

# 广州市黄埔区长平社区旧村改造项目 实施方案（片区策划）



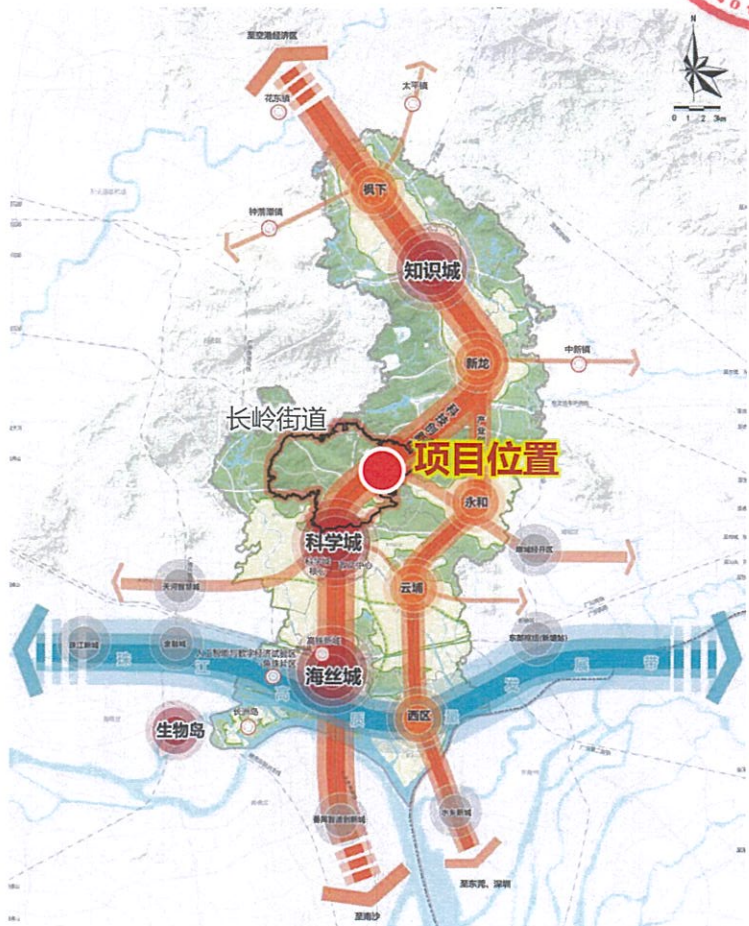
广州市黄埔区长岭街长平社区经济联合社

2024.1

# 一、项目概况

## 1. 项目区位

项目位于广州市黄埔区中部，是科学城与知识城的中心纽带，具备串联三城一岛的重要区位优势。西临萝平路，东临羌洞街，北靠老虎坑，南接长贤路。



图源：《广州市黄埔区国土空间规划（2021-2035年）公示文件》黄埔区国土空间规划结构图  
宏观区位图



中观区位图

# 一、项目概况

## 2. 改造范围

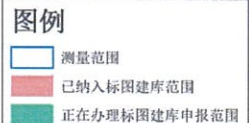
### (1) 测量范围

根据区城市更新局提供的2022年标图建库数据，长平社区测量范围81.83公顷，符合标图建库条件用地共15.50公顷，其中已纳入标图建库范围9.09公顷，涉及旧村庄共计32宗三旧图斑；正在办理标图建库申报范围6.41公顷。(最终以标图建库复核报告的结果为准)



序号	图斑编号及细分	权属单位名称	用地面积(m <sup>2</sup> )
1	44011600316	长平社区九明村	5100.16
2	44011600317	长平社区九明村	1445.66
3	44011600318	长平社区九明村	5324.37
4	44011600320	长平社区山塘村	2836.52
5	44011600321	长平社区山塘村	4434.15
6	44011600322	长平社区山塘村	6969.83
7	44011600323	长平社区山塘村	4082.09
8	44011600324	长平社区山塘村	838.28
9	44011600328	长平社区屋角村	66.16
10	44011600329	长平社区屋角村	211.11
11	44011600331	长平社区高田社	11329.51
12	44011600338	长平社区东风社	831.96
13	44011600340	长平社区东风社	228.99
14	44011600341	长平社区屋角村	1413.86
15	44011600343	长平社区屋角村	2576.76
16	44011600344	长平社区朱山村	3330.55
17	44011600345	长平社区朱山村	2625.02
18	44011600346	长平社区朱山村	1381.64
19	44011600347	长平社区朱山村	219.89
20	44011600349	长平社区朱山村	14263.14
21	44011600351	长平社区芳一社	4955.9
22	44011600352	长平社区芳一社	1368.61
23	44011600353	长平社区芳一社	858.64
24	44011600354	长平社区芳一社	70.19
25	44011600355	长平社区东风社	741.84
26	44011600361	长平社区芳一社	0.08
27	44011600362	长平社区芳一社	856.69
28	44011600363	长平社区芳二社	2632.12
29	44011600365	长平社区芳二社	8296.4
30	44011600366	长平社区芳二社	596.13
31	44011600367	长平社区芳二社	720.84
32	44011601459	长平社区山塘村	323.28
已标图建库小计			90930.39

长平社区内标图建库



长平社区标图建库情况示意图

# 一、项目概况

## 2. 改造范围

### (2) 建新范围

建新范围33.5公顷, 东临羌洞街, 西至萝平路, 北靠老虎坑, 南至长贤路。



建新范围示意图

## 二、实施主体、改造方式、改造模式、拆补方案

### 1. 实施主体

广州市黄埔区长岭街道长平社区经济联合社

### 2. 改造方式

全面改造。

### 3. 改造模式

合作改造。

### 4. 拆迁补偿安置原则及方案

根据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）、《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2015〕56号）、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》（穗建规字〔2019〕13号）等有关文件规定，更新改造重建原则如下：

#### (1) 测量范围内建筑补偿

长平旧村全面改造测量范围内约81.83公顷内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以广东省测绘技术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。

#### (2) 回迁安置位置

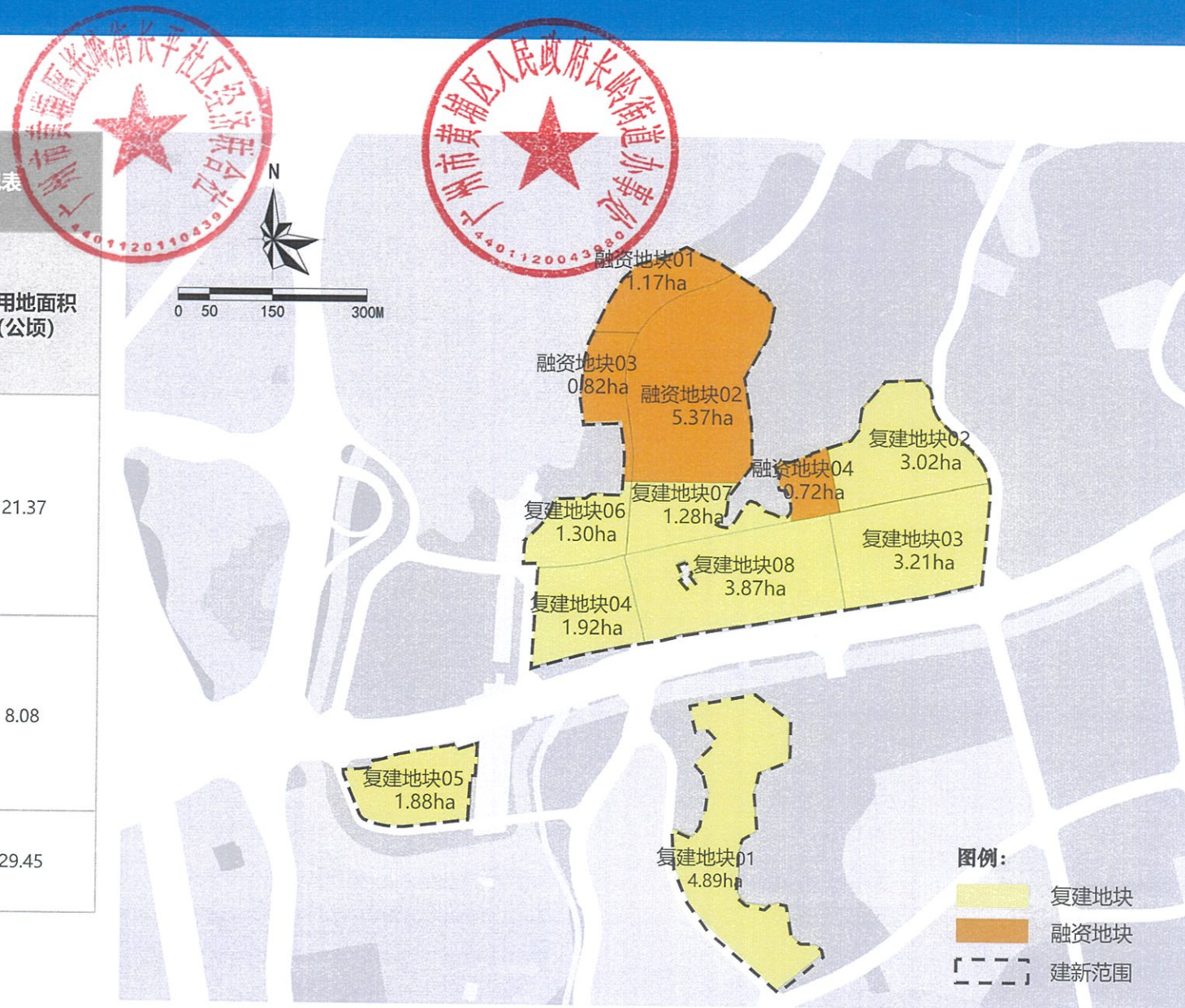
回迁(本村)安置区位于长平村建新范围内，用地面积24.25公顷，设有幼儿园、农贸(肉菜)市场、村民委员会、社区卫生服务站、物业管理用房等。具体位置、用地面积及公建配套以政府批准文件为准。

# 三、改造方案

## 1. 融资重建地块划分

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	24.25	21.37
融资地块	9.25	8.08
合计	33.5	29.45

注：最终数据以批复的实施方案为准。



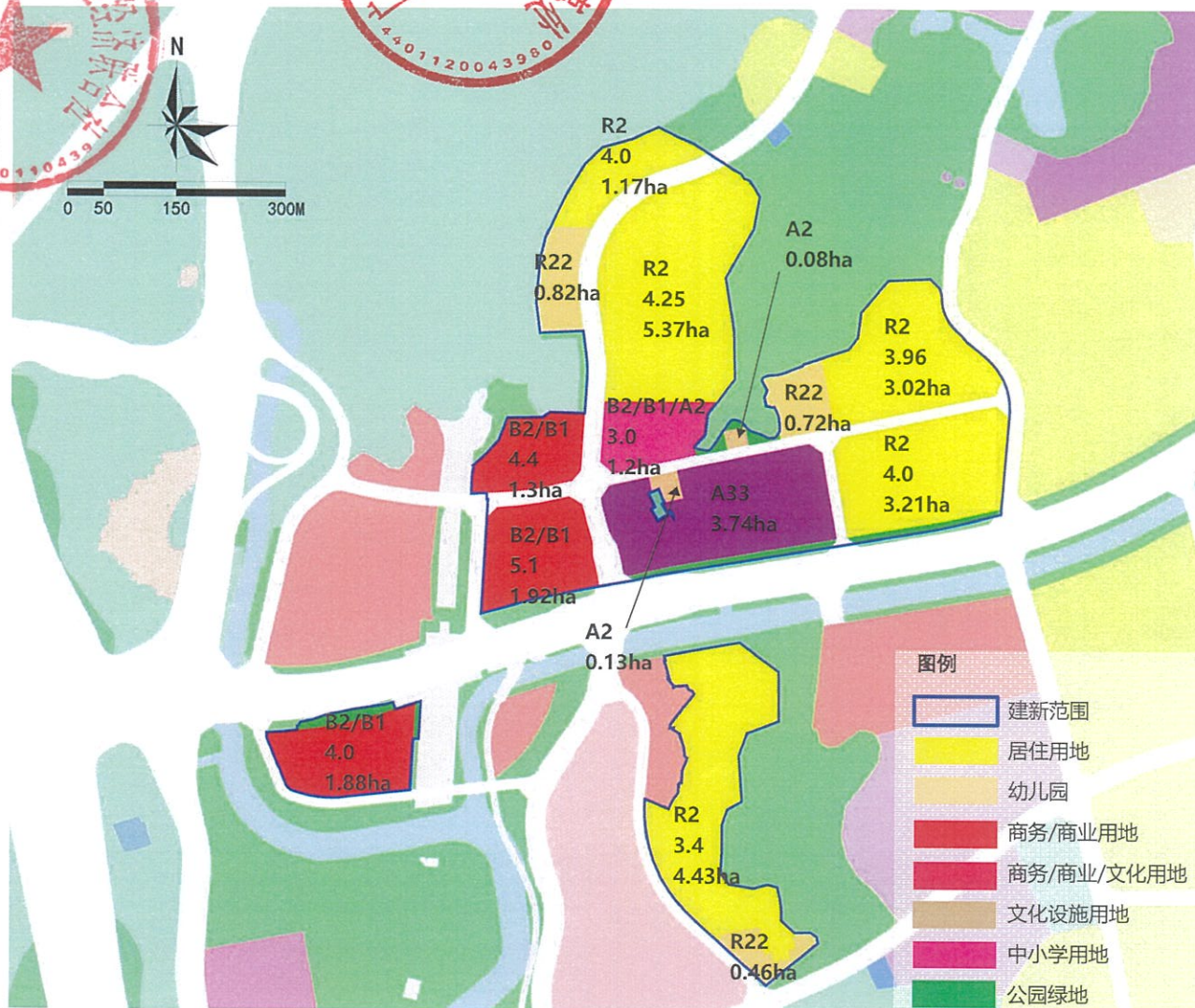
复建、融资地块划分示意图

### 三、改造方案

#### 2.用地布局方案

规划用地情况表		
用地类型	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
居住用地	19.19	68.63
商业服务业设施用地	6.30	25.08
公共管理与公共服务设施用地	3.95	5.02
城市道路用地	3.31	—
公园绿地	0.75	—
合计	33.5	98.73

注：保障性住房建筑面积0.8697万m<sup>2</sup>（其中住宅建筑面积0.7835万m<sup>2</sup>，公服配套建筑面积0.0862万m<sup>2</sup>），最终数据以批复的实施方案为准。



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

公共服务设施一览表

设施项目	设施名称		设施级别	服务规模	复建地块			融资地块		是否独立占地	备注	
				(万人)	数量	建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	数量	建筑面积 (m²)			用地面积 (m²)
教育设施	九年制	63班	街道级	—	1	20790	37380		13860	是	1、21班初中, 42班小学 2、建筑面积按复建地块建筑面积与融资地块建设面积比例: 1.5 : 1进行等比例设置	
				幼儿园	9班	1	3146	4670				是
	12班	1	4671		7185				是			
	15班	1	5325	8191	是							
小计						23936		23856				
行政管理设施	司法所		街道级		1	500			300	否		
	党群服务中心				1	400			400	否	包含党群服务站和社区议事厅	
	社区服务中心		居委级	0.3-1	1	400		1	400	否	包含综合文化服务站和村史博物馆	
	社区管理中心			0.3-1	1	400		1	400	否	包含村民委员会和村民议事厅	
	社区居委会			—	1	200		1	200	否		
	社区议事厅			—	1	100		1	100	否		
小计						1600		1400				
服务设施	家庭综合服务中心		街道级	3.5-10	1	2000				否		
	社区服务站		居委级	0.6-0.75	2	200		2	200	否		
	物业管理			—	3	150		2	100	否	含业主委员会	
	小计						2350		300			
医疗卫生设施	社区卫生服务站		居委级		1	1000				否		
	残疾人康复服务中心		街道级		1	500				否		
	护理站		居委级		3	90		2	60	否		
	小计						1590		60			
文化、体育、公园	工人文化宫		区域级		1	15580				否	工人文化宫未纳入改造成本, 申请由改造主体负责建设, 后由政府进行回购	
	社区少年宫		街道级	3.5-10	1	2500				否		
	文化站			3.5-10	1	2500				否		
	文化室		居委级	0.6-0.75	2	400		2	400	否		
	居民健身场所			0.6-0.75	2	400	2361	2	400	2267	否	设于建筑架空层
	小计						21380		800			
福利设施	嵌入式社区养老服务机构		居委级	0.6-0.75	2	800		2	800	否	包含社区日间照料中心、星光老年之家、老年大学教学点和长者饭堂	
	小计					800		800				
市政公用设施	公共停车场		区域统筹级		2		7000			否	设于商业商务设施地下层	
	防灾指挥中心				1	100					否	
	邮政所		街道级	1.5-3				1	500	否		
	公交首末站			2.0-3.0	1	500	5346			否		
	可回收物便民回收点		居委级	0.48-0.64	2	60	60	2	60	60	是	与垃圾收集站集中设置
	垃圾收集站			0.5-0.75	2	500	700	2	500	700	是	结合居住用地灵活布置
	公共厕所			0.25-0.5	3	300		2	200		否	
小计						1460		1260				
商业服务设施	农贸(肉菜)市场		街道级	3-5	1	2500				否		
	物流配送站		街道级					1	300	否		
	小计						2500		300			
合计					39	55616		27	28776			

1、规划人口合计2.06万人(按每户100m²的住宅建筑面积作为一个标准户, 户均3.2人计算)

注: 最终数据以批复的实施方案为准。



### 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



产业服务设施一览表

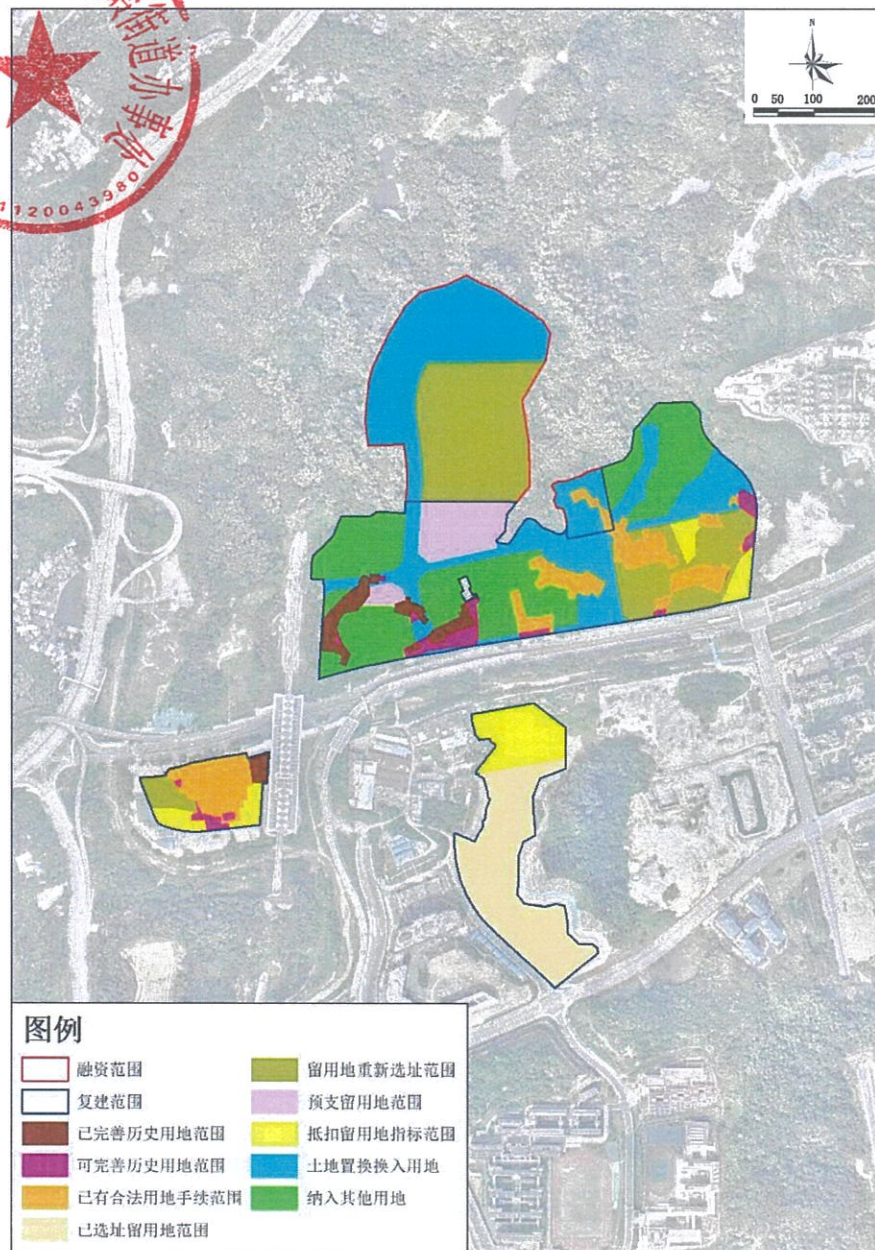
设置项目		数量	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积合计 (m <sup>2</sup> )	用地面积合计 (m <sup>2</sup> )	备注
洽谈交往型设施	演讲厅	1	1500	1500	—	
	展示厅	1	1500	1500	—	
	共享会客厅	2	1000	2000	—	
	咖啡厅	2	500	1000	—	
	茶室	1	400	400	—	
	创客空间	2	500	1000	—	
便民生活型设施	日托中心	1	800	800	—	
	平价餐饮	1	500	500	—	
	超市	2	300	600	—	
	中西药店	2	200	400	—	
	物流配送站	1	300	300	—	
	快递送达设施 (智能快件箱、快递收发点)	2	50	100	—	
休闲娱乐型设施	电影院	1	1500	1500	—	
	剧院	1	1500	1500	—	
	酒吧	1	800	800	—	
	健身中心	1	1000	1000	—	
	书店	1	300	300	—	
商业服务型设施	电信营业场所	1	200	200	—	
	银行营业网点	1	300	300	—	
产业片区总计		25	—	15700		

注：最终数据以批复的实施方案为准。

# 四、土地整备方案

建新范围33.50公顷，用地手续情况如下表：

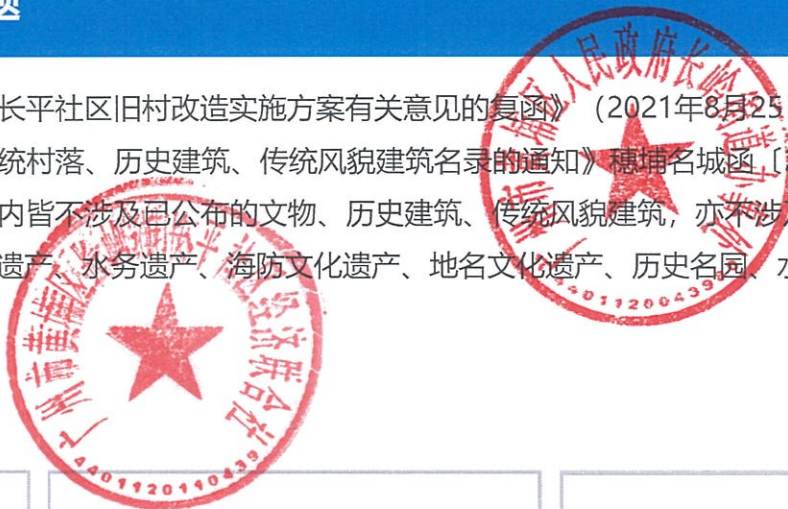
用地手续情况一览表		
用地手续办理情况	用地面积 (公顷)	占建新范围用地比例
已完善历史用地范围	1.00	2.99%
可完善历史用地手续范围	0.66	1.97%
已有合法用地手续范围	2.89	8.62%
已选址留用地范围	3.62	10.81%
留用地重新选址范围	6.85	20.45%
抵扣留用地指标范围	1.72	5.13%
预支留用地指标范围	1.46	4.36%
土地置换换入用地	8.90	26.57%
纳入其他用地	6.40	19.10%
<b>建新范围总面积</b>	<b>33.50</b>	<b>100%</b>



建新范围内用地手续情况

# 五、历史文化保护专题

根据《区文化广电旅游局关于长平社区旧村改造实施方案有关意见的复函》（2021年8月25日）、《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，本项目测量范围和建新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。



附件2 历史文化保护对象核查表模板

历史文化保护对象核查表	
基本情况	
项目名称	长平社区旧村改造实施方案
规划范围	本次历史文化调查研究范围为测量范围和建新范围的并集。东至南岗村，南临黄埔东路，西至丹水坑路，北至广深沿江高速，总用地面积100.80公顷。
项目阶段	实施方案已通过三规会
规划组织单位	区城市更新局
编制单位	(盖章) 2024年1月5日 广州市黄埔区城市更新局 广州市城市更新局有限公司
地块情况	
储备地块	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及储备地块) 填写数量、单位、名称
城市更新年度计划	不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 已纳入《广州市2023年城市更新项目年度计划》 实施单位：广州市黄埔区长岭街长平社区经济联合社
自查情况	
自然山水格局	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及自然山水格局) 填写名称

- 1 -

不可移动文物	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及文物本体、保护范围、建设控制地带) 填写类别、数量、名称、涉及范围 * (如涉及海丝申遗史迹点遗产区以及缓冲区) 填写名称、涉及范围
地下文物埋藏区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及地下文物埋藏区) 填写数量、名称
古树名木及其后续资源	不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 9株已登记在册的古树 1. 荔枝 (编号44011201200403457) 2. 荔枝 (编号44011201200403458) 3. 荔枝 (编号44011201200403459) 4. 荔枝 (编号44011201200403460) 5. 橄榄 (编号44011201200403461) 6. 荔枝 (编号44011201200403462) 7. 荔枝 (编号44011201200403463) 8. 荔枝 (编号44011201200403466) 9. 荔枝 (编号44011201200403467)
历史文化街区	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"/> * (如涉及历史文化名镇核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史文化名村	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及历史文化名村核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
传统村落	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及传统村落待修区或传统村落核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史文化街区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及历史文化街区核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史文化街区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及历史文化街区核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积

- 2 -

历史风貌区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及历史风貌区核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及历史建筑本体、保护范围、建设控制地带) 填写名称、涉及范围、涉及面积
传统街巷	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及传统街巷) 填写名称
骑楼街	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及骑楼街保护范围) 填写涉及位置、涉及面积
传统风貌建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及传统风貌建筑本体) 填写名称
改革开放优秀建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及改革开放优秀建筑) 填写名称
预先保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及预先保护对象) 填写名称
工业遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及工业遗产) 填写名称、涉及面积 (如有)
海丝文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及海丝文化遗产) 填写名称、涉及面积 (如有)
农业文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及农业文化遗产) 填写名称、涉及面积 (如有)
水务遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及水务遗产) 填写名称、涉及面积 (如有)
海防文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及海防文化遗产) 填写名称、涉及面积 (如有)
地名文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及地名文化遗产) 填写名称

- 3 -

历史名园	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及历史名园) 填写名称
水下文物保护区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (如涉及水下文物保护区) 填写名称、涉及面积 (如有)
其他保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> * (组织现场调查评估, 如有其他已公布的保护对象, 或具有保护价值的建筑物、构筑物、建筑群、村、镇等历史文化资源) 填写名称和地址

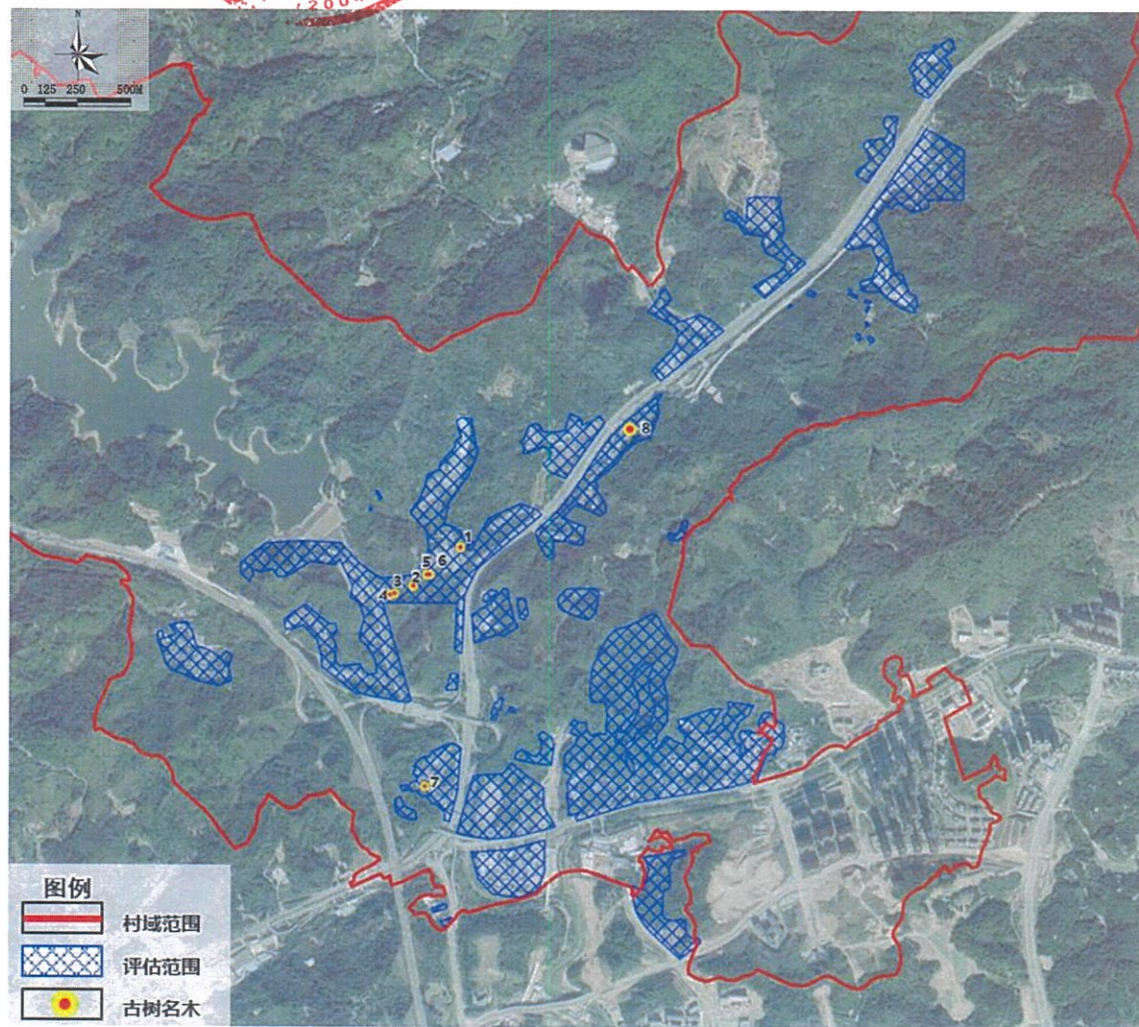
- 4 -

## 六、树木保护专题

根据《长平社区旧村改造项目树木保护专章》，研究范围（含测量、建新、置换用地范围等）内共涉及8棵三级在册古树，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。



古树名木情况表					
类别	序号	树名	编号	级别	保护措施
在册古树	1	荔枝	44011201200403457	三级	原址保护
	2	荔枝	44011201200403459		
	3	荔枝	44011201200403460		
	4	橄榄	44011201200403461		
	5	荔枝	44011201200403462		
	6	荔枝	44011201200403463		
	7	荔枝	44011201200403458		
	8	荔枝	44011201200403467		



古树名木位置示意图