	建新范围
古树后续资源						
1	—	木棉	50	—	正常	建新范围
2	—	人面子	44	—	正常	建新范围外房屋测量范围内

建新范围内古树
 建新范围外房屋测量范围内古树
 建新范围及房屋测量范围并集外扩5米内古树