

# 刘村社区（华一社、华二社、荷村） 旧村改造实施方案（片区策划）



黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组办公室（区城市更新局）



广州市黄埔区云埔街刘村社区经济联社  
广州市城市规划勘测设计研究院

2022.09



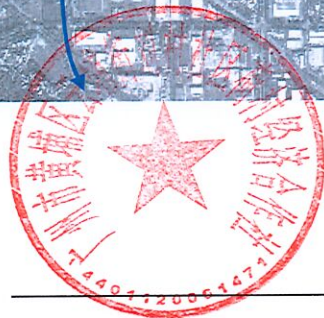
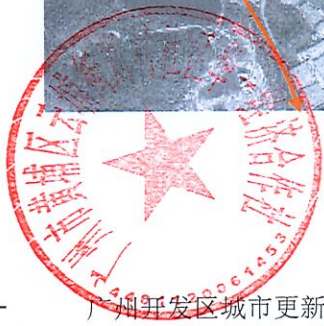
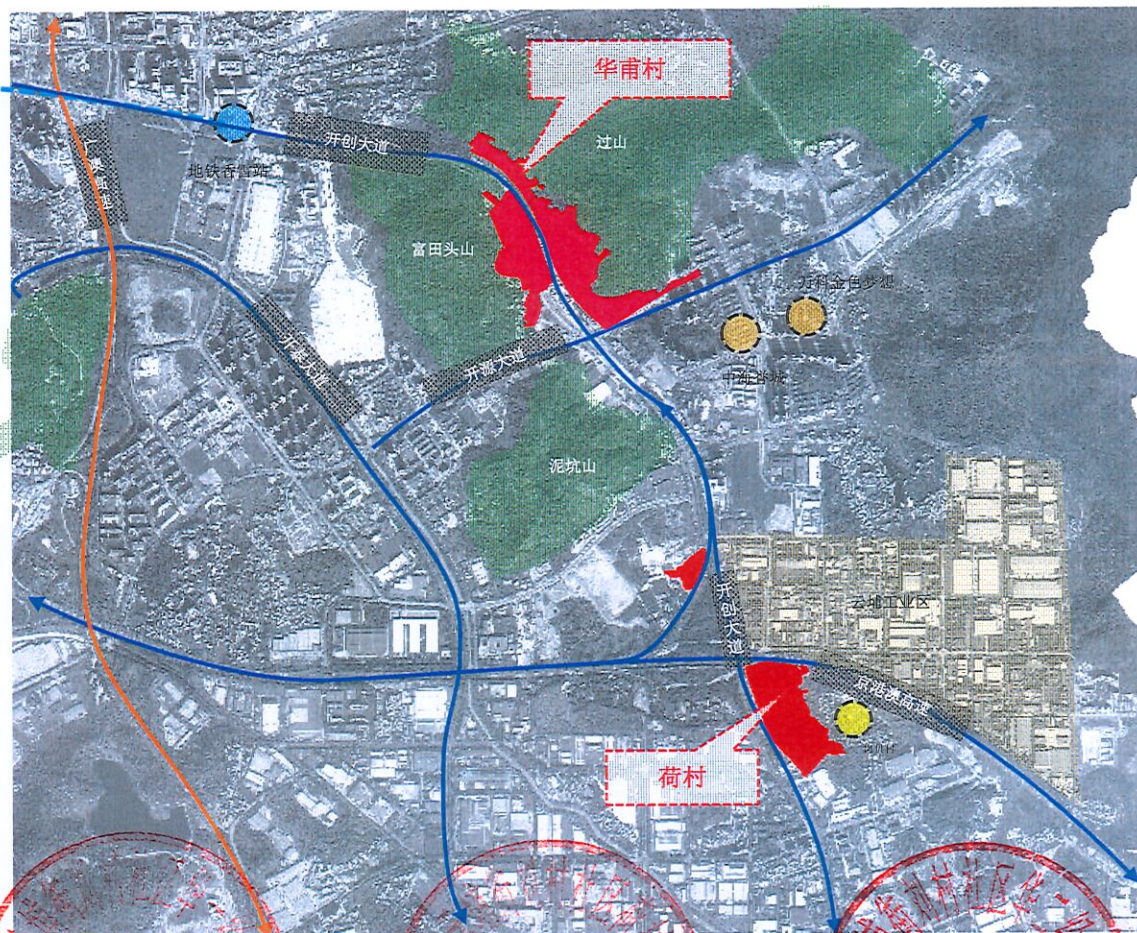
# 一、项目概况

## 1. 项目区位

本项目为云埔街道刘村经济联社下辖的华一社、华二社与荷村三个经济社，其中：

华甫村（华一社、华二社）位于开创大道与开源大道交汇处，靠近地铁6号线香雪站，周边有中海誉城、万科金色梦想等居住社区。

荷村位于开创大道与京港澳高速交汇处，与岗贝村相邻，靠近云埔工业区，交通条件便利。



项目区位

# 一、项目概况

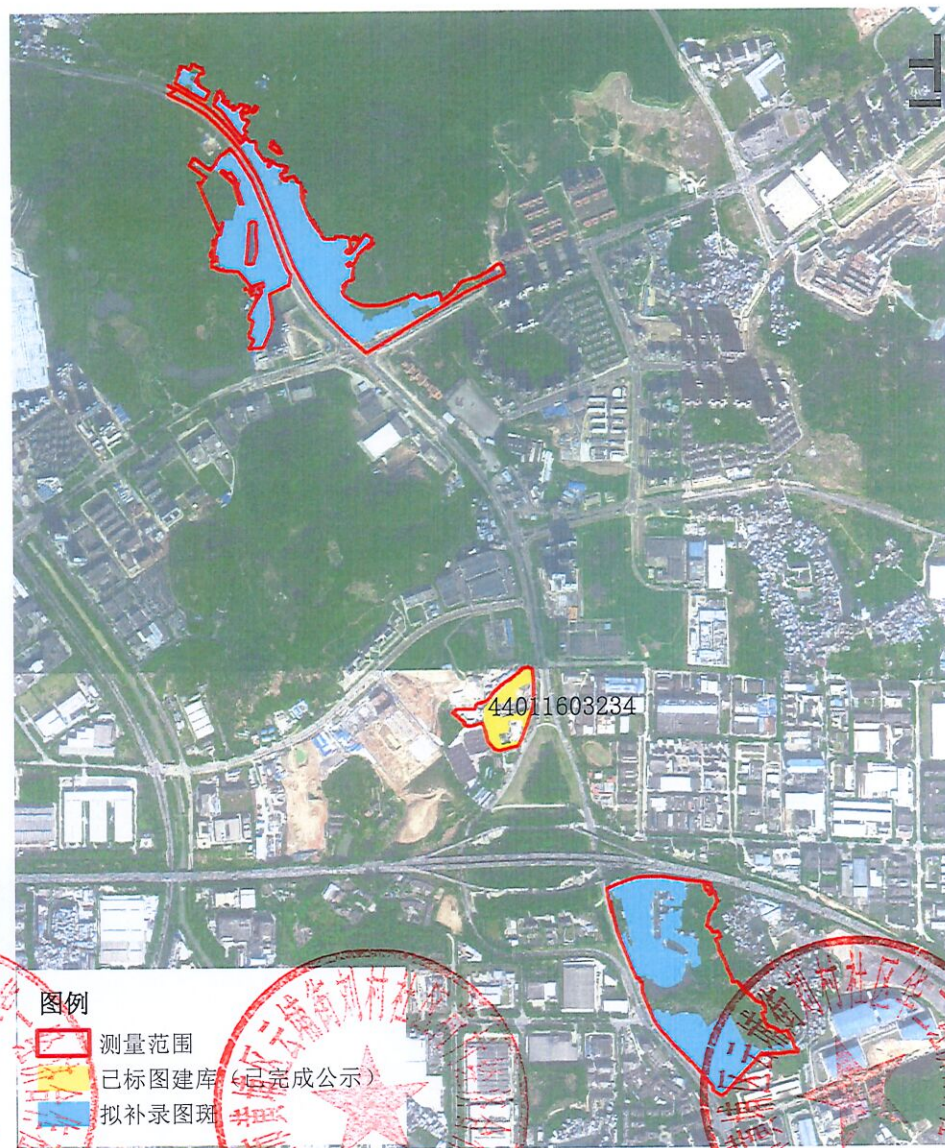
## 2. 改造范围

### (1) 测量范围

测量范围55.01公顷。其中范围内已公示标图建库2.03公顷，申请补录图斑用地31.64公顷，其他用地21.34公顷。

测量范围内已标图建库情况明细表

序号	行政区	图斑编号	权属信息	用地面积 (m <sup>2</sup> )
1	黄埔区	44011603234	广州市黄埔区东区街刘村社区荷村经济合作社农民集体	20257



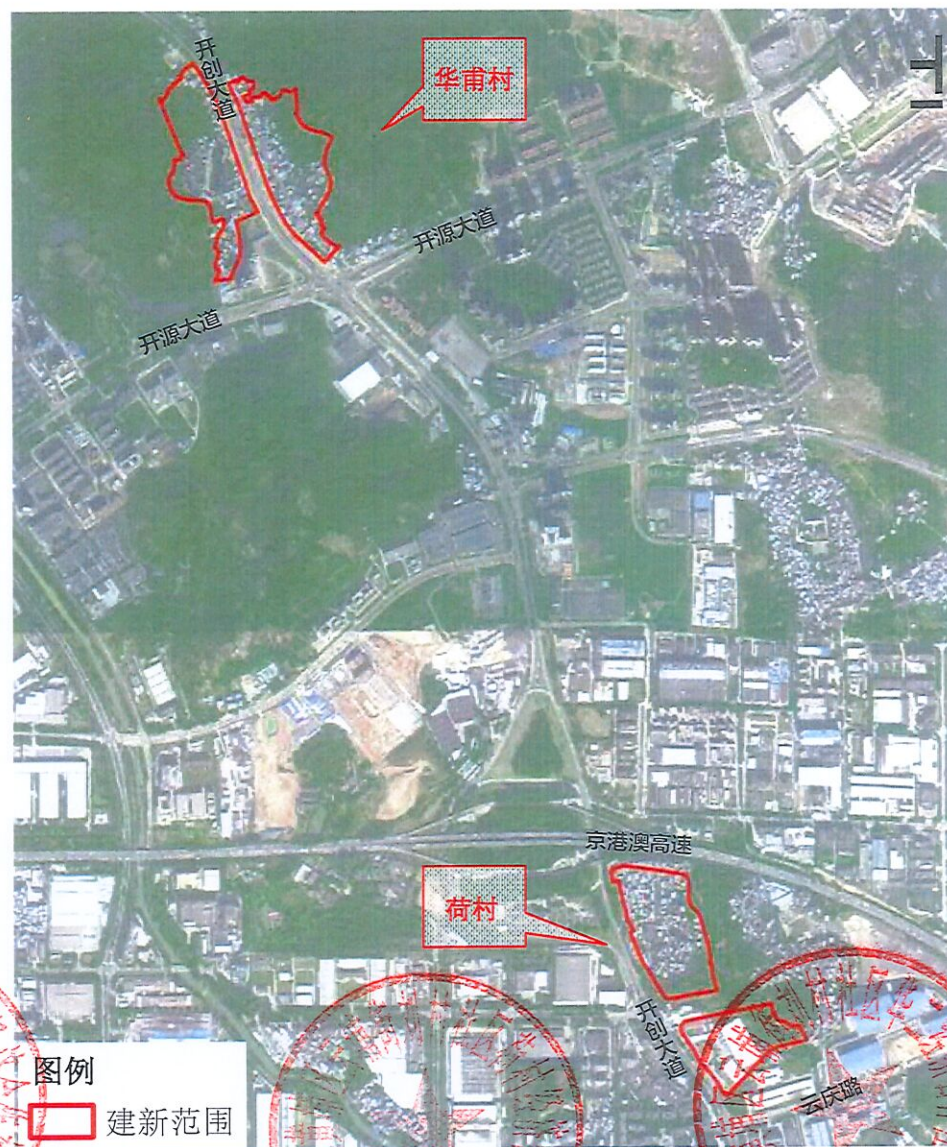
村域范围权属示意图

# 一、基本概况

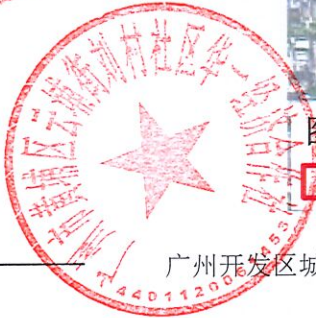
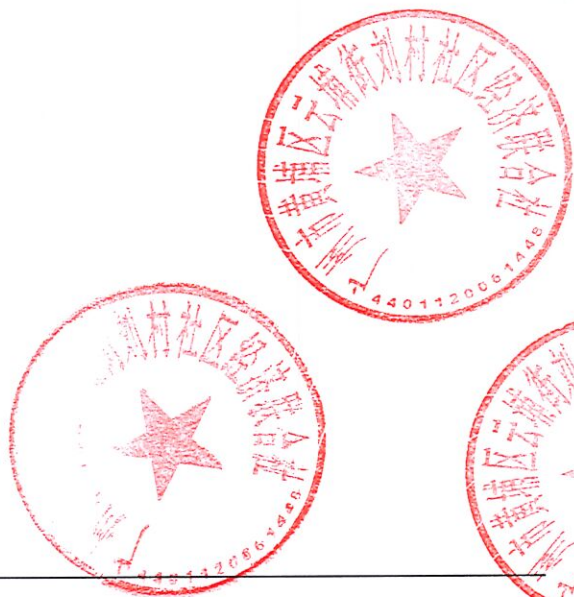
## 2. 改造范围

### (2) 建新范围

建新范围34.66公顷。华甫村建新范围位于开创大道与开源大道交汇处，荷村建新范围西至开创大道、北临京港澳高速，南至云庆路。



村域范围权属示意图



## 二、实施主体、改造方式、改造模式

### 1、实施主体

刘村社区华一社、华二社、荷村社

### 2、改造方式

合作改造

### 3、改造模式

全面改造

#### 关于华甫村更新改造意愿征询 表决结果的公示

根据“广州市城市更新办法”有关政策要求及规定，我村分别于2017年10月27日、29日组织户代表就是否同意启动以合作改造模式进行更新范围的旧村全面改造进行表决，本次表决采取户代表投票的方式进行表决。

华甫村根据投票表决结果统计，华甫村一社、二社村民共496户，同意以合作改造模式进行更新范围旧村全面改造的户数为464户，同意率为93.55%；

其中，华甫村一社256户，同意的户数为256户，同意率为100%；华甫村二社240户，同意的户数为208户，同意率为86.67%。

现我村将更新改造意向表决的情况进行公示。

附件：华甫村改造意愿征询结果汇总表

联系人：钟汉林 联系电话：13802434608  
联系人：钟庆堂 联系电话：13710886551

广州市黄埔区东圃街刘村社区华一经济合作社

广州市黄埔区东圃街刘村社区华二经济合作社

2017年11月03日



#### 关于荷村更新改造意愿征询 表决结果的公示

根据“广州市城市更新办法”有关政策要求及规定，我村于2018年5月11日组织户代表就是否同意启动以合作改造模式进行更新范围的旧村全面改造进行表决，本次表决采取户代表投票的方式进行表决。

荷村根据投票表决结果统计，荷村村民共220户，同意以合作改造模式进行更新范围旧村全面改造的户数为220户，同意率为100%。

现我村将更新改造意向表决的情况进行公示。

附件：荷村改造意愿征询结果汇总表

联系人：钟锡洪 联系电话：13798022331  
钟柏洪 13416445366  
钟伟权 13501528988

广州市黄埔区东圃街刘村社区荷村经济合作社

2018年5月11日



广州开发区城市更新局

### 会议纪要



2020年7月10日

2020年7月10日下午，刘村社区经济联合社召开成员代表大会，经联社社长刘正辉主持，各经济合作社、社区监督委员会列席会议。会议的议题是：一、表决《关于刘村社区各旧村改造项目融资地块出让如出现地价款收益归属对应集体权属各方的议案》；二、表决刘村经济合作社作为改造主体申请全面改造；三、表决华甫村（华一经济合作社、华二经济合作社）、荷村（荷村经济合作社）分别作为改造主体申请全面改造；四、表决元岗经济合作社作为改造主体申请全面改造；五、表决并经济合作社作为改造主体申请全面改造；六、表决泮涌经济合作社作为改造主体申请全面改造。本次会议应出席成员代表99人，实到社员21人，实到会113人；经成员代表审议，表决同意通过上述议案。会议纪要如下：

一、表决《关于刘村社区各旧村改造项目融资地块出让如出现地价款收益归属对应集体权属各方的议案》

会议听取了关于刘村社区各旧村改造项目的拆迁推进情况和申请项目报规的流程与各项目报批的进度。

会议表决通过泮涌经济合作社作为改造主体申请全面改造。

会议原则同意刘村社区各旧村改造项目融资地块出让如出现地价款收益归属对应集体权属各方的议案。

会议指出，按照刘村、塘岗片区旧改项目规划方案的批复关于“改造范围内用地处置”的若干条款要求第（五）点的约定，融资地块因出让单价超过方案的楼面地价产生溢价部分按比例由政府分成。明确了除与政府分成部分，其分或所得应确保各方权属集体的权益为基本原则，分或所得所得应对应集体权属各方占比分成方台资、台股、台票、台票等。

二、表决刘村经济合作社作为改造主体申请全面改造  
会议表决通过刘村经济合作社作为改造主体申请全面改造。

三、表决华甫村（华一经济合作社、华二经济合作社）、荷村（荷村经济合作社）分别作为改造主体申请全面改造

会议表决通过华甫村（华一经济合作社、华二经济合作社）、荷村（荷村经济合作社）分别作为改造主体申请全面改造。

四、表决元岗经济合作社作为改造主体申请全面改造  
会议表决通过元岗经济合作社作为改造主体申请全面改造。

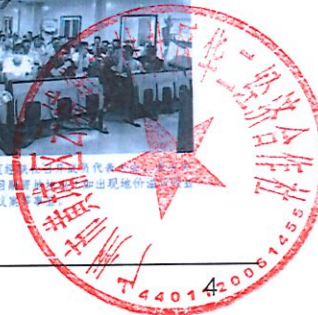
五、表决并经济合作社作为改造主体申请全面改造  
会议表决通过并经济合作社作为改造主体申请全面改造。

六、表决泮涌经济合作社作为改造主体申请全面改造

现场照片



参加人员：详见签到表  
列席人员：社区经济监督委员会、各经济合作社  
清 理：详见签到表  
记 录：张倩倩  
刘村社区经济联合社  
2020年7月10日印

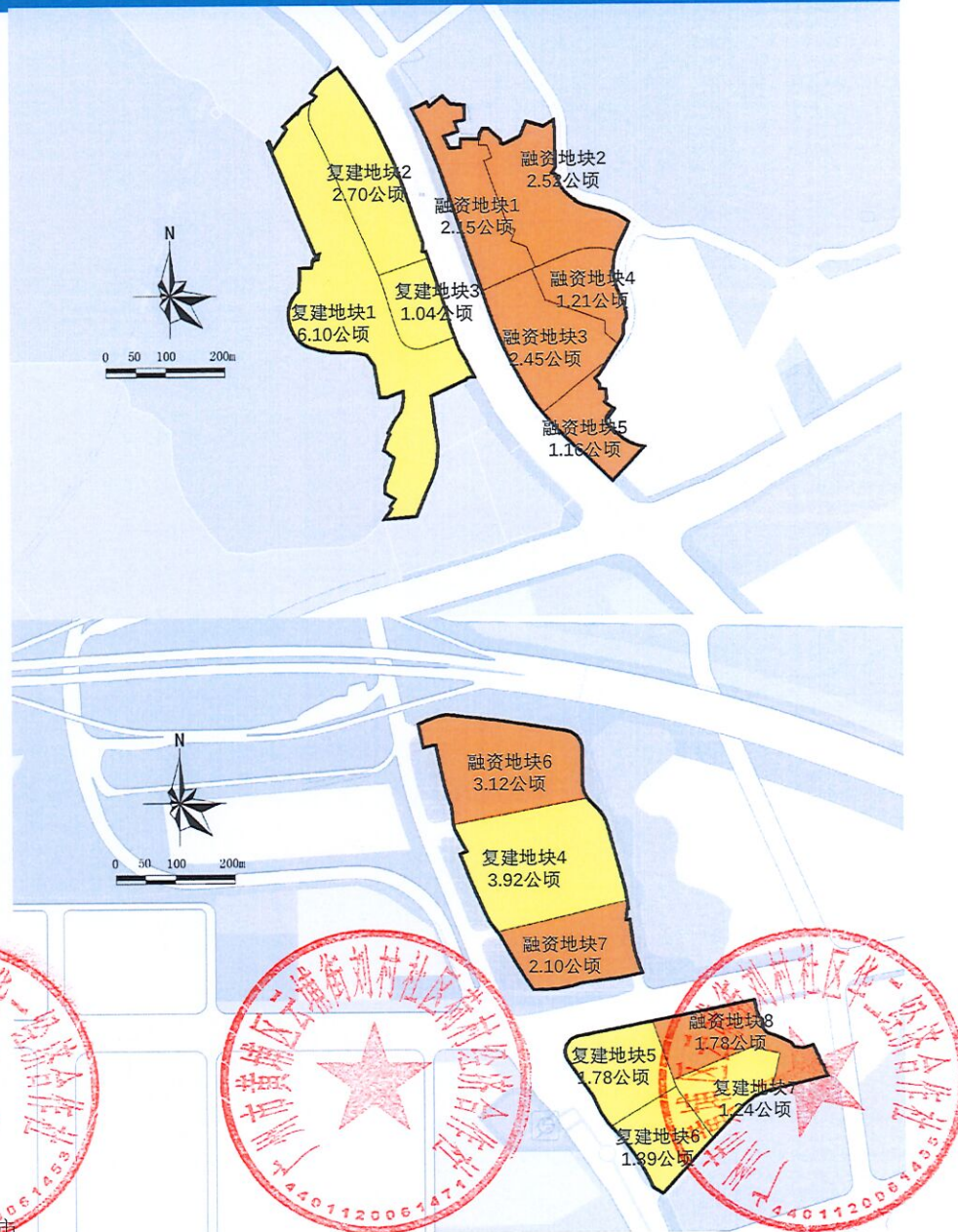


# 三、改造方案

## 1. 复建融资地块划分

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	18.18	14.62
融资地块	16.48	12.83
合计	34.66	27.45



# 三、改造方案

## 2. 用地布局方案

用地类型	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万㎡)
居住用地	21.44	91.91
商住用地	0.62	2.56
商业商务用地	2.26	9.67
独立公服用地 (含12班和9班幼儿园各1个)	3.12	2.5
道路用地	3.31	-
绿地	3.91	0.02
合计	34.66	106.66



# 三、改造方案

## 3.公共服务设施、市政基础设施布局

(1) 居住社区公共服务设施一览表

范围	类别	设施名称		一般规模（每处）		数目（处）	本次配置规模		服务人口规模（万人）	设施等级
				用地面积（m²）	建筑面积（m²）		用地面积（m²）	建筑面积（m²）		
改造范围内	教育设施	54班九年一贯制学校		24318	19440	1	24600	20000	1.9-2.2	街道级
		9班幼儿园		2700	2160	2	2771	2160	0.6-0.8	居委级
		12班幼儿园		3600	2880	1	3858	2880	0.6-0.8	居委级
		15班幼儿园		4500	3600	1	5400	4460	0.8-1.0	居委级
	行政管理设施	社区管理中心	村民居委会	-	-	3	-	1000	0.6-2.0	居委级
			村民议事厅	-	400	3	-	300	-	居委级
			社区居委会	-	200	2	-	400	-	居委级
			社区议事厅	-	100	2	-	200	-	居委级
		社区服务中心	综合文化服务中心	-	200	2	-	400	0.6-2.0	居委级
			村史博物馆	-	-	2	-	200	-	居委级
	服务设施	社区服务站		-	100	5	-	500	3-3.75	居委级
		物业管理用房		-	50	4	-	1931	-	居委级
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心		2000-3000	2000-4000	1	-	5000	3.5-10.0	街道级
		社区卫生服务站		-	300	1	-	300	2.0-3.0	居委级
		护理站		-	50	4	-	120	-	居委级
	文化、体育、公园	文化站		1500-2000	2000-2500	1	-	2000	3.5-10	街道级
		党群服务站		-	1000	1	-	1000	-	街道级
		居民健身场所		-	200	4	-	800	3-3.5	居委级
		小区游园		-	-	4	14500	-	-	居委级
	福利设施	嵌入式社区养老服务机构	社区日间照料中心	-	-	-	-	-	-	居委级
			星光老年之家	-	400-900	4	-	3600	2.4-3.0	居委级
			老年大学教学点	-	-	-	-	-	-	居委级
			长者饭堂	-	-	-	-	-	-	居委级
		托育机构		1200	600-800	2	-	2400	4.0-6.0	居委级
	市政公用设施	公交首末站		-	-	1	-	600	2.0-4.0	街道级
		邮政所		-	300-500	2	-	1000	3.0-6.0	街道级
		垃圾收集站		250-300	150-200	6	1500	1200	3	居委级
		可回收物便民回收点		30	30	8	-	240	-	居委级
		公共厕所		-	100	6	-	600	1.35-3.0	居委级
		社会停车场库		-	-	1	2100	-	-	街道级
商业服务设施	农贸（肉菜）市场		-	1000-1500	3	-	5106	7.0-11.5	居委级	
	快递送达设施（智能快件箱、快递快餐收发点）		-	30	5	-	150	-	居委级	
其他	预留非独立占地商业设施		-	-	-	-	28686	-	居委级	
	预留非独立占地非经营设施		-	-	-	-	6226	-	居委级	
小计						82	11295479			



# 三、改造方案

## 3.公共服务设施、市政基础设施布局

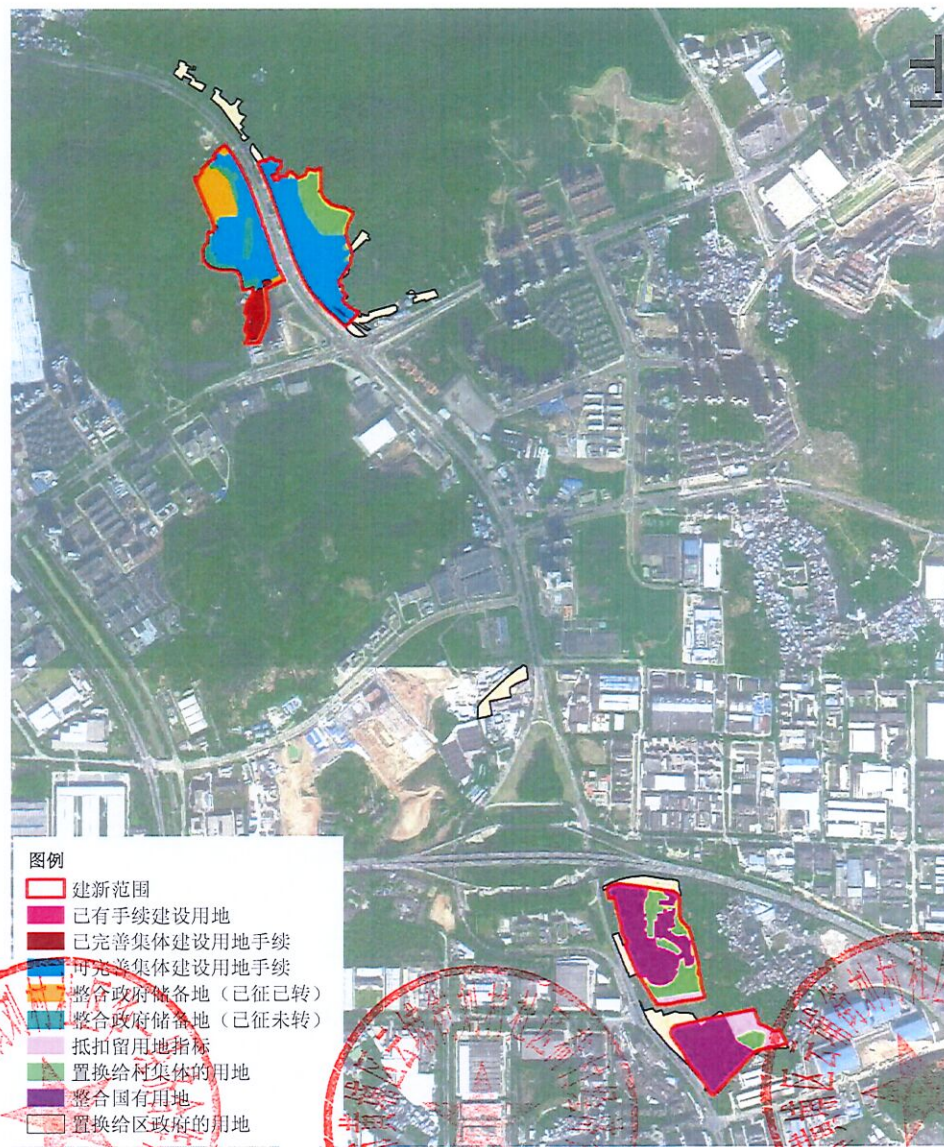
(2) 产业（商业商务服务业）片区公共服务设施一览表

类别		一般规模 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
设施类别	设置项目			
洽谈交往型	演讲厅	-	200	产业（商业商务服务业）片区的公共服务设施建筑面积配比下限为6%—11%，具体可结合项目实际确定。
	展示厅	-	200	
	共享会客厅	-	300	
	咖啡厅	≥200	300	
	茶室	≥200	300	
便民生活型	平价餐饮	≥500	500	
	便利店	≥100	200	
	超市	≥300	500	
	亲子乐园	-	200	
	母婴室	-	200	
	中西药店	≥200	200	
	快递送达设施	≥50	100	
	洗衣店	-	200	
休闲娱乐型	剧院	≥500	500	
	画廊	-	200	
	书店	≥300	282	
	艺术课堂	-	200	
商务服务型	电信营业场所	≥200	200	
	银行营业网点	≥300	300	
市政公用型	公共厕所	-	200	
	社会停车场	-	200	
	公交站场	-	560	
合计			6042	

# 四、土地整备

建新范围34.66公顷，土地整备情况如下表：

范围	序号	土地整备方式	用地面积（公顷）	占建新范围用地比例
建新范围内	1	已有手续建设用地	9.94	29%
	2	已完善集体建设用地手续用地	0.99	3%
	3	可完善集体建设用地手续用地	11.85	34%
	4	整合政府储备地（已征已转）	2.32	7%
	5	整合政府储备地（已征未转）	1.59	4%
	6	抵扣留用地指标	1.65	5%
	7	置换给村集体的用地	6.26	18%
	8	整合国有权属用地	0.06	0.2%
小计			34.66	100%
建新范围外	9	建新范围置换给区政府的用地	6.26	100%
小计			6.26	100%



- 图例
- 建新范围
  - 已有手续建设用地
  - 已完善集体建设用地手续
  - 可完善集体建设用地手续
  - 整合政府储备地（已征已转）
  - 整合政府储备地（已征未转）
  - 抵扣留用地指标
  - 置换给村集体的用地
  - 整合国有用地
  - 置换给区政府的用地

村域范围权属示意图

