

永和街贤江社区旧村改造项目实施方案（片区策划）

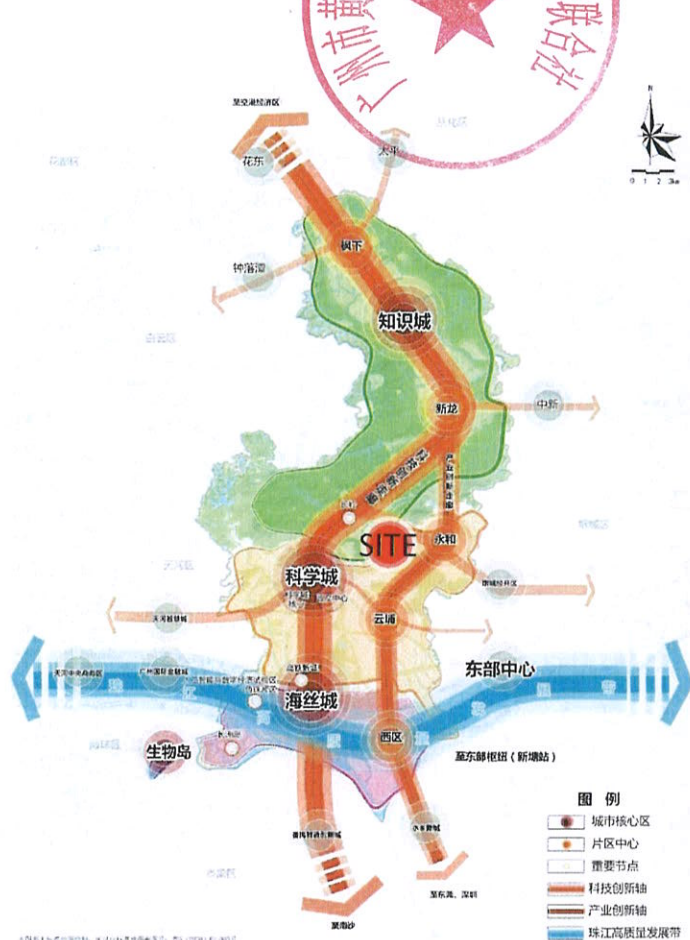
广州市黄埔区永和街贤江社区经济联合社

2023.11

一、项目概况

1. 项目区位

项目位于广州市黄埔区中部，广州科学城长岭片区与永和片区交汇处，南临贤江公园，西临万科山景园，东至新庄村，北至黄旗山。



宏观区位图



中观区位图

图源：《广州市黄埔区国土空间总体规划（2021-2035年）公示文件》黄浦区国土空间结构规划图

一、项目概况

2. 改造范围

(1) 测量范围

测量范围108.14公顷。其中范围内标图建库50.44公顷，其他用地57.70公顷。

测量范围内标图建库

序号	图斑号	图斑面积 (m ²)	序号	图斑号	图斑面积 (m ²)
1	44011601419	80190	29	44011603185	672
2	44011601402	62418	30	44011601421	887
3	44011601777	2504	31	44011601752	1531
4	44011601772	2086	32	44011600306	186
5	44011601765	91342	33	44011601428	2623
6	44011200731	19590	34	44011601422	598
7	44011601865	9895	35	44011601764	1612
8	44011200732	9575	36	44011603120	14
9	44011601427	70696	37	44011603122	21
10	44011200737	79	38	44011600304	309
11	44011600312	673	39	44011601758	227
12	44011200739	652	40	44011200600	13647
13	44011200738	8	41	44011600315	37559
14	44011601429	6404	42	44011601766	1284
15	44011601751	833	43	44011601767	633
16	44011200740	103	44	44011601768	1401
17	44011200741	156	45	44011600314	615
18	44011600272	26	46	44011601775	477
19	44011200736	32	47	44011600313	2388
20	44011600310	70	48	44011200599	913
21	44011601414	990	49	44011200733	3680
22	44011601409	467	50	44011601749	12169
23	44011600311	242	51	44011601779	196
24	44011600305	57478	52	44011200730	53
25	44011601426	1042	53	44011601780	74
26	44011601760	568	54	44011601769	948
27	44011600307	394	55	44011601773	265
28	44011601763	863	合计		504359



测量范围标图建库情况示意图

备注：最终标图建库以图斑有效性审查为准。

一、项目概况

2. 改造范围

(2) 建新范围

建新范围80.30公顷，东临新丰路，西至万科山景园，南至贤江公园，北至黄旗山。



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

广州市黄埔区永和街贤江社区经济联合社

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

贤江社区旧村全面改造测量范围约108.14公顷内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以建材广州工程勘测院有限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）安置两种补偿方式，或者以两种补偿方式结合进行补偿。

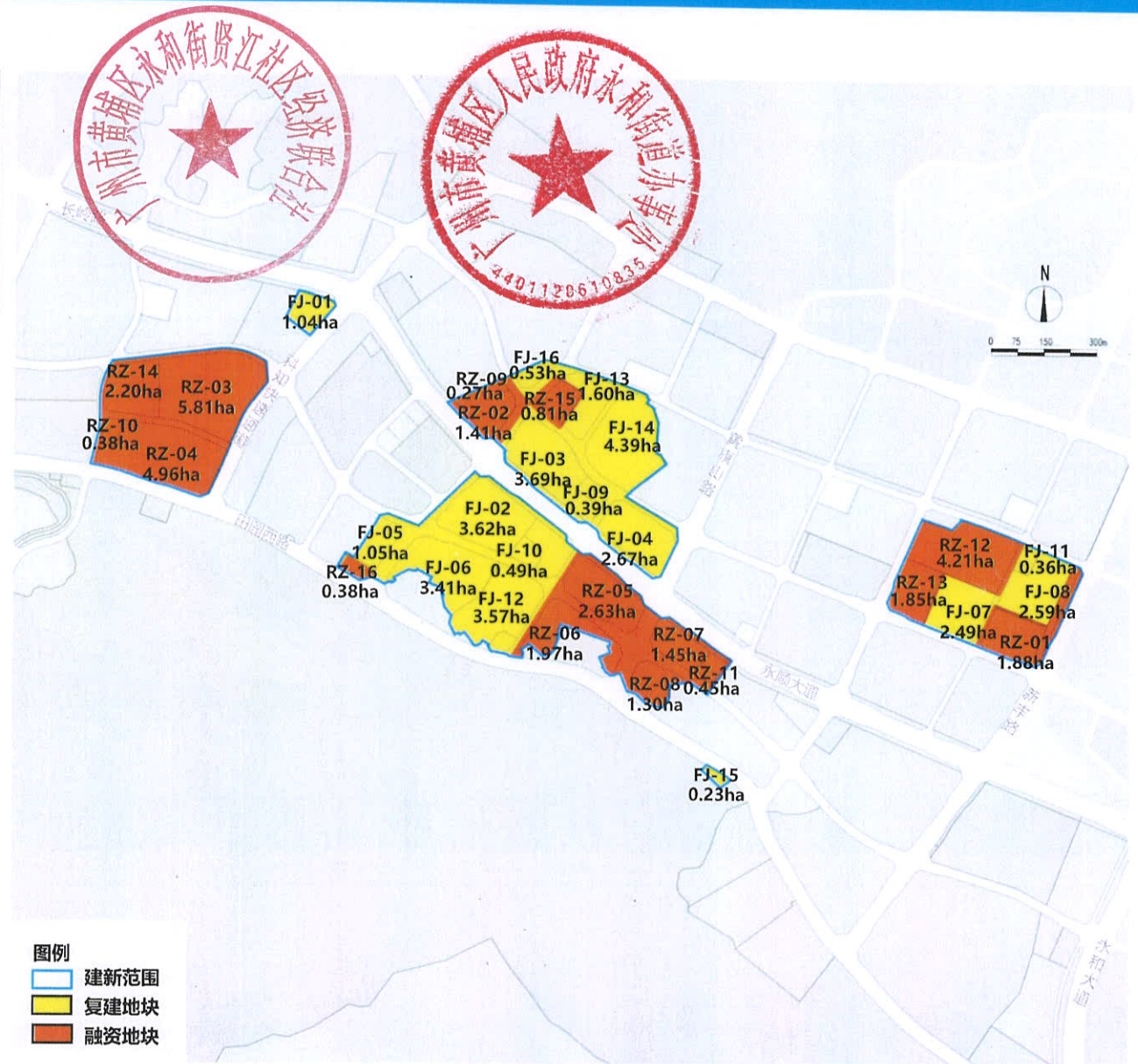
(4) 回迁安置位置

回迁（本村）安置区主要位于永顺大道两侧，用地面积41.14公顷，设有学校、社区卫生服务中心、肉菜市场、老年人福利院、幼儿园、社区公园等。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

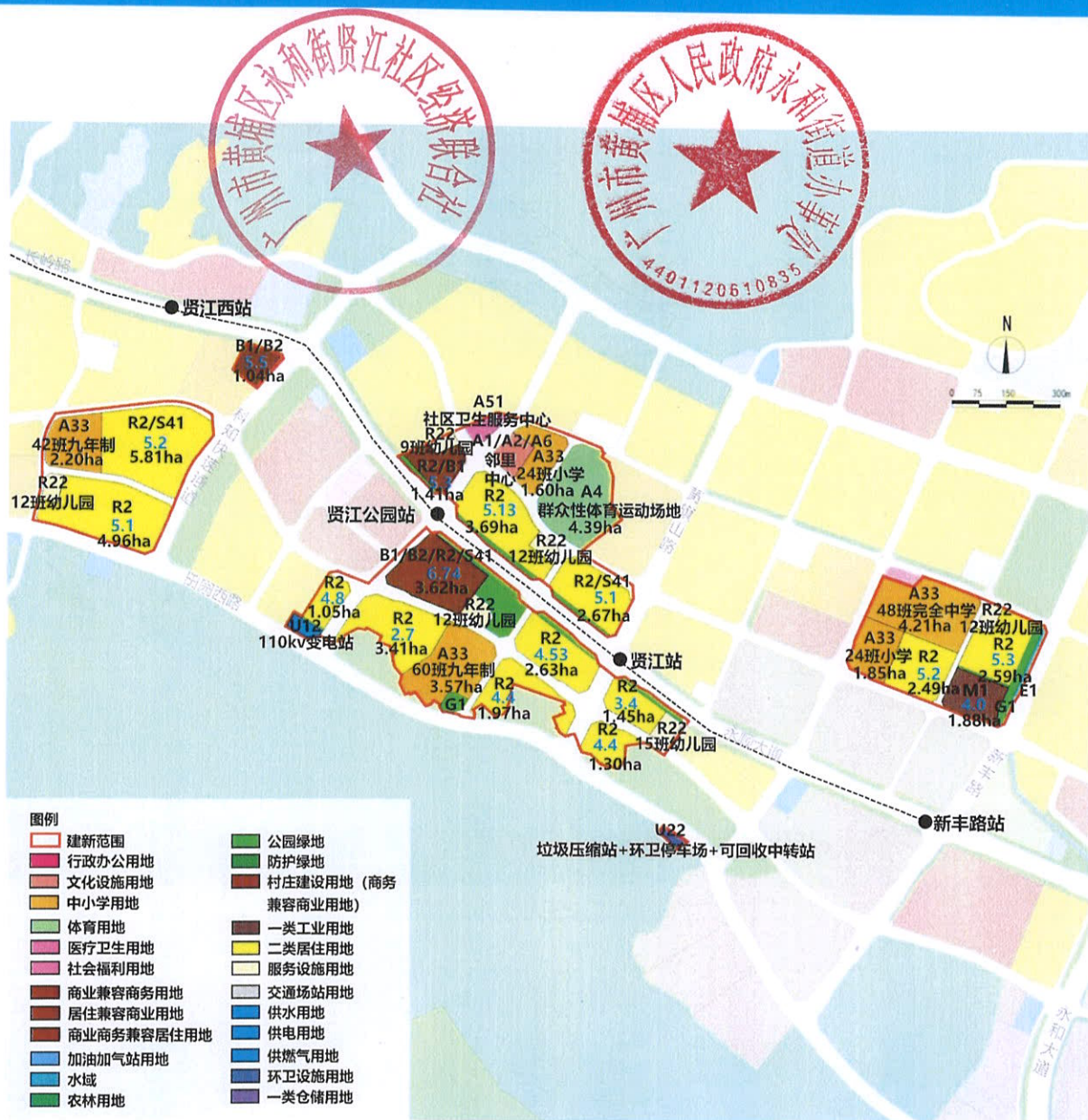
复建、融资地块划分用地情况表		
用地类型	用地面积 (公顷)	净用地面积 (公顷)
复建地块	41.14	32.04
融资地块	39.16	31.98
合计	80.30	64.02



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	36.37	162.86
公共管理与公共服务用地	19.10	13.37
商业服务业设施用地	1.04	5.70
居住用地兼容商业服务业设施用地	3.62	24.35
商业服务业设施用地兼容居住用地	1.41	7.49
工业用地	1.88	7.50
道路与交通设施用地	11.93	—
公用设施用地	0.61	0.36
公园绿地	4.05	0.03
水域	0.31	—
合计	80.30	221.67



用地规划示意图

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

分区	地块序号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (m ²)	设施名称	数量	建筑面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	用地面积 (m ²)	规模	是否独立占地	
复建区	FJ-01	商业商务	B1/B2	10368	社会停车场 (库)	1	—			300泊	否	
	FJ-02	商住用地	B1/B2/R2/S41	36150	公交首末站	1	350	350	3500			
	FJ-03	居住用地	R2	36871	社会停车场 (库)	1	—					300泊
					社区居委会	1	200					
					社区议事厅	1	100					
					社区服务站	1	100					
					物业管理 (含业主委员会)	1	50					
					综合文化服务中心	1	200					
					护理站	1	30					
					文化室	1	200					
					居民健身场所 (文体广场)	1	200			2025		
					小区游园	1	—					
					嵌入式社区养老服务机构	1	500					
					垃圾收集站	1	300					
					再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30					
					公共厕所	1	100					
					快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15					
					邮政所	1	500			2500		
					农贸 (肉菜) 市场	1	2000					
					社区居委会	1	200					
					社区议事厅	1	100					
					社区服务站	1	100					
	物业管理 (含业主委员会)	1	50									
	综合文化服务中心	1	200									
	护理站	1	30									
	文化室	1	200									
	居民健身场所 (文体广场)	1	200			2025						
	小区游园	1	—									
	嵌入式社区养老服务机构	1	500									
	垃圾收集站	1	300									
	再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30									
	公共厕所	1	100									
	快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15									
	公交首末站	1	450			450	4500					
	社区居委会	1	200									
	社区议事厅	1	100									
	社区服务站	1	100									
	物业管理 (含业主委员会)	1	50									
	综合文化服务中心	1	200									
	护理站	1	30									
	文化室	1	200									
	居民健身场所 (文体广场)	1	200			2025						
	小区游园	1	—									
	嵌入式社区养老服务机构	1	500									
	垃圾收集站	1	300									
	再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30									
	公共厕所	1	100									
	快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15									
	FJ-05	居住用地	R2	10510	—	—	—	—	—			
	FJ-06	居住用地	R2	34050	—	—	—	—	—			

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

(续上表)

分区	地块序号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (m ²)	设施名称	数量	建筑面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	用地面积 (m ²)	规模	是否独立占地								
复建区	FJ-07	居住用地	R2	24909	社区居委会	1	200	2025			否								
					社区议事厅	1	100												
					社区服务站	1	100												
					物业管理 (含业主委员会)	1	50												
					综合文化服务中心	1	200												
					护理站	1	30												
					文化室	1	200												
					居民健身场所 (文体广场)	1	200												
					小区游园	1	—												
					嵌入式社区养老服务机构	1	500												
					垃圾收集站	1	300												
					再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30												
					公共厕所	1	100												
					快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15												
					农贸 (肉菜) 市场	1	2000												
					FJ-08	居住用地	R2					25946	农贸 (肉菜) 市场	1	2000	2000			
					FJ-09	服务设施用地	R22					3871	幼儿园	1	3759	4359		12班	是
				托儿所 (托育机构)	1	600				否									
FJ-10	服务设施用地	R22	4888	幼儿园	1	3759	4359		12班	是									
				托儿所 (托育机构)	1	600					否								
FJ-11	服务设施用地	R22	3618	幼儿园	1	3759	4359		12班	是									
				托儿所 (托育机构)	1	600					否								
FJ-12	中小学用地	A33	35715	60班九年制	1	30600	30600		60班	是									
FJ-13	中小学用地	A33	15972	24班小学	1	10800		10800		24班	是								
FJ-14	群众性体育运动场地 (综合文化站、文体广场、文体活动中心)	A4	43243	群众性体育运动场地	1	5367	5467			300泊	是								
				社会停车场 (库)	1	—					否								
				公共厕所	1	100					否								
FJ-15	可回收中转站、环境卫生车辆停车场、垃圾压缩站	U22	2282	垃圾压缩站	1	460	660				是								
				再生资源回收站 (可回收中转站)	1	200					否								
				环境卫生车辆停车场	1	—					否								
FJ-16	社区卫生服务中心	A51	5291	社区卫生服务中心	1	9000	9000			是									
FJ-17	公园绿地	G1	12294	社区公园	1	—	100				是								
				公共厕所	1	100					否								
				公共厕所	1	100					否								
复建区小计					81	—	83204												
融资区	RZ-01	工业用地	M1	18772	社会停车场 (库)	1	—	—		100泊									
	RZ-02	商住用地	R2/B1	14134	社区居委会	1	200	2025				否							
					社区议事厅	1	100												
					社区服务站	1	100												
					物业管理 (含业主委员会)	1	50												
					综合文化服务中心	1	200												
					护理站	1	30												
					文化室	1	200												
					居民健身场所 (文体广场)	1	200												
					小区游园	1	—												
					嵌入式社区养老服务机构	1	500												
					垃圾收集站	1	300												
					再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30												
					公共厕所	1	100												
					快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15												
					社会停车场 (库)	1	—						—		200泊				

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

(续上表)

分区	地块序号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (m ²)	设施名称	数量	建筑面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	用地面积 (m ²)	规模	是否独立占地
融资区	RZ-03	居住用地	R2	58106	社区居委会	1	200	2025			
					社区议事厅	1	100				
					社区服务站	1	100				
					物业管理 (含业主委员会)	1	50				
					综合文化服务中心	1	200				
					护理站	1	30				
					文化室	1	200				
					居民健身场所 (文体广场)	1	200				
					小区游园	1	—				
					嵌入式社区养老服务机构	1	500				
					垃圾收集站	1	300				
					再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30				
					公共厕所	1	100				
					快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15				
	公交首末站	1	450	450	4500						
	社区居委会	1	200	2025							
	社区议事厅	1	100								
	社区服务站	1	100								
	物业管理 (含业主委员会)	1	50								
	综合文化服务中心	1	200								
	护理站	1	30								
	文化室	1	200								
	居民健身场所 (文体广场)	1	200								
	小区游园	1	—								
	嵌入式社区养老服务机构	1	500								
	垃圾收集站	1	300								
	再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30								
	公共厕所	1	100								
	快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15								
	社区居委会	1	200	2025							
	社区议事厅	1	100								
	社区服务站	1	100								
	物业管理 (含业主委员会)	1	50								
	综合文化服务中心	1	200								
	护理站	1	30								
	文化室	1	200								
居民健身场所 (文体广场)	1	200									
小区游园	1	—									
嵌入式社区养老服务机构	1	500									
垃圾收集站	1	300									
再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30									
公共厕所	1	100									
快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15									
RZ-06	居住用地	R2	19741	—	—	—	—	—			

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

(续上表)

分区	地块序号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (m ²)	设施名称	数量	建筑面积 (m ²)	建筑面积小计 (m ²)	用地面积 (m ²)	规模	是否独立占地	
融资区	RZ-07	居住用地	R2	14495	社区居委会	1	200	2025			否	
					社区议事厅	1	100					
					社区服务站	1	100					
					物业管理 (含业主委员会)	1	50					
					综合文化服务中心	1	200					
					护理站	1	30					
					文化室	1	200					
					居民健身场所 (文体广场)	1	200					
					小区游园	1	—					
					嵌入式社区养老服务机构	1	500					
					垃圾收集站	1	300					
					再生资源回收点 (可回收物便民回收点)	1	30					
					公共厕所	1	100					
					快递送达设施 (智能快递箱、快递快餐收发点)	1	15					
	RZ-08	居住用地	R2	13008	—	—	—	—	—	—	—	
	RZ-09	服务设施用地	R22	2706	幼儿园	1	2819	3419		9班	是	
					托儿所 (托育机构)	1	600					
	RZ-10	服务设施用地	R22	3760	幼儿园	1	3759	4359		12班	是	
					托儿所 (托育机构)	1	600					
	RZ-11	服务设施用地	R22	4518	幼儿园	1	2819	3419		9班	是	
					托儿所 (托育机构)	1	600					
	RZ-12	中小学用地	A33	42130	48班完中	1	26100	26100		48班	是	
	RZ-13	中小学用地	A33	18517	24班小学	1	5850	5850		24班	是	
	RZ-14	中小学用地	A33	22036	42班九年制	1	21600	21600		42班	是	
	RZ-15	邻里中心	A2	8064	综合信访维稳中心	1	400	24200				是
					综合管理用房	1	600					
					政务服务中心	1	1000					
户籍派出所					1	3000						
家庭综合服务中心					1	2000						
党群服务站					1	1000						
司法所 (公共法律服务工作站)					1	300						
文化站					1	2000						
社区少年宫					1	1000						
陈列展览馆					1	500						
图书馆分馆					1	500						
社区学校					1	2000						
社区博物馆					1	1000						
社区自助借阅点					1	200						
邮政所					1	500						
物流配送站					1	400						
公共厕所					1	100						
小型消防站					1	1000						
残疾人康复服务中心					1	2000						
镇街综合养老服务中心 (颐康中心)	1	4700										
RZ-16	110kv变电站	U12	3785	110kv变电站	1	2917	2917			是		
融资区小计						103	—	102439	—			
总计						184	—	185643	—			

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	1	500	500
	展示厅	1	1000	1000
	共享会客厅	1	400	400
	咖啡厅	1	200	200
	茶室	1	200	200
	创客空间	1	500	500
便民生活型设施	日托中心	1	600	600
	亲子乐园	1	500	500
	母婴室	2	50	100
	理疗中心	1	100	100
	平价餐饮	2	500	1000
	高端餐饮	1	500	500
	中西药店	2	200	400
	超市	1	500	500
	便利店	4	100	400
	物流配送站	1	300	300
	快递送达设施	3	50	150
	洗衣店	1	50	50
休闲娱乐设施	电影院	1	1500	1500
	剧院	1	500	500
	健身中心	1	1000	1000
	美容美发	2	200	400
	艺术课堂	1	300	300
	画廊	1	300	300
	书店	2	300	600
	酒吧	2	300	600
商务服务型设施	电信营业场所	1	200	200
	银行营业网点	1	300	300
市政公用设施	公共厕所	3	100	300
合计		42	—	13400

四、土地整备方案

建新范围80.30公顷，用地手续情况如下表：

已有合法用地手续15.23公顷，已完善历史用地手续19.18公顷，可完善历史用地手续3.01公顷，申请退规费建设用地9.45公顷，“三地”0.86公顷，抵扣挂账留用地指标4.25公顷，提起留用地指标落地5.07公顷，土地置换换入13.87公顷，整合其他用地7.04公顷，政府储备用地支持1.35公顷，整合国有用地0.99公顷。

	分类	用地面积 (公顷)	备注
建新范围 内	已有合法用地手续	15.23	已选址留用地
	已完善历史用地手续	19.18	已标图建库，后续办理集转国手续
	可完善历史用地手续	3.01	已标图建库，补缴罚款，完善用地手续，办理集转国手续
	申请退规费建设用地	9.45	未证已报批，符合标图建库，办理退规费
	三地	0.86	根据“三地”政策报批
	抵扣挂账留用地指标	4.25	抵扣挂账留用地指标
	提起留用地指标落地	5.07	提起留用地指标落在政府储备地上
	土地置换	13.87	政府征收后与建新外集转国用地进行置换
	整合旧村其他用地	7.04	均用做安置用地及公共配套用地
	政府储备地支持	1.35	申请政府支持储备用地
	整合国有用地	0.99	
	总计	80.30	
建新范围 外	建新外置换用地	13.87	补缴罚款，完善手续并集转国后与政府用地进行置换

备注：最终面积以勘测定界为准，报批手续以批复为准。



土地整备示意图

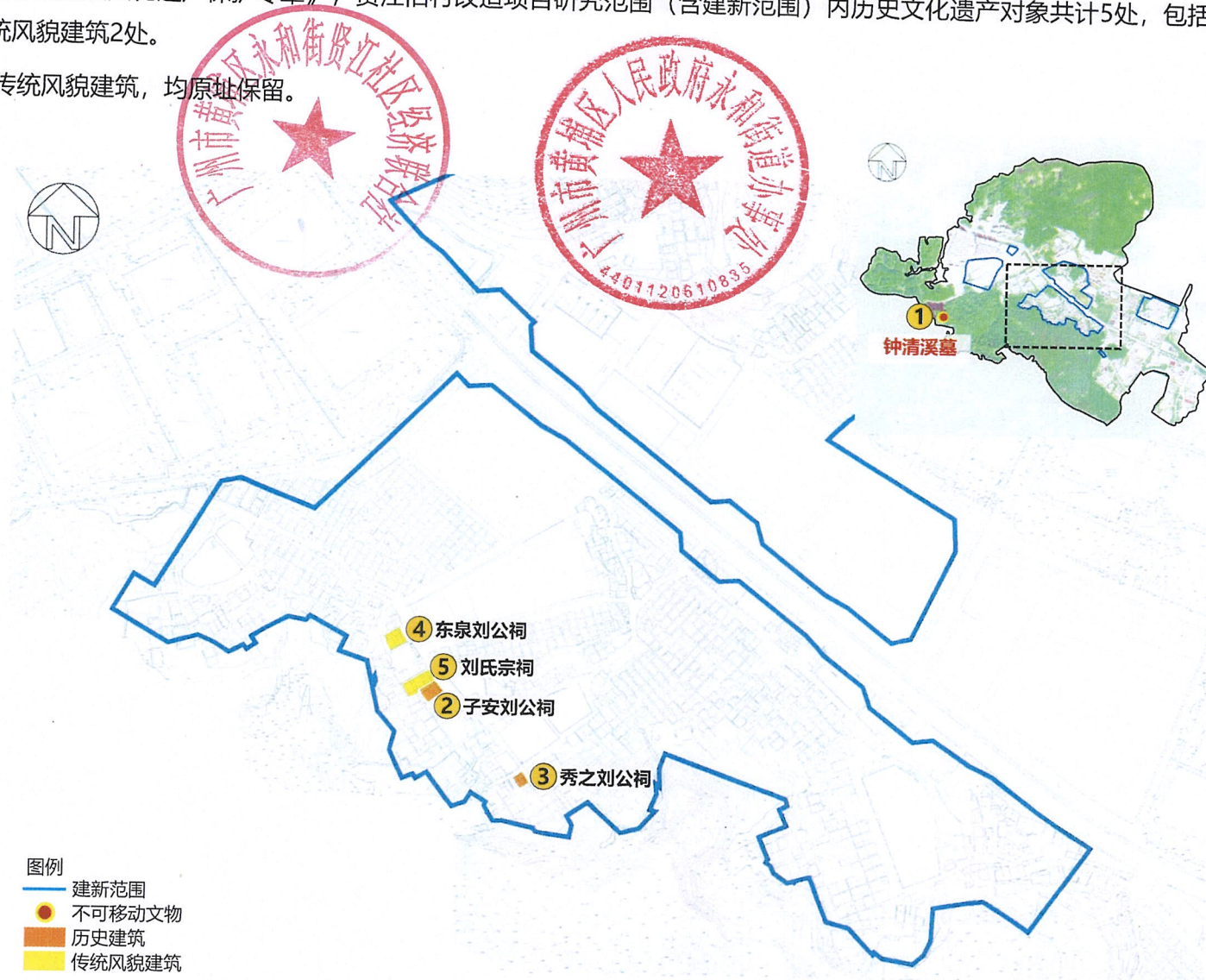
五、历史文化保护专题

根据《永和街贤江社区更新改造实施方案历史文化保护专章》，贤江旧村改造项目研究范围（含建新范围）内历史文化遗产对象共计5处，包括区登记保护文物保护单位1处，历史建筑2处，传统风貌建筑2处。

建新范围内涉及2处历史建筑，2处传统风貌建筑，均原址保留。

**贤江旧村改造项目研究范围
历史文化遗产信息一览表**

普查对象	序号	名称	备注
区登记保护文物保护单位	1	钟清溪墓	建新范围外
历史建筑	2	子安刘公祠	建新范围内
	3	秀之刘公祠	建新范围内
传统风貌建筑	4	东泉刘公祠	建新范围内
	5	刘氏宗祠	建新范围内



研究范围内历史文化遗产分布图

六、树木保护专题

1. 调查范围及时间

本项目研究范围共130.08公顷，其中建设用地96.76公顷，非建设用地33.32公顷，调查范围140.99公顷（基础数据调查范围+原329留用地测量范围外扩5米），已包含旧村改造建新范围80.30公顷和329留用地21.37公顷。调查时间2022.02.15~2022.03.15。

2. 总体情况

本项目调查范围内现有绿地、连片成林、树木资源状况具体如下：

- (1) 项目范围内现有绿地面积0m²；
- (2) 项目范围内连片成林面积135307m²；
- (3) 古树数量273株，其中旧村改造建新范围189株，329留用地5株，其他范围79株；
- (4) 名木0株；
- (5) 古树后续资源数量11株，其中旧村改造建新范围8株，329留用地2株，其他范围1株；
- (6) 大树数量1946株；
- (7) 树木权属：黄埔区永和街贤江村。

树木隶属32科62种，品种多为为岭南常见园林绿化树种及果树，如荔枝、榕树、木棉、秋枫。



研究范围内在册古树古树后续资源分布示意图