

# 广州市黄埔区云埔街刘村社区 岗贝村旧村改造实施方案（片区策划）



广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝经济联合社

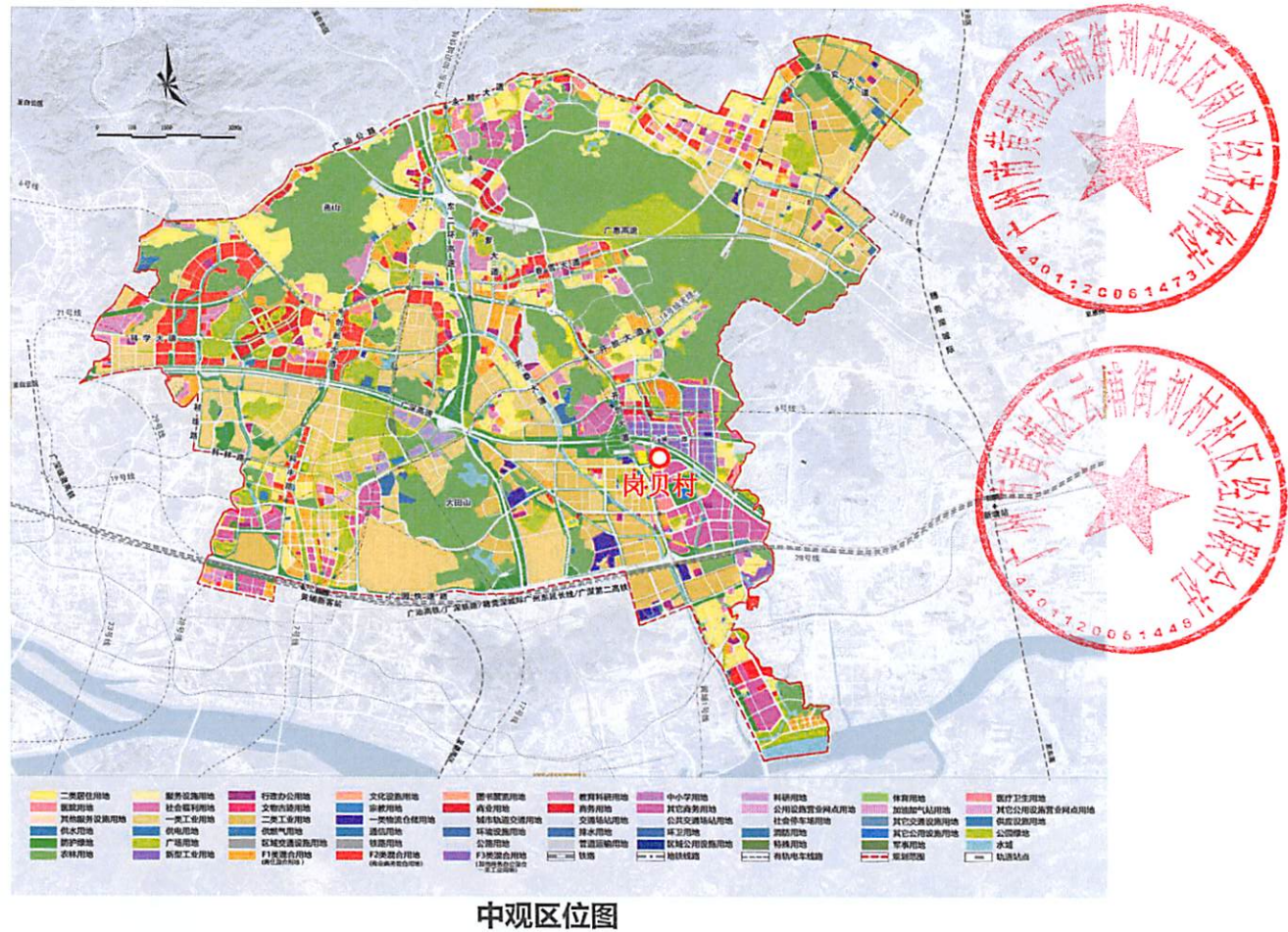
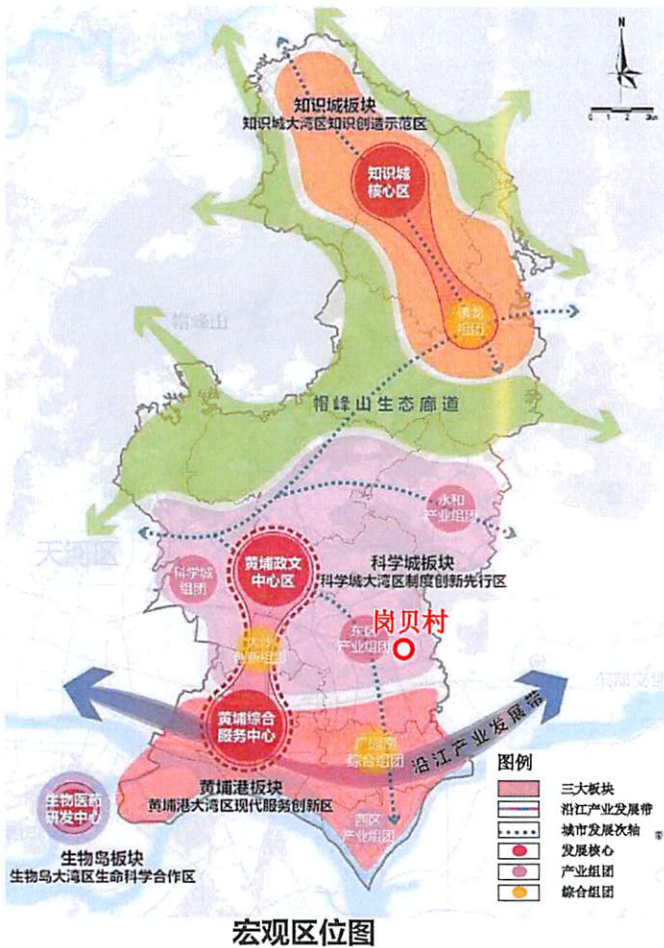
2023. 11

# 一、项目概况

## 1. 项目区位

云埔街刘村社区岗贝村位于黄埔区科学城板块，靠近东部产业组团辐射范围，为云埔片区的产业转型升级提供生活配套，助力云埔先进制造业组团高质量发展。

项目西至开创大道，北至广深高速，南至云庆路。



# 一、项目概况

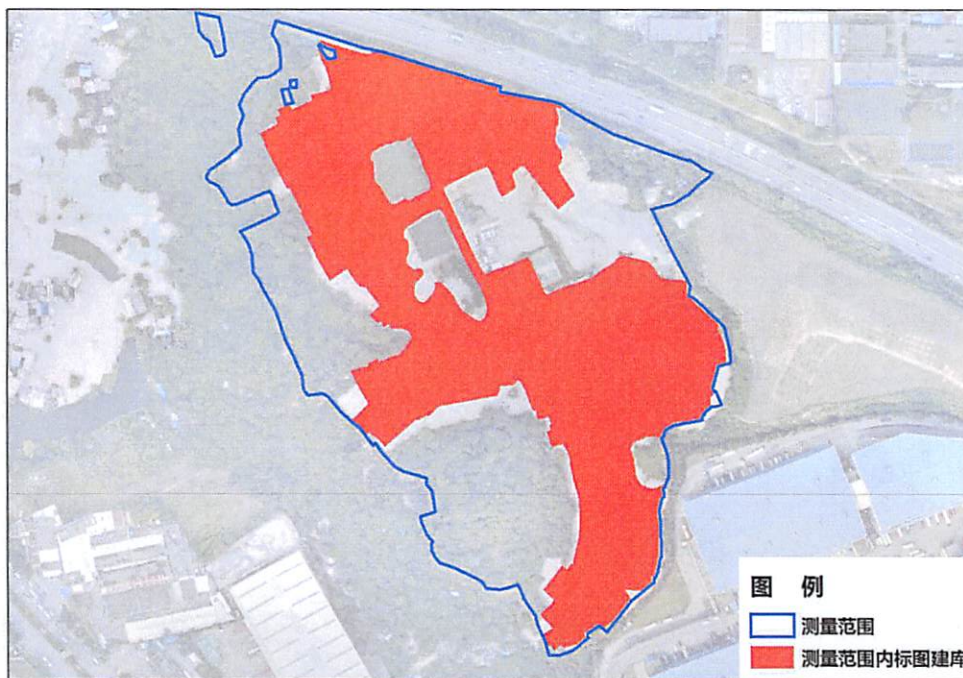
## 2. 改造范围

### (1) 测量范围

测量范围16.10公顷，其中范围内标图建库8.70公顷，其他用地7.40公顷。（最终图斑情况以标图建库符合性复核报告为准）

测量范围内标图建库

序号	图斑号	图斑面积 ( m <sup>2</sup> )
1	44011600144	73532.45
2	44011601270	13463.81
合计		86996.260



测量范围内标图建库示意图

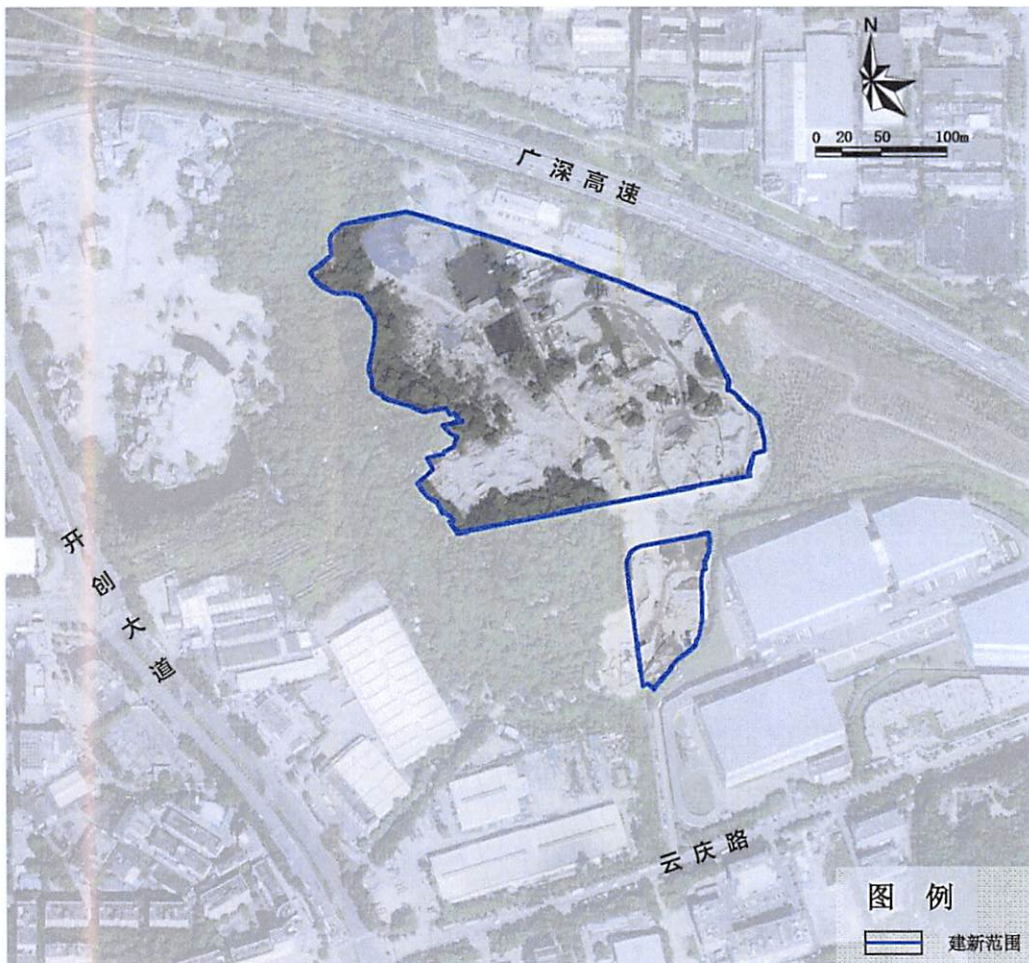


# 一、项目概况

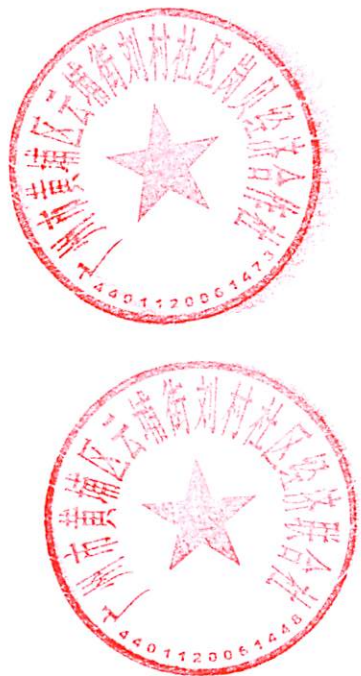
## 2. 改造范围

### (2) 建新范围

建新范围10.17公顷，西至开创大道，北至广深高速，南至云庆路。



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

广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝经济合作社。

### 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

岗贝旧村全面改造测量范围16.10公顷内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以广州市城市规划勘测设计研究院开发区分院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

被拆迁人是指在岗贝旧村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。

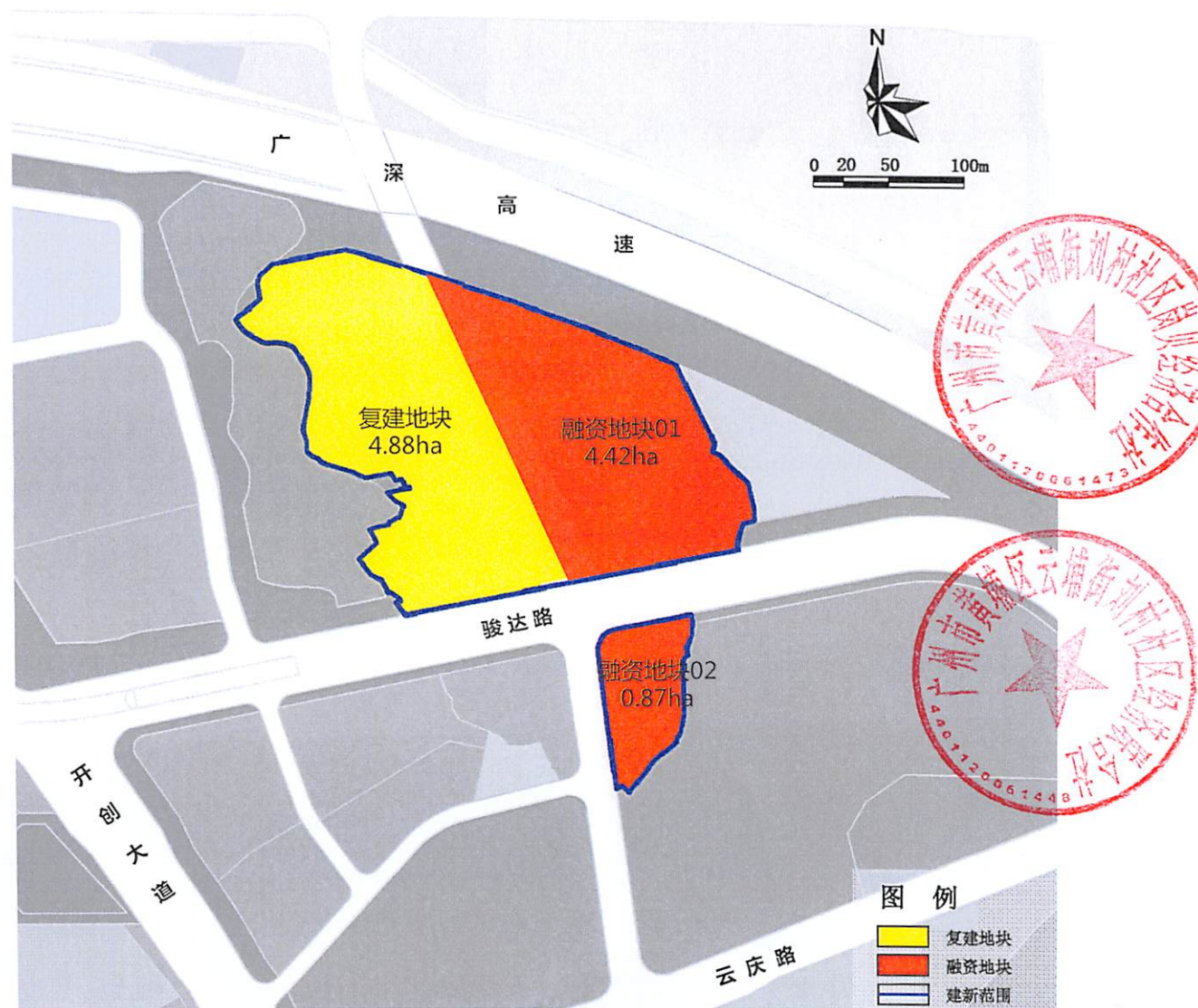
#### （4）回迁安置位置

回迁（本村）安置区位于岗贝村西部，净用地面积4.27公顷，设有社区卫生服务中心、肉菜市场、幼儿园、警务室、垃圾收集站等公建配套。（最终具体位置、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	4.88	4.27
融资地块	5.29	4.60
合计	10.17	8.87



复建、融资地块划分示意图

### 三、改造方案

#### 2.用地布局方案

规划用地情况表				
序号	用地类型		用地面积 (公顷)	建筑面积 (万㎡)
1	居住用地		7.12	26.72
	其中	二类居住用地	2.85	11.42
		二类居住用地兼容商业兼容商务用地	4.27	15.30
2	公共管理与公共服务设施用地		1.75	1.05
	其中	社会福利设施用地	0.87	1.05
		体育用地	0.88	—
3	道路与交通设施用地		1.02	—
	其中	城市道路用地	1.02	—
4	绿地与广场用地		0.28	—
	其中	防护绿地	0.28	—
总计			10.17	27.77



土地利用规划图

# 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

设施级别	设施类别	设施名称	数量	规模	单项标准		合计		备注	
					建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		
区域级	福利设施	老年人福利院	1	300床	10500	8000	10500	8700	按照《黄埔区云埔街刘村社区更新片区统筹规划》,岗贝村新增老年人福利院1处(用地面积0.8公顷,建筑面积1.05万平方米)	
街道级	市政公用设施	邮政所	1	—	300	—	300	—	按照《黄埔区云埔街刘村社区更新片区统筹规划》,岗贝村需配置街道级公共服务设施邮政所1处。	
		公交首末站	1	—	200	2000	200	2000		—
居委级	教育设施	幼儿园	1	15班	4698	5850	4698	5850	—	
	行政管理与服务设施	居委管理中心	村民委员会	1	—	400	—	400	—	—
			村民议事厅	1	—	100	—	100	—	—
			社区居委会	2	—	200	—	400	—	—
			社区议事厅	1	—	100	—	100	—	—
		社区服务中心	综合文化服务中心	1	—	200	—	200	—	—
			村史博物馆	1	—	100	—	100	—	—
		警务室	1	—	300	—	300	—	—	
	服务设施	社区服务站	2	—	100	—	200	—	—	
		物业管理(含业主委员会)	2	—	—	—	488	—	—	
	医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	—	350	—	350	—	—	
		护理站	1	—	30	—	30	—	—	
		文化室	2	—	200	—	400	—	—	
	文化、体育、公园	居民健身场所	2	—	200	1200	400	2400	—	
		小区游园	2	—	—	—	—	—	—	
	福利设施	嵌入式社区养老服务机构	社区日间照料中心	2	—	400	—	800	—	—
			星光老年人之家		—		—			
			老年大学教学点		—		—			
			长者饭堂		—		—			
	市政公用设施	托育机构	1	—	800	1200	800	1200	—	
		垃圾收集站	2	—	150	300	300	600	—	
		可回收物便民回收点	2	—	30	30	60	60	—	
		再生资源回收点	2	—	10	—	20	—	—	
公共厕所		2	—	100	—	200	—	—		
商业服务设施	农贸(肉菜市场)	1	—	1500	—	1500	—	—		
	快递送达设施(智能快件箱、快递快餐收发点)	基本型营业场所	2	—	15	—	30	—	—	
		拓展型营业场所	2	—	30	—	60	—	—	
	其他商业服务设施	2	—	—	—	3840	—	—		
合计			42	—	—	—	26776	20810	—	





### 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

复建产业（商业商务服务业）片区的公共服务设施配套一览表

设施类别	设施名称	数量	规模	单项标准		合计		备注
				建筑面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用地面积(m <sup>2</sup> )	
便民生活型设施	便利店	1	—	≥100	—	200	—	规划新建
	美容美发	1	—	—	—	27	—	规划新建
	中西药店	1	—	≥200	—	200	—	规划新建
合计		3	—	—	—	427	—	—

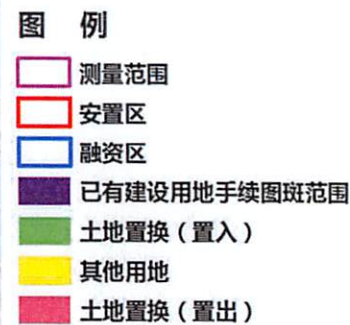
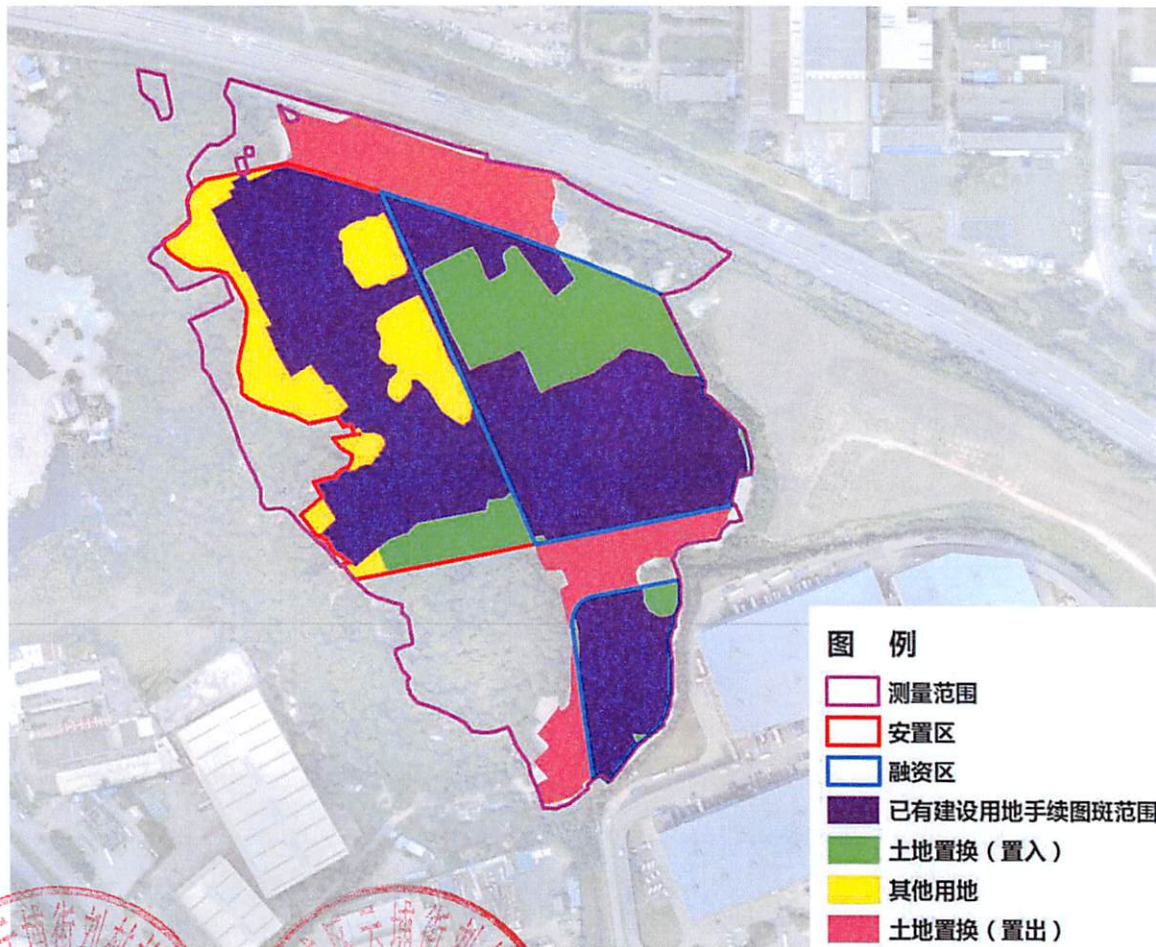


## 四、土地整备方案

建新范围10.17公顷，用地手续情况如下表：

土地整备用地手续明细表

序号	分区	用地手续情况	用地面积 (公顷)	土地整备方式
1	复建区	已有建设用地手续	3.05	已标图建库，均为未征已报批用地，申请办理退规费手续后，该地块视作改造主体自行完善手续用地纳入改造。
		土地置换（置入）	0.37	土地置换置入范围，按置换用地政策申请支持
		其他用地	1.47	按其他用地政策申请支持
2	融资区	已有建设用地手续	3.68	已标图建库，均为未征已报批用地，申请办理退规费手续后，该地块视作改造主体自行完善手续用地纳入改造。
		土地置换（置入）	1.60	土地置换置入范围，按置换用地政策申请支持
合计			10.17	—
3	建新范围外	土地置换（置出）	1.97	已标图建库，均为未征已报批用地，申请办理退规费手续后，该地块视作改造主体自行完善手续用地，并置换至建新范围内。



建新范围内用地手续情况

## 五、历史文化保护专题

根据《黄埔区文化广电新闻出版局关于提供东区街刘村社区双井村、岗贝村相关基础数据的复函》穗埔文广新函〔2018〕610号文、《广州市黄埔区历史文化名城保护办公室关于公布黄埔区历史文化街区、历史风貌区、传统村落、历史建筑、传统风貌建筑名录的通知》穗埔名城函〔2022〕7号，以及广州市和黄埔区人民政府公布的各批次保护名录，本项目建新范围和测量范围内皆不涉及已公布的文物、历史建筑、传统风貌建筑，亦不涉及自然山水格局、传统街巷、骑楼街、改革开放优秀建筑、预先保护对象、工业遗产、农业文化遗产、水务遗产、海防文化遗产、地名文化遗产、历史名园、水下文物保护区、其他保护对象。**规划方案不涉及以上历史文化遗产的保护要求和控制要求。**

历史文化保护对象核查表

基本情况		
项目名称	广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村旧村改造实施方案（片区策划）	编制单位 2023年10月17日 项目工程 象城建筑规划 设计（有限）有限公司 
规划范围	研究范围 16.10 公顷（包含测量范围 16.10 公顷和建新范围 10.17 公顷）	
项目阶段	实施方案编制阶段	
规划组织单位	广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝经济合作社	
地块情况		
储备地块	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
城市更新年度计划	不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	广州市 2023 年城市更新项目年度计划（第一批），改造主体为广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝经济合作社
自查情况		
自然山水格局	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
文物	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
地下文物埋藏区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
古树名木及其后续资源	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
历史城区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化名镇	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/

历史文化名村	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
传统村落	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
历史文化街区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
历史风貌区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
历史建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
传统街巷	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
骑楼街	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
传统风貌建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
改革开放优秀建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
预先保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
工业遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
海丝文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
农业文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
水务遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	/

海防文化遗产	涉及 <input type="checkbox"/>	
地名文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
历史名园	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
水下文物保护区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/
其他保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	/

注：表格行距可根据内容调整

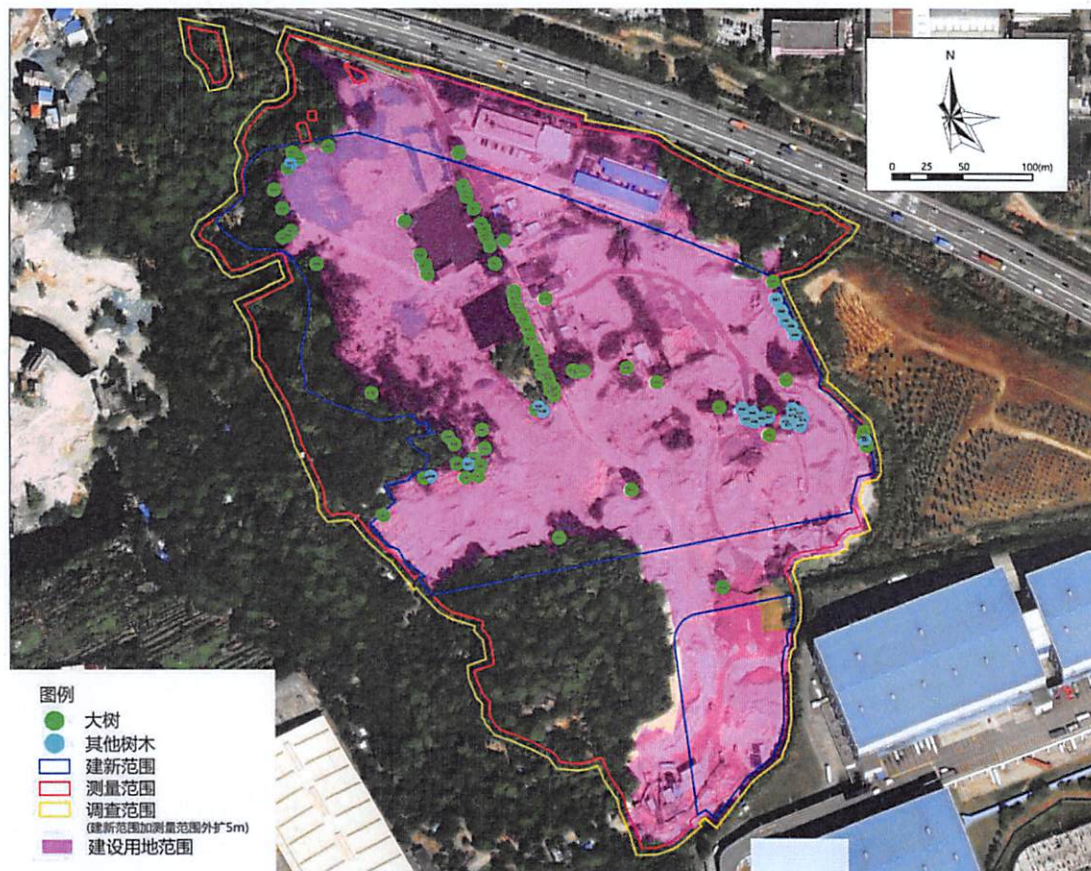


## 六、树木保护专题

根据《广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村旧村改造实施方案（片区策划）城市树木保护专章》，研究范围（含测量、建新、置换用地范围等）内不涉及在册古树、疑似古树，疑似古树后续资源。

调查范围内共计调查发现树木111株，其中大树78株、其他树木33株。

调查范围内不涉及登记在册的古树名木、疑似古树、登记在册古树后续资源、疑似古树后续资源。



研究范围内树木资源分布示意图