



广州市黄埔区笔岗社区乌石村旧村改造 实施方案（片区策划）

广州市黄埔区云埔街笔岗社区乌石经济合作社

2023. 11

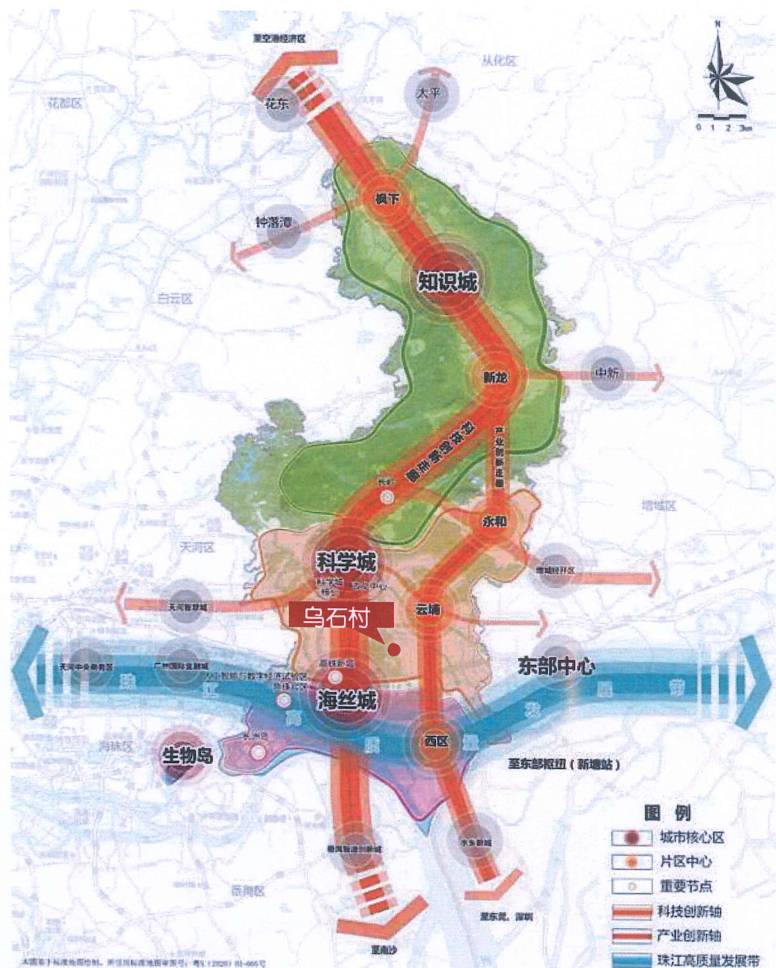


一、项目概况

1. 项目区位

云埔街乌石村地处科学城范围内，项目紧邻开发大道、连云路、京港澳高速、广州绕城高速、广园快速等交通干道，是连接云埔工业区与广州穗港智造合作区、永和片区的重要节点。

项目东至连云路，南至恒运热力发电厂，西至开发大道，北至中外运仓库。



黄埔区国土空间总体规划 (2021-2023年)



中观交通区位

一、项目概况

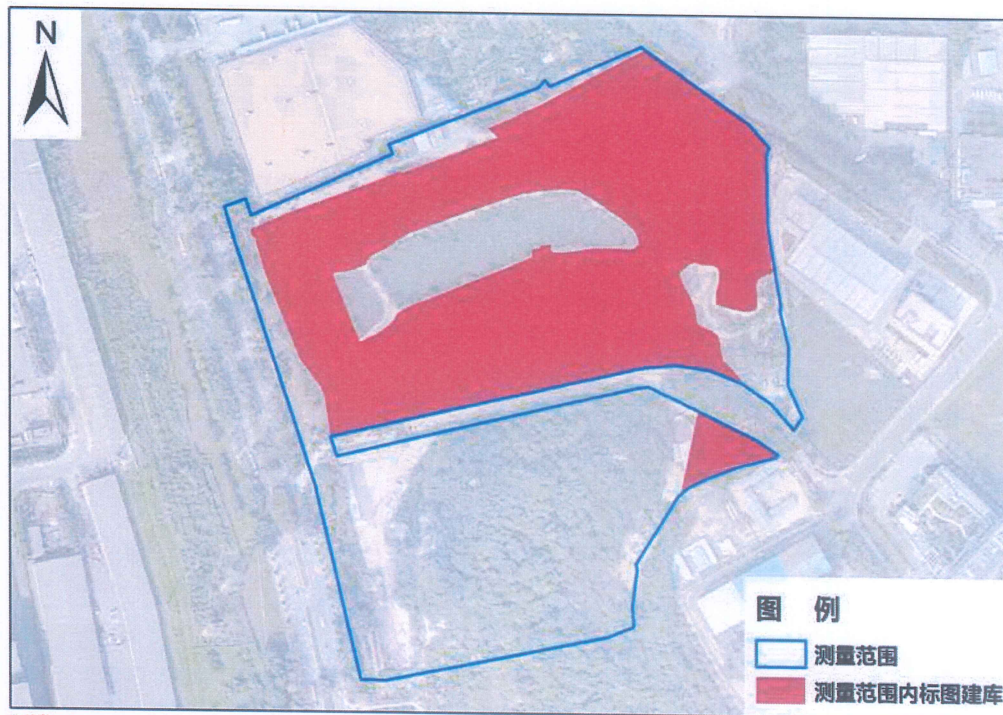
2. 改造范围

(1) 测量范围

测量范围12.39公顷。其中范围内标图建库5.90公顷，其他用地6.49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 ²)
1	44011600145	59045.11
合计		59045.11



测量范围及标图建库示意图



一、项目概况

2. 改造范围

(2) 建新范围

建新范围7.33公顷，东至连云路，南至恒运热力发电厂，西至开发大道，北至中外运仓库。



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

1. 改造主体

由广州市黄埔区云埔街笔岗社区乌石经济合作社为改造主体推进乌石村更新改造工作。

2. 改造方式

全面改造

3. 改造模式

合作改造

4. 拆迁补偿安置原则及方案

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，更新改造复建原则如下：

(1) 测量范围内建筑补偿

乌石旧村全面改造测量范围约12.39公顷内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以广州慧图信息科技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

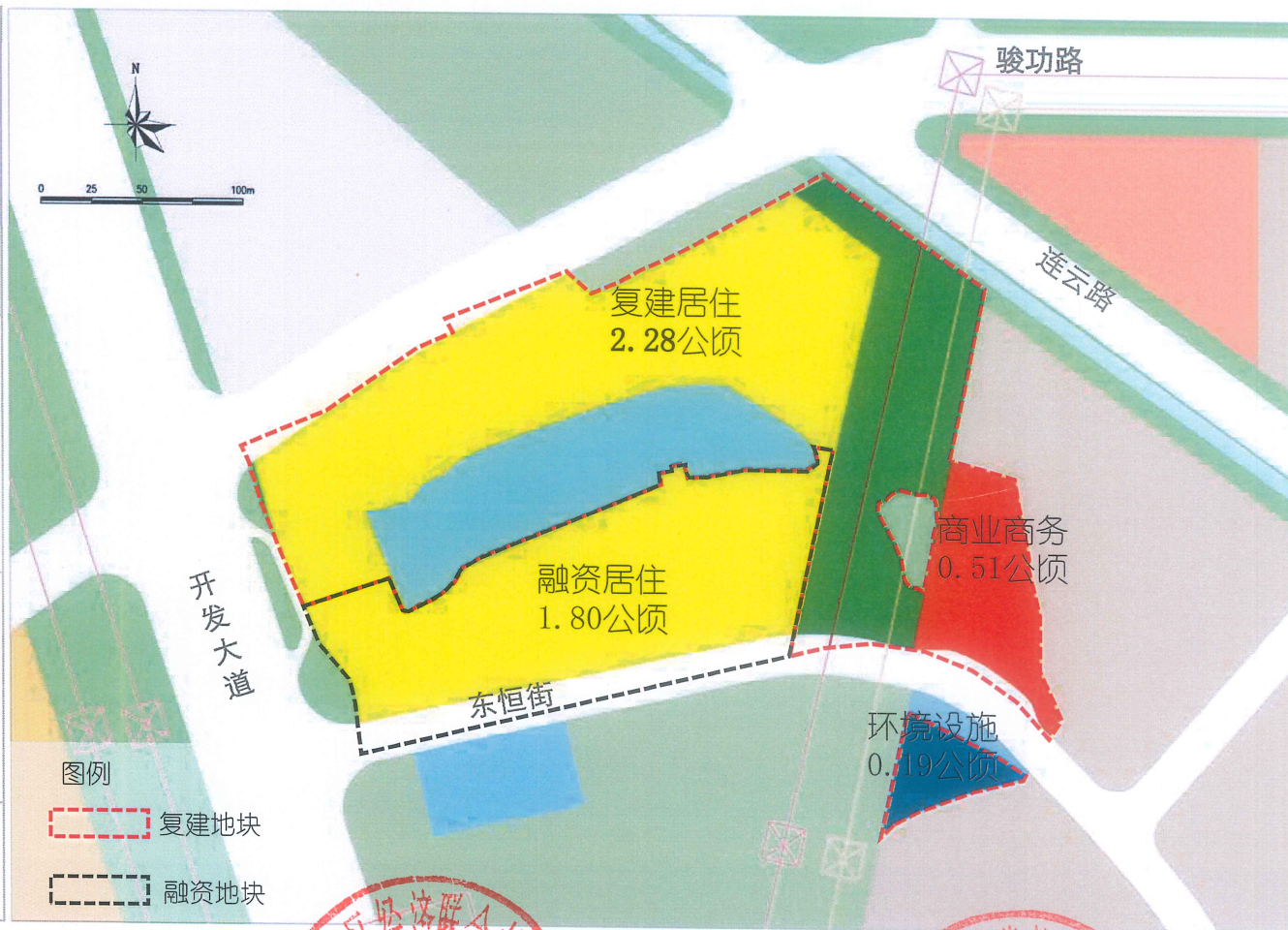
回迁（本村）安置区位于乌石村建新范围内，用地面积2.98公顷，设有幼儿园、农贸（肉菜）市场、村民委员会、社区卫生服务站、物业管理用房等。具体位置、用地面积及公建配套以政府批准文件为准。



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	5.24	2.98
融资地块	2.09	1.80
合计	7.33	4.78



融资复建地块划分示意图

三、改造方案

2.用地布局方案

规划用地情况表		
用地类型	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万㎡)
居住用地	4.07	12.1842
商业服务业设施用地	0.51	1.9989
独立公服用地	0.19	0.0230
文物古迹用地	0	0.0000
城市道路用地	0.41	—
绿地	1.14	—
水域	1.01	—
合计	7.33	14.2061



注：政策性住房建筑面积0.1554万㎡(其中住宅建筑面积0.1400万㎡， 公服配套建筑面积0.0154万㎡)

规划用地示意图



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



居住区公服配套情况一览表

级别	类别	项目名称		是否新建	布局情况	服务规模 (万人)	复建		融资		统计建筑面积 (m ²)	备注	
							数量(个)	建筑面积 (m ²)	数量 (个)	建筑面积 (m ²)			
街道级 (15分钟生活圈)	行政管理设施	党群服务站		新建	与住宅合设	每社区设一处	—	—	1	1000	1000		
居委级 (5分钟生活圈)	教育设施	幼儿园	9班	新建	独立占地	0.6-0.8	1	2820	—	—	2820	居委级管理设施和服务设施应集中设置,便于管理和服务居民,有封闭小区住户分离的对外进出通道。	
	行政管理与社区服务设施	社区管理中心	社区居委会		新建	与住宅合设	每居委设一处	—	—	1	200		200
			社区议事厅		新建	与住宅合设	每居委设一处	—	—	1	100		100
			村民委员会		新建	与住宅合设	0.3-1	1	400	—	—		400
			村民议事厅		新建	与住宅合设	—	1	100	—	—		100
		社区服务中心	综合文化服务中心		新建	与住宅合设	0.3-1	—	—	1	200		200
			村史博物馆		新建	与住宅合设	0.3-1	1	100	—	—		100
			社区服务站		新建	与住宅合设	0.6-0.75	—	—	1	200		200
	物业管理 (含业主委员会)			新建	与住宅合设	按物业总建筑面积的0.2%配置	1	150	1	150	300		
	医疗卫生设施	社区卫生服务站		新建	与住宅合设	1-1.5	1	500	—	—	500		
		护理站		新建	与住宅合设	—	1	30	—	—	30		
	文化体育设施	文化室		新建	与住宅合设	0.6-0.75	—	—	1	200	200		
		居民健身场所		新建	与住宅合设	0.6-0.75	1	200	1	200	400		
	公园设施	小区游园		新建	与住宅合设	人均公共绿地 ≥0.5m ²	1	—	—	—	—		
	福利设施	嵌入式社区养老服务机构	社区日间照料中心		新建	与住宅合设	0.6-0.75	—	—	1	900		900
			星光老年之家										
			老年大学教学点										
			长者饭堂										
市政公用设施	托育机构		新建	与幼儿园合设	1.0-1.5	1	800	—	—	800			
	垃圾收集站		新建	独立布局	0.5以下	1	200	—	—	200			
	再生资源回收点		新建	与垃圾收集站合设	0.48-0.64	1	10	1	10	20			
	可回收物便民回收点		新建	与垃圾收集站合设	—	1	30	1	30	60			
	公共厕所		新建	与垃圾收集站合设	0.25-0.5	1	100	1	100	200			
	快递送达设施		新建	与住宅合设	—	1	50	1	50	100			
商业服务设施	农贸 (肉菜) 市场		新建	与住宅合设	1-1.5	1	1000	—	—	1000			
强制性公建配套设施小计 (大于7.7%)				公服配置表小计			—	6490	—	3340	9860		
				预留其他非经营性公服			—	—	—	1200	1200		
其他商业服务设施小计 (小计3.3%)				预留其他经营性公服			—	320	—	747	1037		
合计							16	6810	13	5287	12097		

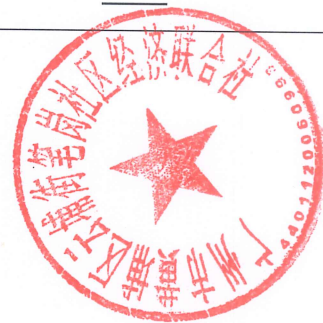
三、改造方案

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

产业产业（商务商业）片区公共服务设施一览表

类别		数量	单项建筑面积 (m ²)	建筑面积合计 (m ²)	规划设置要求	备注
设施类别	设置项目					
洽谈交往型设施	咖啡厅	1	200	200	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	
便民生活型设施	便利店	1	100	100		
	超市	1	300	300		
	中西药店	1	200	200		
	快递送达设施	1	50	50		
商务服务型设施	电信营业场所	1	200	200		
其他产业公共服务设施	——	——	——	149		
合计		6	——	1199		

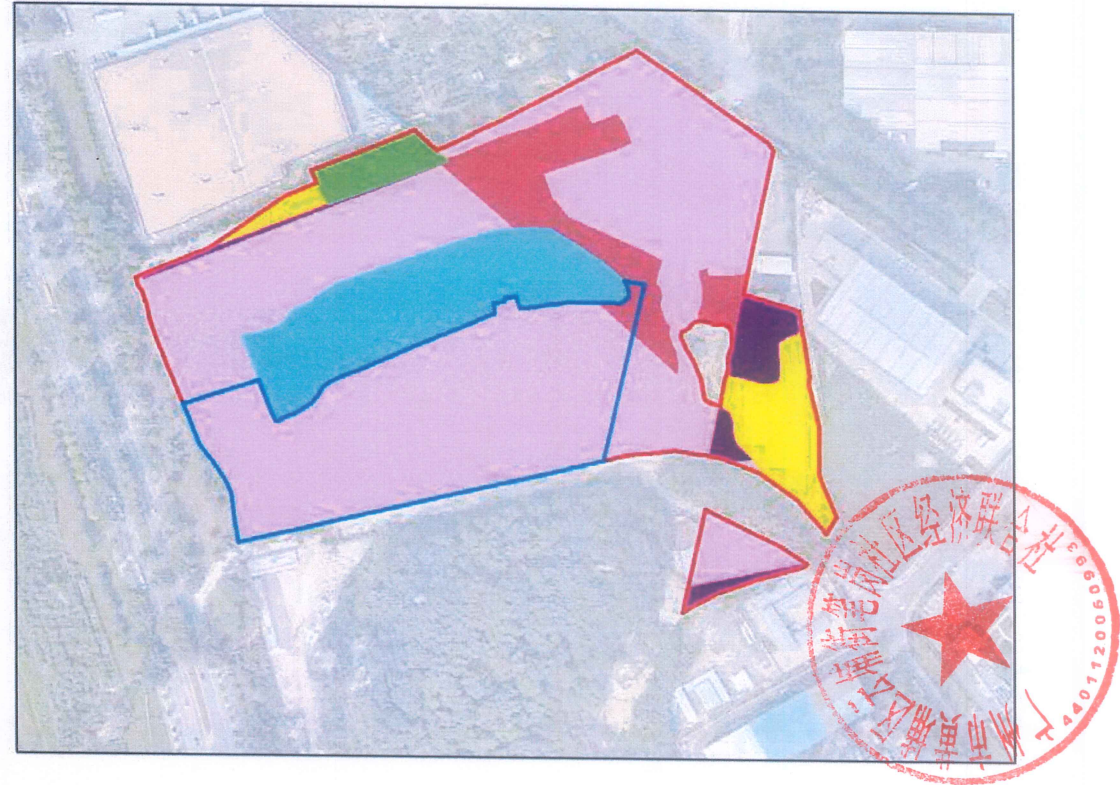


四、土地整备方案

建新范围7.33公顷，用地手续情况如下图表所示：

土地整备用地手续明细表

范围	权属情况	规划分区	土规	标图建库	是否已有征地手续	用地手续	整备方式	面积(公顷)	备注
建新范围内	集体权属用地	安置区	建设用地	已有标图建库(含可标图建库)	否	已办理农转用手续	直接纳入	0.25	办理退规费手续后直接纳入
						已完善历史用地手续	直接纳入	0.61	—
						可完善历史用地手续	直接纳入	2.75	完善历史用地手续后直接纳入
				无标图建库	是	已办理农转用手续	土地置换(置入)	0.17	—
		否	已办理农转用手续		其他用地	0.42	—		
		非建设用地	否	无用地手续	保留用地	1.01	—		
				已完善历史用地手续	直接纳入	0.03	直接纳入		
		融资区	建设用地	已有标图建库(含可标图建库)	否	已完善历史用地手续	直接纳入	0.03	直接纳入
否	无用地手续				直接纳入	2.09	完善历史用地手续后直接纳入		
合计								7.33	—
建新范围外	集体权属用地	—	建设用地	已有标图建库(含可标图建库)	否	已办理农转用手续	土地置换(置出)	0.17	办理退规费手续后进行土地置换



图例

- 安置区
- 融资区
- 已办理农转用手续图斑范围
- 已完善历史用地手续
- 可完善历史用地手续
- 其他用地
- 土地置换(置入)
- 保留用地


土地整备用地手续图



五、历史文化保护专题

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	广州市黄埔区笔岗社区乌石村旧村改造实施方案（片区策划）	
规划范围	研究范围 12.39 公顷（包含测量范围 12.39 公顷和建新范围 7.33 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笔岗社区乌石经济合作社	
编制单位	设计（广州）有限公司	
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笔岗社区乌石经济合作社
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"/>	/
	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	/

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

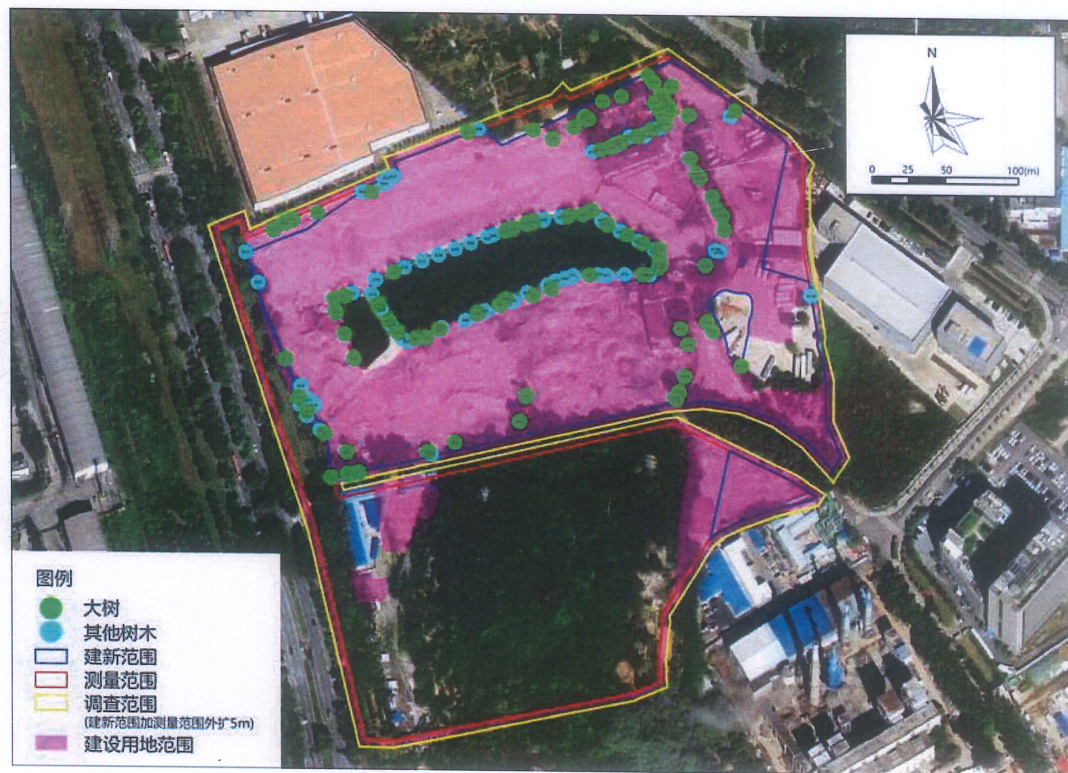
海防文化遗产	涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	/
地名文化遗产	涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	/
历史名园	涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	/
水下文物保护区	涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>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

注：表格行距可根据内容调整



六、树木保护专题

根据《广州市黄埔区笔岗社区乌石村旧村改造实施方案（片区策划）城市树木保护专章》，调查范围内不涉及在册古树、疑似古树、疑似古树后续资源。



调查范围内树木分布示意图

