



黄埔区南岗街南岗（南片）旧村改造项目 实施方案（片区策划）

广州市黄埔区南岗街南岗股份经济联合社

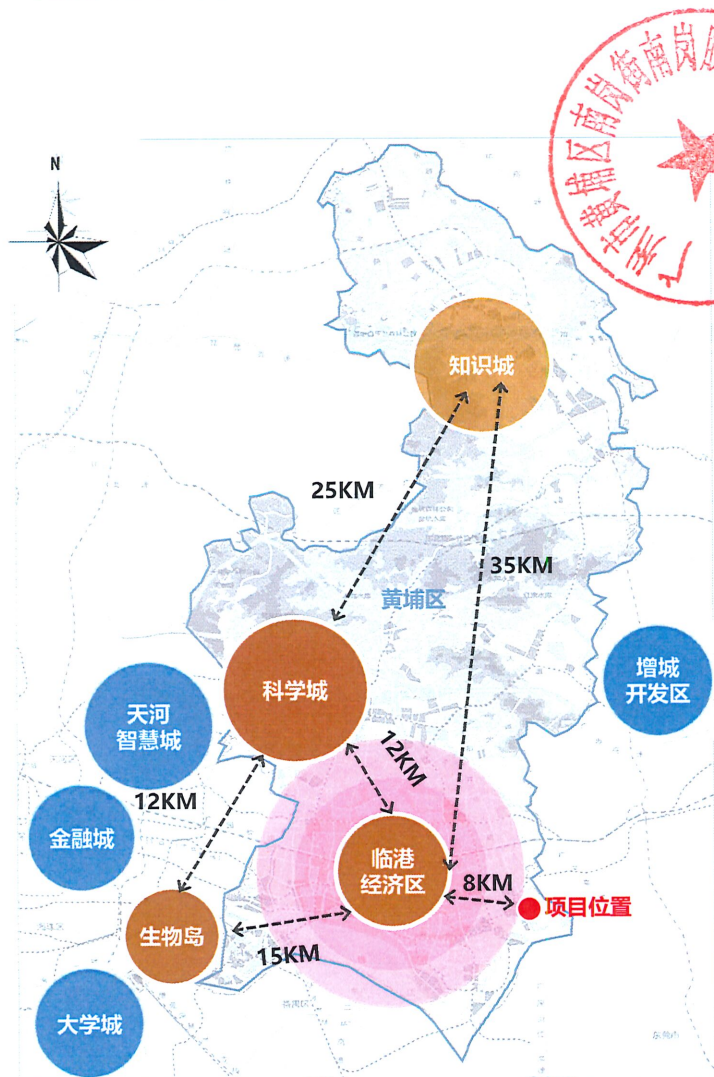
2023.12



一、项目概况

1.项目区位

项目位于黄埔区南岗街，属于黄埔临港经济区板块，区位优势突出，南临东江河，西临沙步社区，东至新塘镇水南夏浦村，北至黄埔东路，是广州东接东莞的重要城市门户节点。



宏观区位图



项目位置图

一、项目概况

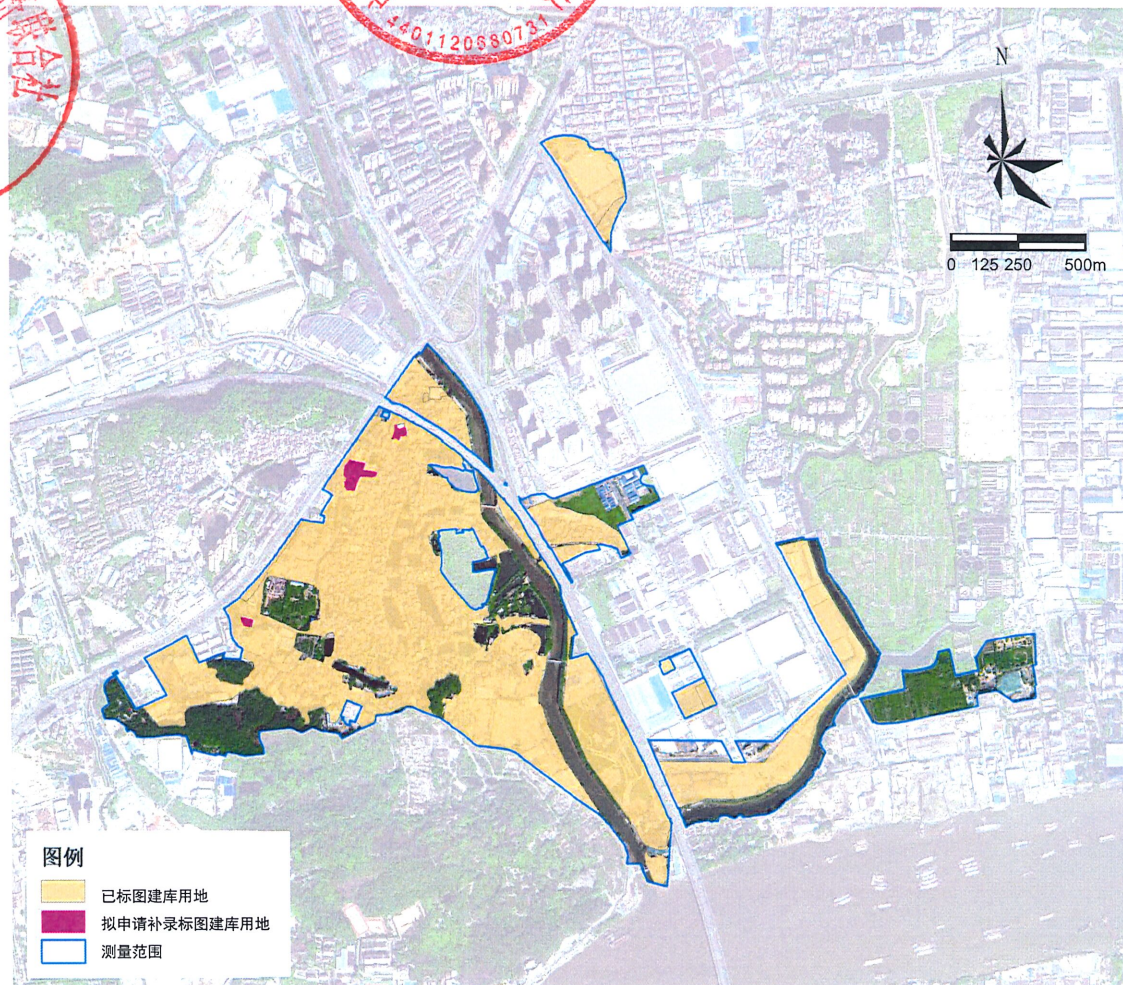
2.改造范围

(1) 测量范围

测量范围190.89公顷。其中范围内已标图建库123.18公顷，拟申请补录标图建库0.97公顷，其他用地66.74公顷。

测量范围已标图建库情况表

序号	图斑编号	图斑类型	涉及面积 (平方米)
1	44011200030	旧村庄	8608.0
2	44011200031-3	旧村庄	135370.7
3	44011200031-2	旧村庄	112342.0
4	44011200031-1	旧村庄	803826.2
5	44011200090	旧村庄	5801.4
6	44011200091	旧村庄	37181.4
7	44011200336	旧村庄	7164.6
8	44011200339	旧村庄	11778.3
9	44011200340	旧村庄	4120.1
10	44011200342	旧村庄	6814.6
11	44011200424	旧村庄	51634.3
12	44011200534-1	旧村庄	6752.2
13	44011200534-2	旧村庄	34763.2
14	44011200535	旧村庄	577.0
15	44011200536	旧村庄	778.7
16	44011200537	旧村庄	1602.5
17	44011200538	旧村庄	20.2
18	44011200540	旧村庄	65.9
19	44011200541	旧村庄	172.5
20	44011200542	旧村庄	153.4
21	44011200543	旧村庄	2295.5
22	44011200545	旧村庄	4.0
合计			1231826.7



测量范围标图建库情况示意图

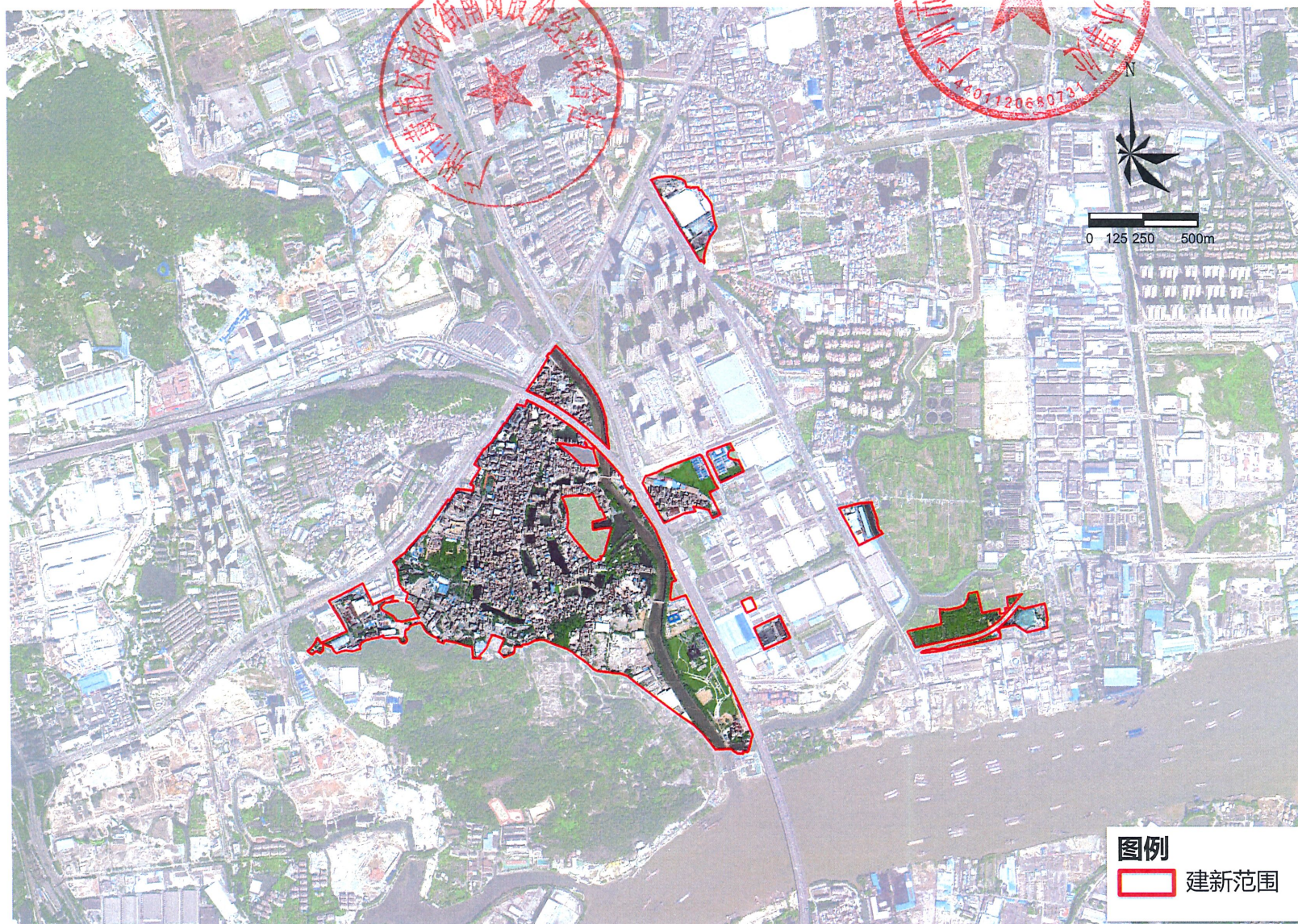
(备注：符合标图建库用地最终以图斑有效性审查为准)

一、项目概况

2.改造范围

(2) 建新范围

建新范围总用地面积147.96公顷，东临新塘镇水南夏浦村，西至沙步社区，北至黄埔东路，南至东江河。



二、改造主体、改造方式、改造模式、拆补方案原则

1.改造主体

广州市黄埔区南岗街南岗股份经济联合社。

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

南岗(南片)旧村改造项目测量范围约190.89公顷内的建筑物(包括村民房屋和集体物业)以广东置信勘测规划信息工程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重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。

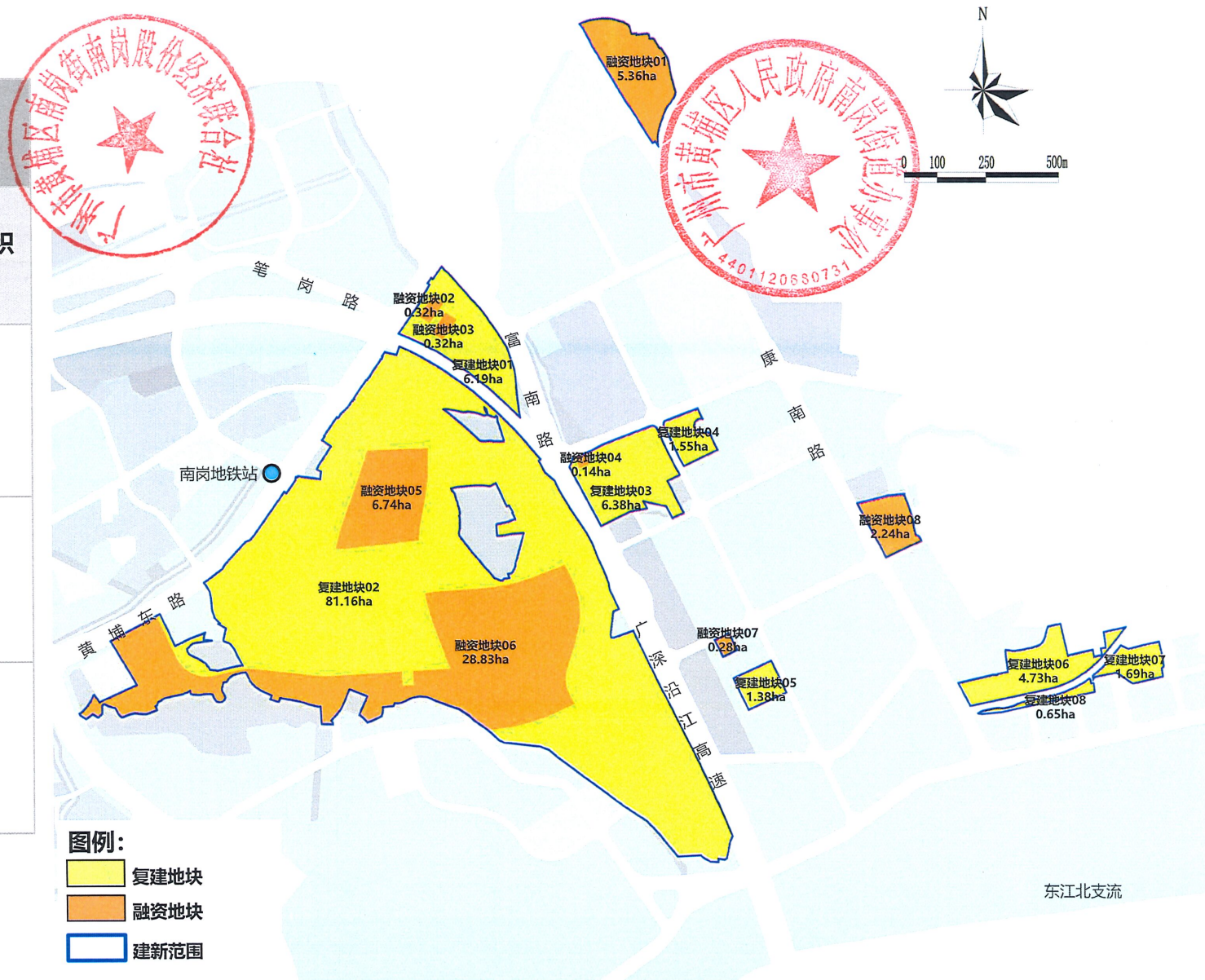
(4) 回迁安置位置

回迁安置区位于南岗(南片)项目改造范围内,用地面积103.73公顷,设有九年一贯制学校、小学、幼儿园、医院、嵌入式社区养老服务机构等公建配套。最终位置、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

用地类型	用地面积 (公顷)	净用地面积 (公顷)
复建地块	103.73	41.06
融资地块	44.23	34.08
合计	147.96	75.14



复建、融资地块划分示意图

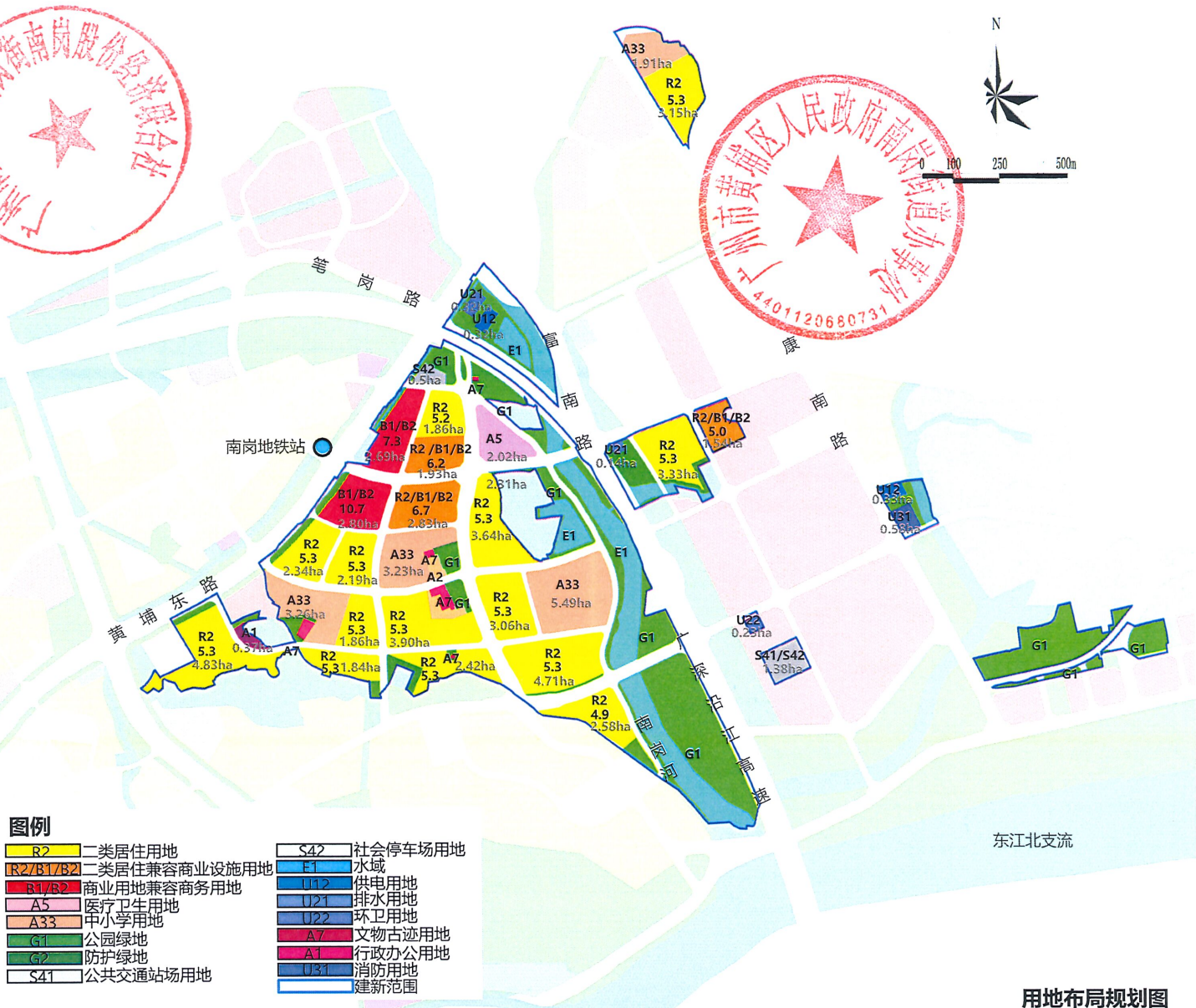
(注1: 上述数据四舍五入取整至小数点后两位。)

(注2: 具体以批复的实施方案为准。) 第5页, 共11页

三、改造方案

2.用地布局方案

规划用地情况表				
类别名称	用地代码	用地面积 (公顷)	占总用地比例	建筑面积 (万㎡)
二类居住用地	R2	41.70	28.18%	218.62
二类居住兼容商业商务设施用地	R2/B1/B2	6.29	4.25%	38.65
商业商务用地	B1/B2	5.49	3.71%	49.58
公服与市政设施用地	A2/A33/A5/U12/U21/U22/U31	19.11	12.92%	18.33
文物古迹用地	A7	0.67	0.45%	0.27
道路与交通场站用地	S1/S4	30.52	20.40%	0.09
绿地	G1/G2	28.99	19.83%	0.15
建设用地小计		132.77	89.74%	
水域	E1	15.18	10.26%	—
非建设用地小计		15.18	10.26%	
总计		147.96	100%	325.68



(注1: 上述数据四舍五入取整至小数点后两位。)

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

范围	类别	设施名称	数量 (处)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	服务人口规模 (万人/处)	设施等级	是否独立用地	备注	
改造范围内	教育设施	72班完全中学	1	54920	70650	—	街道级	是	33班初中39班高中	
		60班九年制学校	1	32302	40500	—	街道级	是	30小学, 30班初中	
		72班小学	1	32649	32400	—	街道级	是	72班小学	
		36班小学	1	19062	16200	1.9-2.2	街道级	是	36班小学	
		15班幼儿园	1	4500	4698	1.0-1.2	居委级	否		
		18班幼儿园	5	27000	28188	1.2-1.5	居委级	否		
	行政管理设施	派出所	1	3752	5500	—	街道级	是	1处/街道	
		警务室	1	—	300	—	居委级	否		
		社区居委会	12	—	2400	—	居委级	否	1处/居委	
		社区议事厅	12	—	1200	—	居委级	否	1处/居委	
		社区服务站	12	—	1200	0.6-0.75	居委级	否		
	服务设施	物业管理 (含业主委员会)	17	—	4788	—	居委级	否		
		家庭综合服务中心	1	—	2000	—	街道级	否		
	医疗卫生设施	医院	1	20222	—	—	区域统筹	是		
		社区卫生服务中心	1	—	5000	3.5-10	街道级	否		
	文化、体育、公园	党建中心	1	—	1000	—	居委级	否		
		社区公园	4	114197	—	—	街道级	是	1500m ² /千人	
		文化室	12	—	2400	0.6-0.75	居委级	否		
		文化站	1	—	2000	3.5-10	街道级	否		
		居民健身场所	12	—	2400	0.6-0.75	居委级	否		
		社区少年宫	1	—	1000	3.5-10	街道级	否		
		群众性体育运动场地	1	26646	1500	3.5-10	街道级	否		
		小区游园	17	38066	—	—	居委级	否		
		福利设施	镇街综合养老服务中心	2	—	6000	—	街道级	否	
	嵌入式社区养老服务机构		12	—	4800	0.6-0.75	居委级	否	统筹星光老年之家和长者饭堂	
	托儿所		6	—	3600	1.0-1.5	居委级	否		
	市政公用设施	邮政所	4	—	1600	1.5-3	街道级	否		
		垃圾收集站	13	—	3600	0.5-0.75	居委级	否		
		再生资源回收点	14	—	140	0.48-0.64	居委级	否		
		公共厕所	21	—	2100	0.25-0.5	居委级	否		
		普通消防站	1	5842	4000	—	区域统筹	是		
		110kV变电站	2	6503	5834	—	区域统筹	是		
		社会停车场	6	38066	—	—	区域统筹	否		
		公交首末站	3	16500	1650	—	街道级	1处独立用地, 其他两处配建于其他用地内		
		污水泵站	2	4598	300	—	街道级	是	(1处计容, 1处不计容)	
		雨水泵站	2	—	—	—	街道级	是	兼容于绿地中	
		垃圾压缩站 (三相)	1	2314	620	—	街道级	是		
		商业服务设施	农贸 (肉菜) 市场	2	—	4000	—	街道级	否	
			其他商业服务	—	—	136	—	—	—	
	合计	合计		208	—	263704	—			

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

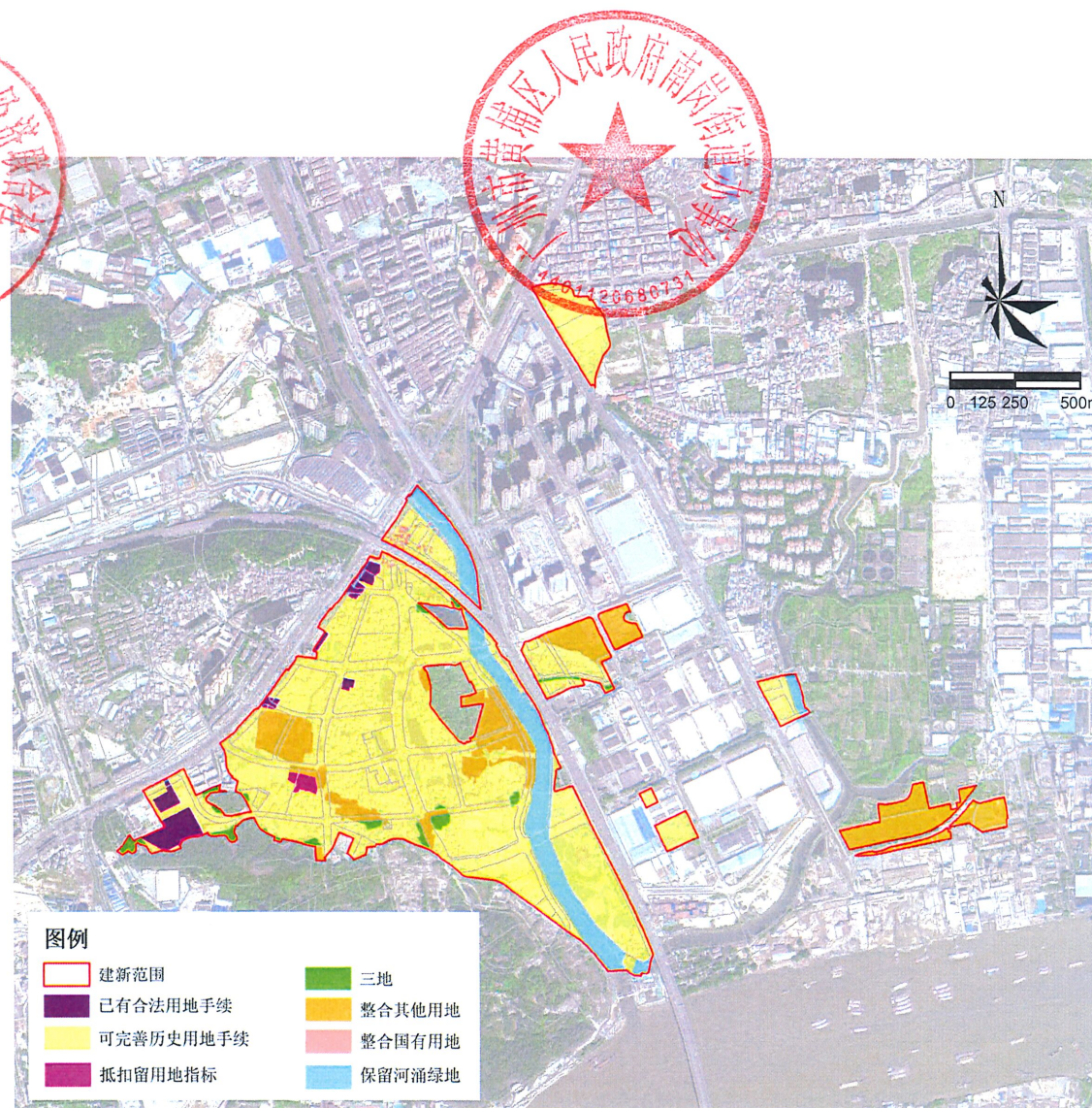
产业（商务商业）片区公共服务设施一览表

分类	项目	数量	每处建筑面积 (m ²)	合计建筑面积 (m ²)	每处用地面积 (m ²)	备注
洽谈交往型设施	演讲厅	2	1200	2400		
	展示厅	2	500	1000		
	共享会客厅	4	200	800		
	咖啡厅	4	200	800		
	茶室	4	200	800		
	创新空间	4	500	2000		
便民生活型设施	日托中心	4	800	3200		
	理疗中心	4	200	800		
	平价餐饮	4	500	2000		
	高端餐饮	4	500	2000		
	便利店	8	100	800		
	超市	4	300	1200		
	母婴室	8	50	400		
	中西药店	4	200	800		
	物流配送站	2	500	1000		
	快递送达设施	6	50	300		
	洗衣店	4	50	200		
休闲娱乐型设施	电影院	2	1500	3000		
	剧院	2	500	1000		
	画廊	2	300	600		
	酒吧	3	300	900		
	健身中心	5	1000	5000		
	美容美发	5	100	500		
	书店	4	300	1200		
商务服务型设施	电信营业场所	2	200	400		
	银行营业网点	2	300	600		
市政公用型设施	公共厕所	6	100	600		
	社会停车场	1	—	—	3500	
小计		106	10650	34300	3500	

四、土地整备方案

建新范围147.96公顷，用地手续情况如下表：

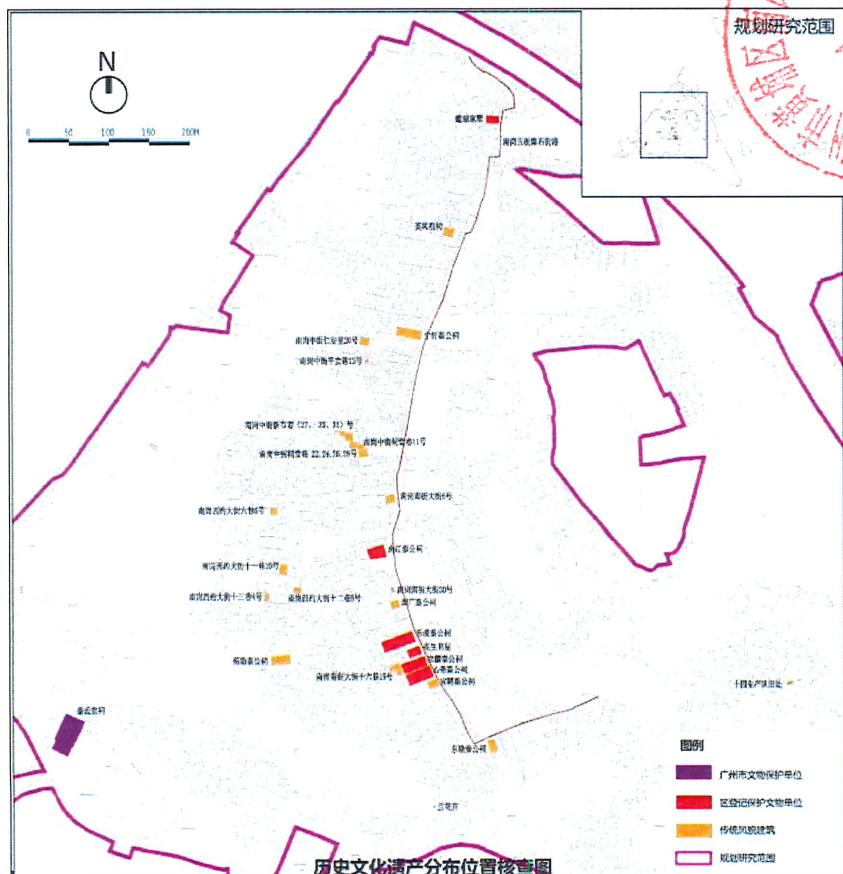
用地手续情况一览表		
用地手续办理情况	用地面积 (公顷)	占建新范围用地比例
已有合法用地手续	3.76	2.54%
可完善历史用地手续	104.01	70.30%
抵扣留用地指标	0.59	0.40%
三地	2.42	1.64%
整合其他用地	21.98	14.86%
整合国有用地	0.55	0.37%
保留河涌绿地	14.65	9.90%
建新范围总面积	147.96	100%



建新范围内历史用地手续情况

(注：以上数据根据正在上报勘测定界报告编制，最终用地手续办理以及用地面积以最终认定的勘测定界为准。)

- ◆ **历史文化保护专章：**南岗村（南片）更新改造历史文化保护专章已于2020年8月份通过广州市黄埔区文化广电旅游局批复；
- ◆ **传统风貌建筑专章：**2020年9月份，区规自局已组织专家开展了关于广州市黄埔区历史文化名城保护对象摸查及传统风貌建筑认定、挂牌（南岗村）评审，同意推荐19处建筑为传统风貌建筑。2021年9月，黄埔区人民政府公布黄埔区传统风貌建筑保护名录，推荐的19处均认定为传统风貌建筑。
- ◆ **本项目历史文化与传统风貌建筑保护方案的主要内容：**保留核心区内现存的价值较高的传统风貌建筑与文物保护单位形成良好的保护氛围，通过多种形式的保护方式，保存其历史文化信息，尊重原传统建筑风格，形成传统风貌建筑组团的布局，留住乡愁。文保方案中：
 - 1处市级文物保护单位保留；
 - 8处区登记保护文物保护单位：7处原址保留，1处作遗址展示；
 - 19处传统风貌建筑：6处原址保留，13处迁移保护。

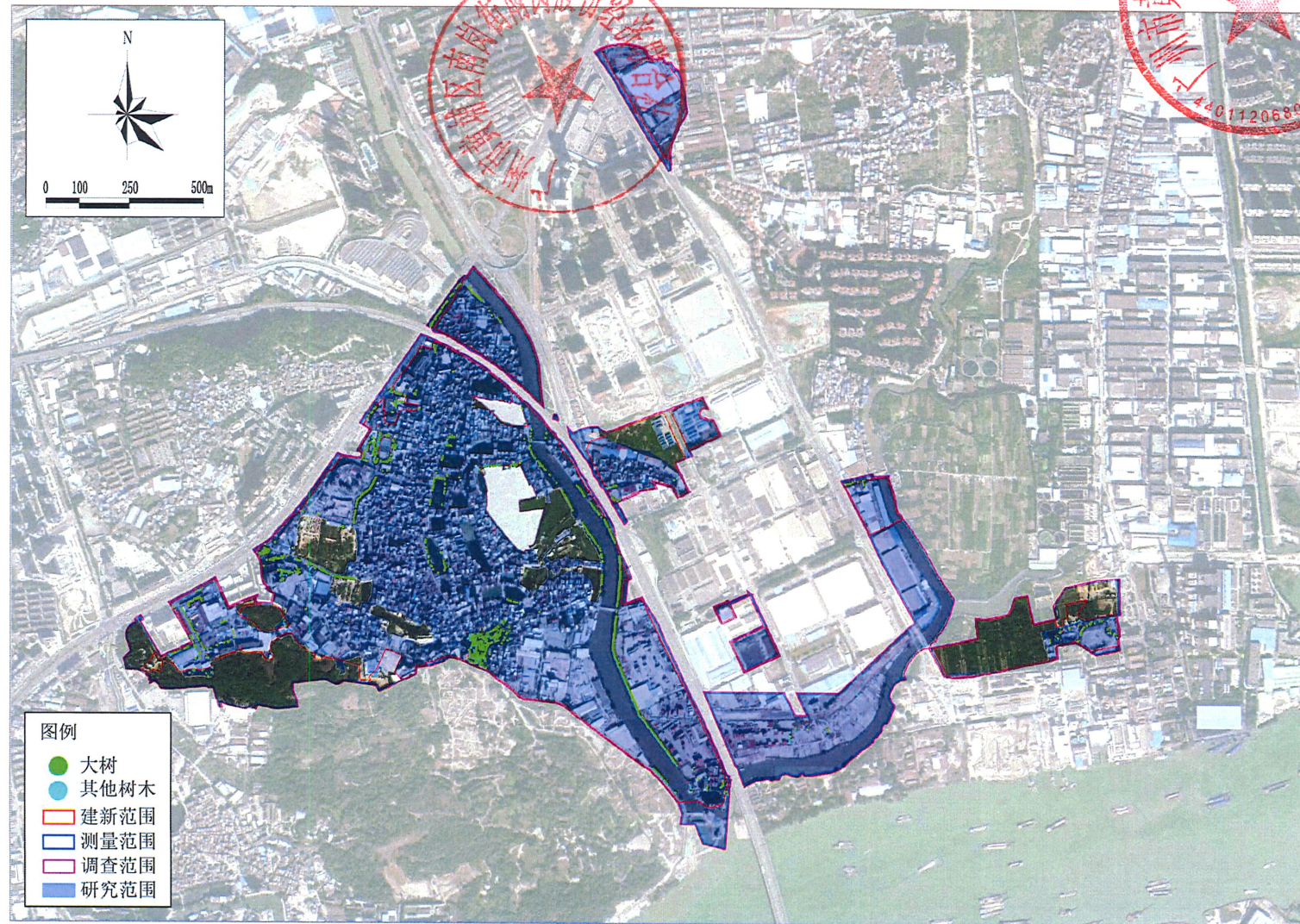


保护级别	序号	建筑名称	保护方式
文物保护单位(1处)	1	秦氏大宗祠	原址保护(修缮)
区登记保护文物保护单位(8处)	1	濠湖家塾	原址保护(修缮)
	2	高生书屋	原址保护(修缮)
	3	心斋秦公祠	原址保护(修缮)
	4	宗麟秦公祠	原址保护(修缮)
	5	乐淡秦公祠	原址保护(修缮)
	6	南江秦公祠	原址保护(修缮)
	7	兰花井	原址保护(修缮)
	8	南岗街五板麻石街路	遗址展示
传统风貌建筑(13处迁移保护)	1	菊隐秦公祠	迁移保护
	2	宁轩秦公祠	迁移保护
	3	英凤祖祠	迁移保护
	4	南岗中街平安巷13号	迁移保护
	5	中街新市巷27号、29号、31号	迁移保护
	6	南街大街6号	迁移保护
	7	南岗西约大街十二巷8号	迁移保护
	8	中街祠堂巷22号、24号、26号、28号	迁移保护
	9	南岗中街祠堂巷11号	迁移保护
	10	西约大街十三巷4号	迁移保护
	11	西约大街十一巷10号	迁移保护
	12	西约大街六巷6号	迁移保护
	13	南园正街8号、东晓秦公祠	迁移保护
传统风貌建筑(6处原址保护)	14	南岗十亩基大街十四生产队旧址	原址保护(修缮)
	15	润广秦公祠	原址保护(修缮)
	16	南街大街30号	原址保护(修缮)
	17	南岗南街大街十六巷19号	原址保护(修缮)
	18	宜聘秦公祠	原址保护(修缮)
	19	南岗中街仁安里20号	原址保护(修缮)

(注：具体以批复的历史文化保护规划方案为准。)

六、树木保护规划方案

根据《黄埔区南岗街南岗（南片）旧村改造项目城市树木保护专章》，调查范围内共计调查树木1131株。其中大树1027株、其他树木104株，不涉及古树名木和古树后续资源。



树木分布图