



刘村社区刘村、格岗片区旧村改造实施调整方案



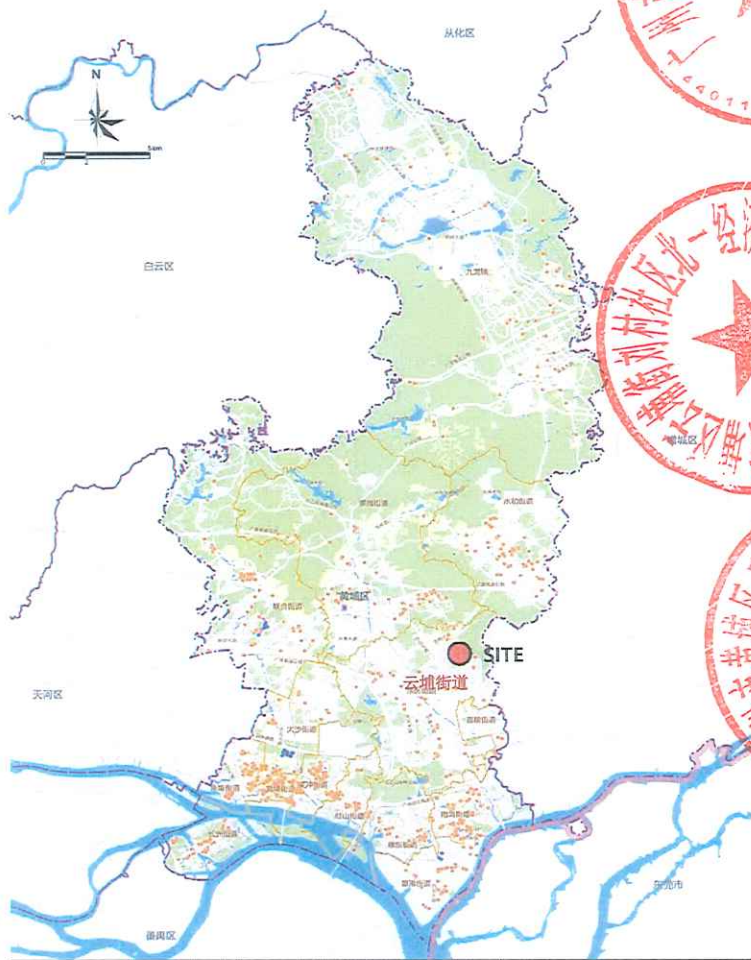
广州市黄埔区云埔街刘村社区经济联合社

2022.11

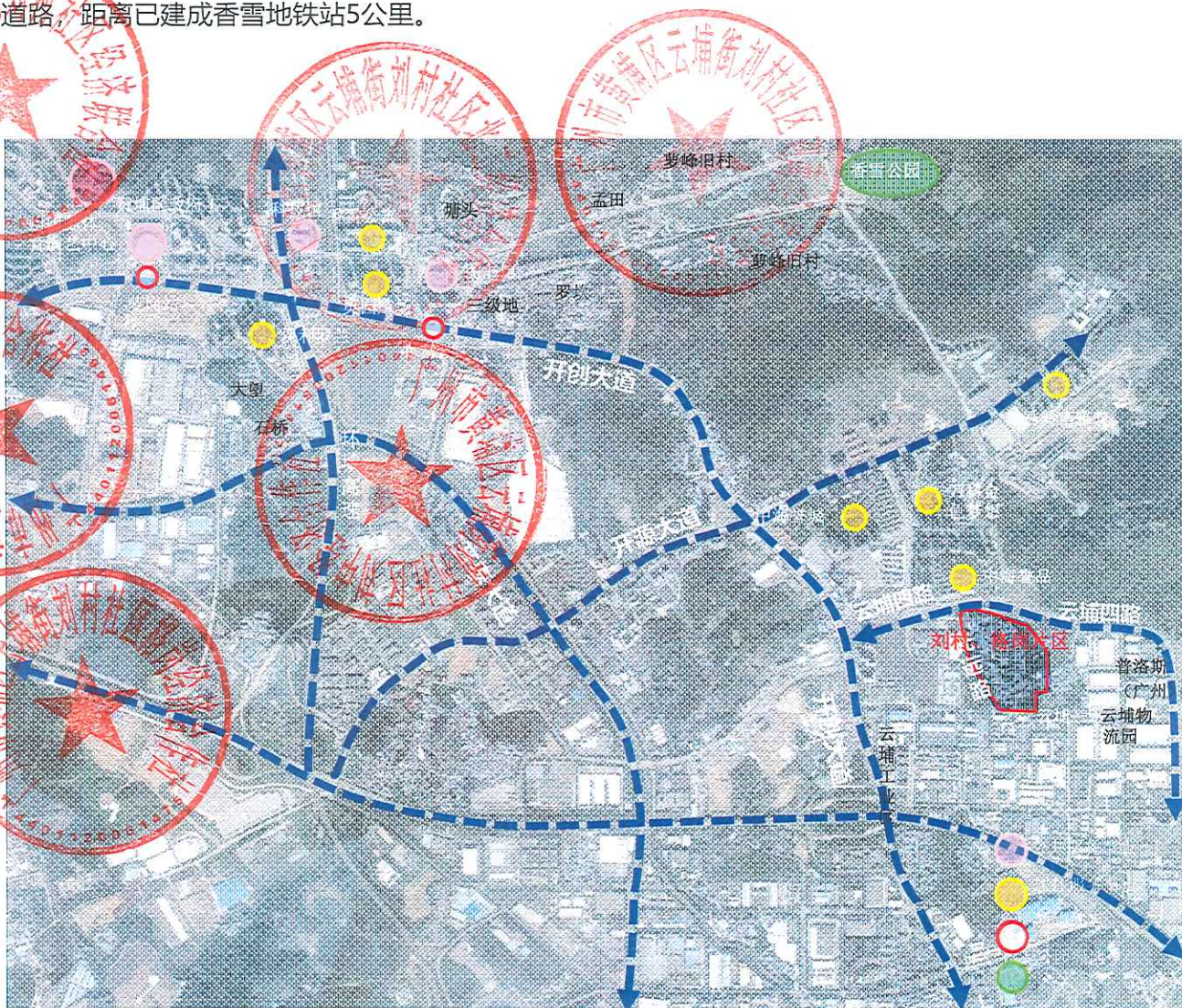
一、项目概况

1.项目区位

广州市黄埔区云埔街刘村社区刘村、格岗片区旧村改造项目地处黄埔区云埔街道，云埔工业区北部，距离黄埔区政府7公里。区域交通便利，毗邻广深（京港澳）高速、开创大道、开源大道等区域骨干道路，距离已建成香雪地铁站5公里。



宏观区位图



中观区位图

一、项目概况

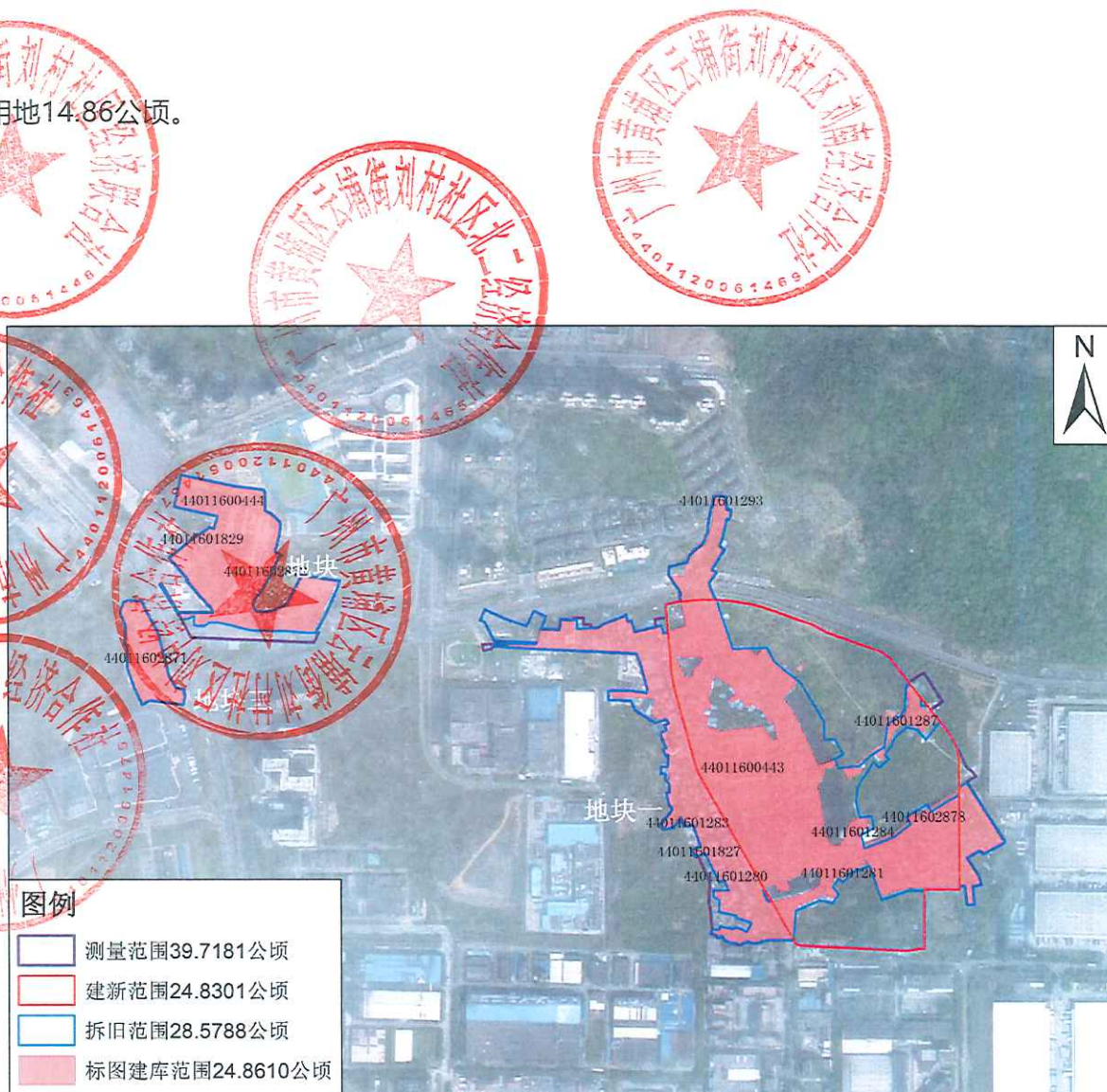
2.改造范围

(1) 测量范围

测量范围39.72公顷，其中范围内标图建库24.86公顷，其他用地14.86公顷。

测量范围已标图建库情况表

图斑编号	改造类型	权属单位名称	用地面积 (m ²)
44011600443	旧村庄	广州市黄埔区云埔街刘村社区经济联合社	176557
44011600444	旧村庄	广州市黄埔区云埔街刘村社区经济联合社	443378
44011601280	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区刘南经济合作社	1363
44011601281	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区刘中经济合作社	1974
44011601283	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区刘南经济合作社	203
44011601284	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区刘中经济合作社	1579
44011601287	旧村庄	广州市黄埔区云埔街刘村社区经济联合社	5408
44011601293	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区北二经济合作社农民集体	247
44011601827	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区刘南经济合作社	111
44011601829	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区经济联合社农民集体	842
44011602871	旧村庄	广州市黄埔区云埔街刘村社区经济联合社	12407
44011602872	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区经济联合社农民集体	1954
44011602878	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区刘中经济合作社	1397
44011603398	旧村庄	广州市黄埔区东区街刘村社区北一经济合作社农民集体	190
合计			248610



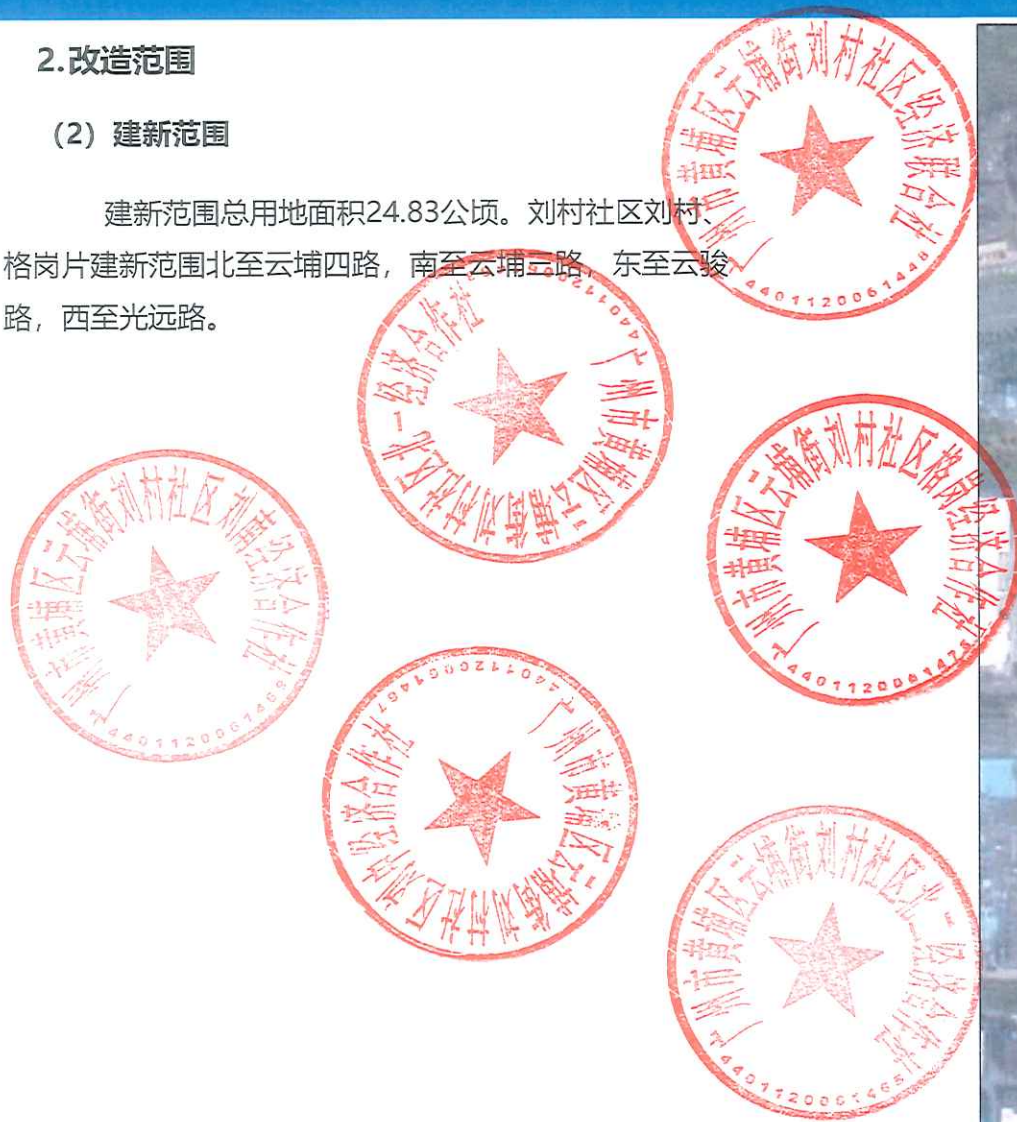
刘村、格岗片区旧村改造项目范围标图建库图

一、项目概况

2.改造范围

(2) 建新范围

建新范围总用地面积24.83公顷。刘村社区刘村、格岗片建新范围北至云埔四路，南至云埔三路，东至云骏路，西至光远路。



图例
[Red Outline] 建新范围

建新范围图

二、实施主体、改造方式、改造模式

3. 实施主体

3.1 实施主体

广州市黄埔区云埔街刘村社区经济联合社

3.2 改造方式

全面改造

3.3 改造模式

自主改造



广州市萝岗区人民政府文件

穗罗府〔2014〕14号

萝岗区人民政府关于同意广州市萝岗区东区街刘村社区刘村、榕岗片区旧村改造规划方案的批复

广州市萝岗区东区街刘村社区经济联合社：

你社《广州市萝岗区东区街刘村社区刘村、榕岗片区旧村改造规划方案》收悉。经区“三旧”改造工作领导小组审议，并报区政府同意，现批复如下：

一、刘村社区基本情况

(一) 人口户籍现状

据公安部门相关资料，刘村社区刘村、榕岗片区旧村改造范围的房屋户数为986户，人口总数为794人。

(二) 村属范围土地房屋现状

据调查，刘村社区刘村、榕岗片区旧村改造新区中

案，对该改造范围内1处历史文化建筑，云岩公园进行迁建，请刘村社区经济联合社在迁建历史建筑时，向区文化局报建，并认真组织实施，切实保护好改造范围内的历史建筑，延续文脉。

五、改造范围内用地处置

(一) 经审查，建新范围内涉及14.11公顷(其中包含通过功能片区调整落实规模0.17公顷用地、0.2公顷的“三边”地)农用地需要按规定办理农用地转用手续(详见附件6)。10.72公顷现状建设用地需要按规定完善历史用地手续(详见附件7)在办理改造范围内农转用手续时，你社区经济联合社要配合区征地办完成对农转用地块的土地征收，以便下一步开展土地置换工作。

(二) 你社区经济联合社可按规定申请将13.68公顷融资区用地转为国有用地性质，改造后安置区用地保留村集体经济组织所有的国有建设用地性质。

(三) 你社区经济联合社可按规定申请将改造范围外13.06公顷村集体建设用地作为村属国有建设用地，并与改造范围内13.06公顷政府拟征收的国有建设用地(含4.55公顷政府拟征用地和8.51公顷村集体农用地，需申请由政府征收转为国有建设用地)进行等面积置换，其中由政府征用的8.51公顷村集体农用地所产生的0.85公顷留用地一并纳入改造(详见附件8)。

(四) 改造方案在获准备案、置换地块手续后，方可启动房屋拆迁程序。

(五) 融资地块出让后，若实际的融资出让价格低于原土地的地价5718元/平方米的溢价部分，由政府与刘村社区按溢价部分五五分成。

六、改造成本与复建安置资金

改造成本控制在17.8453亿元以内，其中需纳入监管的复建安置资金总额不低于17.8453亿元，包括前期费用144.32万元，现状建筑拆除、拆迁和补偿等费用38807.63万元，复建费用130184.75万元，不良地质处理费800万元，土地农转用费用18.74万元，不可预见费等不超过8497.77万元。

七、改造建设时序

同意刘村社区旧村改造分期实施(详见附件9)

第一期改造范围总用地面积13.39万平方米，计算容积率建筑面积35.64万平方米，平均综合容积率2.66，其中复建安置区用地6.14万平方米，复建村民住宅建筑面积16.13万平方米(含公建配套)，复建商业建筑面积2.20万平方米；融资区用地面积7.24万平方米，融资住宅建筑面积14.89万平方米(含公建配套)，融资商业建筑面积2.42万平方米。

第二期改造范围总用地面积11.44万平方米，计算容积率建筑面积30.33万平方米，平均综合容积率2.65，其中复建安置区用地5.01万平方米，复建村民住宅建筑面积13.14万平方米(含公建配套)，复建商业建筑面积1.79万平方米；融资区用地

积6.44万平方米，融资住宅建筑面积13.23万平方米(含公建配套)，复建商业建筑面积2.15万平方米。

第三期改造中，应优先建设安置房，安置房建设应避开范围内市政和公建配套设施，被拆房屋应统筹安排安置区建设并做到“三旧”联动建设，安置房未建成的，除公建配套和消防工程外的其他房屋项目不得开工建设。

八、本方案批复后，你社区经济联合社应根据本方案确定的成本和补偿原则制定细化的拆迁补偿方案，拆迁补偿方案应经村集体经济组织90%以上成员同意及90%以上村民签订《拆迁补偿协议》，后方可组织实施。

九、其它事项

(一) 请你社区经济联合社尽快完善勘测定界报告，内容包括：(1)改造范围内合法用地手续范围；(2)改造范围内可完善历史用地范围；(3)农转用范围；(4)保留现状地块范围。勘测定界成果需经国土部门审核确认，以国土部门确认成果为准。

(二) 本方案批复后，修建详细规划方案需经区规划建设领导小组会议审议予以批复。

(三) 本改造方案批复可作为办理后续各项审批的依据，请你社区经济联合社收到本批复，并按照本批复第八条规定细化的拆迁补偿安置方案后，方可办理立项、审批、核准、备案、环评、规划、用地等后续报批手续。

(四) 你社区经济联合社应按照广州市《关于加强旧

村社区权属范围总用地面积24.83公顷，其中现状建设用地为11.39公顷，现状农用地13.44公顷。

根据你社区经济联合社提交的房屋现状入户调查基础数据(详细的分类统计数据详见附件1)，经你社、东区街道和国土房管部门审核确认，刘村社区现状总建筑面积382728.99平方米，其中村民住宅330218.86平方米(复建面积为276187.44平方米)，集体物业39951.71平方米(复建集体物业面积为39951.71平方米)，现状配套设施12257.69平方米以及历史建筑300.73平方米。

二、改造范围

刘村社区刘村、榕岗片区改造范围总用地面积合计24.83公顷，刘村社区权属用地按图建库图斑编号分别为44011600443、44011600444、44011601280、44011601281、44011601287、44011601284、44011601283、44011601293、44011601827、44011601829(改造范围界址详见附件2)。

改造范围24.83公顷土地内，有20.40公顷纳入图斑建库，根据“三旧”政策规定，只有纳入图斑建库的，才能享受“三旧”改造优惠政策。

三、改造模式

刘村社区刘村、榕岗片区采用自主开发方式筹集改造资金，采取整体拆除重建为主的全面改造模式，改造由政府主导，以村集体经济组织为改造主体。

四、改造规划初步控制要求

村全面改造项目复建安置资金监管的意见》(穗府改、联字〔2012〕3号)及区的相关规定办理复建安置资金银行手续。

(二) 你社区经济联合社应严格按照本次批复的改造方案组织实施改造，在基地改造过程中应坚持公开、公平、公正的原则，实施阳光操作，充分保障村民的知情权、参与权和监督权，重大事项的决策权，应坚持让广大村民在改造中享有发言权，及时排解矛盾纠纷，避免引发群体性事件，确保改造顺利推进。

(六) 根据《广州市人民政府关于加强“三旧”改造工作的意见》(穗府〔2009〕36号)及《关于加快推进“三旧”改造的补充意见》(穗府〔2012〕20号)文件精神，区政府作为城中村改造的主体责任，各相关职能部门认真履行监管职责，请你社区按照政府自觉接受监督和依法办理改造相关审批手续。

(七) 本批复自发布之日起生效，自批复之日起两年内，拆迁补偿安置方案未实施取得90%以上村民经济组织成员同意的，本批复自行失效。

专此批复

附件：1.改造范围现状建筑分类统计表
2.改造范围图

(一) 改造范围内，现状总建筑面积382728.99平方米，改造后拆除现状建筑382728.99平方米，其中村民住宅330218.86平方米，集体物业39951.71平方米，现状公共配套设施12257.69平方米，历史建筑300.73平方米。

(二) 改造规划总用地24.83公顷，规划计算容积率总建筑面积659668平方米，综合容积率2.66，改造规划分为复建安置区和融资区(详见附件3)，主要规划指标如下：

1. 复建安置区：规划复建安置区用地面积11.15公顷，计算容积率建筑面积33.28万平方米(其中公配设施建筑面积1.66万平方米)，综合容积率2.98。

2. 融资区：规划融资区用地面积13.68公顷，计算容积率总建筑面积32.7万平方米(其中公配设施建筑面积1.59万平方米)，综合容积率2.39。

(三) 公建配套设施应按照《广州市居住区(社区)公共服务设施设置标准》执行(改造范围内公建配套设施详见附件4)，改造范围内建设费用已纳入改造成本的公建配套设施应同步实施建设，建成后应按建设行政主管部门的相关规定移交有关部门使用管理，刘村社区刘村小学的改扩建问题，为了避免重复建设，应尽量保留原址的16班小学进行就地整治升级，并在融资区扩建增加20个班的小学以满足改造项目增量人口的教育配套需求。

(四) 同意改造方案为历史保护专家提出的历史建筑保护方

- 3.改造范围复建安置分区图
- 4.改造范围公共配套设施表
- 5.规划公共配套设施分布图
- 6.改造范围用地分布图
- 7.改造范围历史用地分布图
- 8.用地置换分析图
- 9.分期改造时序图

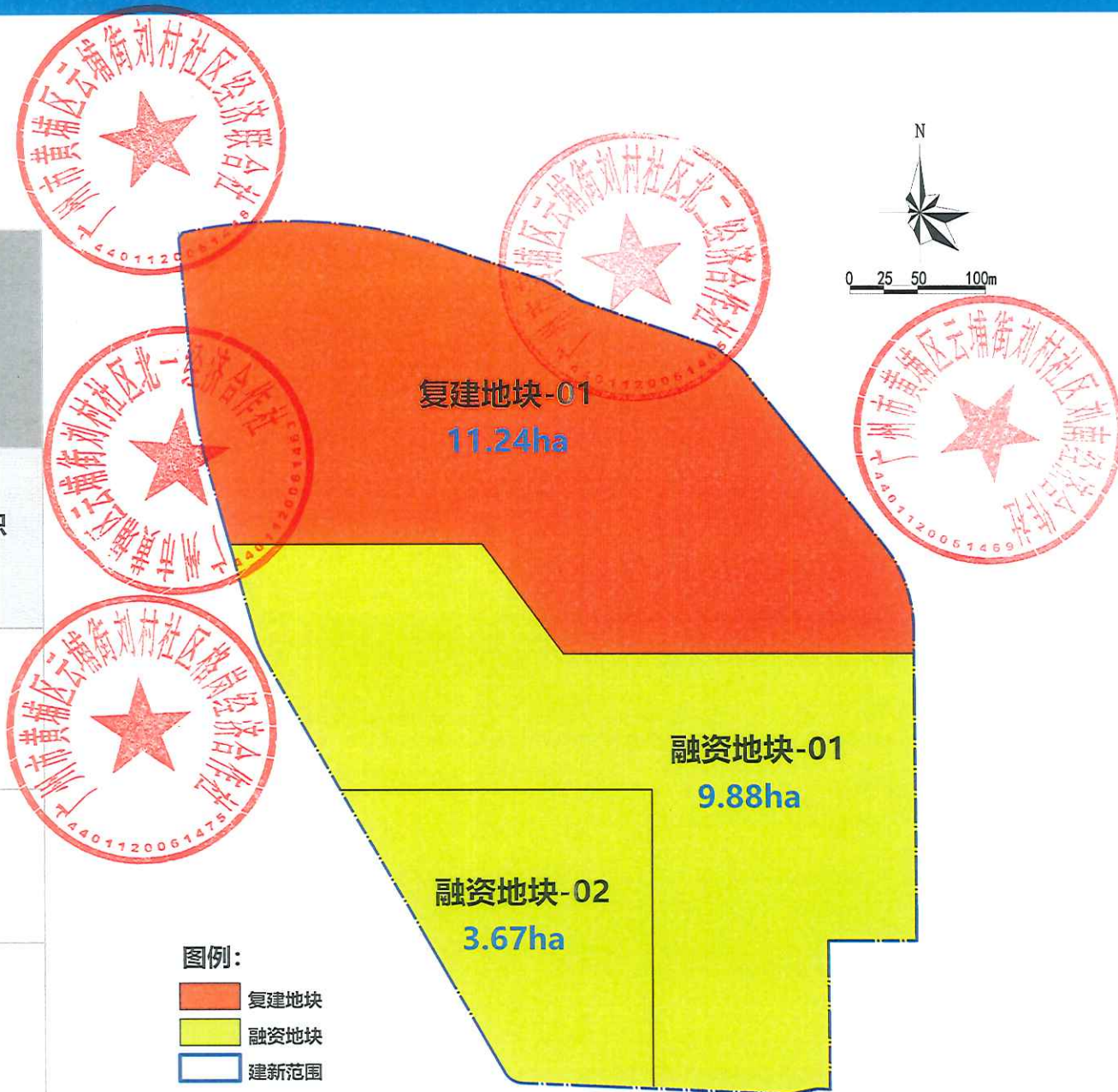


三、改造方案

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	11.24	11.24
融资地块	13.59	13.55
合计	24.83	24.79

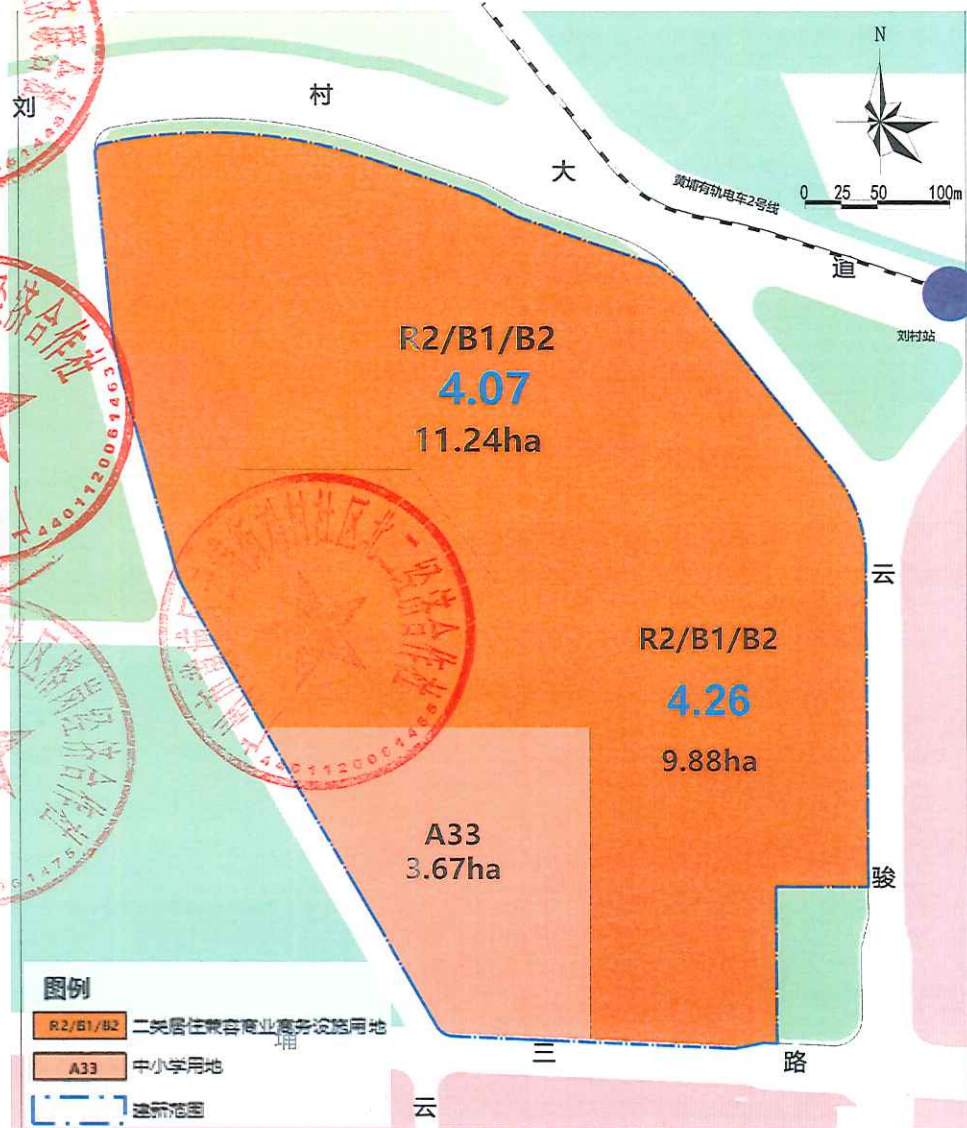


复建、融资地块划分示意图

三、改造方案

2.用地布局方案

规划用地情况表			
类别名称	用地代码	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万m ²)
二类居住兼容商业 商务设施 用地	R2/B1/B2	21.11	87.79
中小学用地	A33	3.67	3.15
城市道路用地	S1	0.04	0
公园绿地	G1	0.00	0
总计		24.83	90.94



(注：表格数据已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

设施类别	设施名称	设施级别	一般规模 (每处)		本次配置规模		配建数量 (个)	服务规模 (万人/个)	设置规定
			用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)			
教育设施	63班九年一贯制学校 (初中21班, 小学42班)	街道级	31500	31500	36749	31500	1	初中: 2.25-3.0 小学: 2.0-2.7	—
	15班和18班幼儿园	居委级	9900	7920	9900	8910	2	15班: 1.0-1.2 18班: 1.2-1.5	按教育局意见生均建筑面积提到到9m²。
行政管理设施	街道预留设施	街道级	—	—	—	10300	—	—	含300m²警务室等服务设施。
	社区管理中心 (村民居委会、村民议事厅)	居委级	500	—	—	500	1	—	每居委设一处。
	居委管理中心 (社区居委会、社区议事厅)	居委级	300	—	—	600	2	—	每居委设一处。
	司法所 (公共法律服务工作站)	居委级	300	—	—	300	1	3-10	—
服务设施	党群服务中心	居委级	1000	—	—	1000	1	—	—
	公共图书馆分馆	居委级	500	—	—	500	1	—	—
	家庭综合服务中心	街道级	2000	—	—	2000	1	3.5-10	—
	阅览室	居委级	300	—	—	300	1	—	—
	社区服务中心 (综合文化服务中心、村史博物馆)	居委级	≥200	—	—	600	2	—	0.6-2
	社区服务站	居委级	200	—	—	800	4	0.6-0.75	—
	物业管理	居委级	按照物业总建筑面积的0.2%配置	—	—	1436	—	—	按照物业总建筑面积的0.2%配置。每个单独开发项目均须配置。
医疗卫生服务设施	社区卫生服务站	居委级	500	—	—	1000	2	—	按卫生健康局意见增加建筑面积200m²。
	护理站	居委级	30	—	—	60	2	—	—
文化、体育、公园	社区少年宫	街道级	1000-2000	—	—	1200	1	3.5-10	—
	文化室	居委级	—	—	—	800	4	0.6-0.75	—
	居民健身场所	居委级	200	—	6122	800	4	0.6-0.75	按千人用地面积200~250m²控制。保障房住区按用地面积的上限控制。
	游园	居委级	—	—	4000	—	2	—	—
福利设施	嵌入式社区养老服务机构 (社区日间照料中心、星光老年之家、老年大学教学点、长者饭堂)	居委级	400-900	—	—	2400	4	0.6-0.75	—
	托儿所	居委级	600-800	1200	2400	1600	2	1-1.5	—
市政公用设施	邮政所	街道级	300-500	—	—	500	1	1.5-3	—
	垃圾收集站	居委级	250-300	350-400	1600	1200	4	0.5-0.75	—
	再生资源回收点	居委级	10	—	—	50	5	0.48-0.64	—
	公交首末站	街道级	450-550	4500-5500	—	550	1	2.0-3.0	—
	公共厕所	居委级	100	—	—	700	7	0.25-0.5	—
	出租车停靠站点	居委级	—	—	600	—	2	1-1.5	—
商业服务设施	农贸 (肉菜) 市场	居委级	1000-1500	—	—	3000	2	1-1.5	—
	快递送达设施	居委级	≥30	—	—	60	2	—	—
	其他商业设施	街道级	—	—	—	6340	—	—	—
合计	—	—	—	—	61371	79006	62	—	—

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

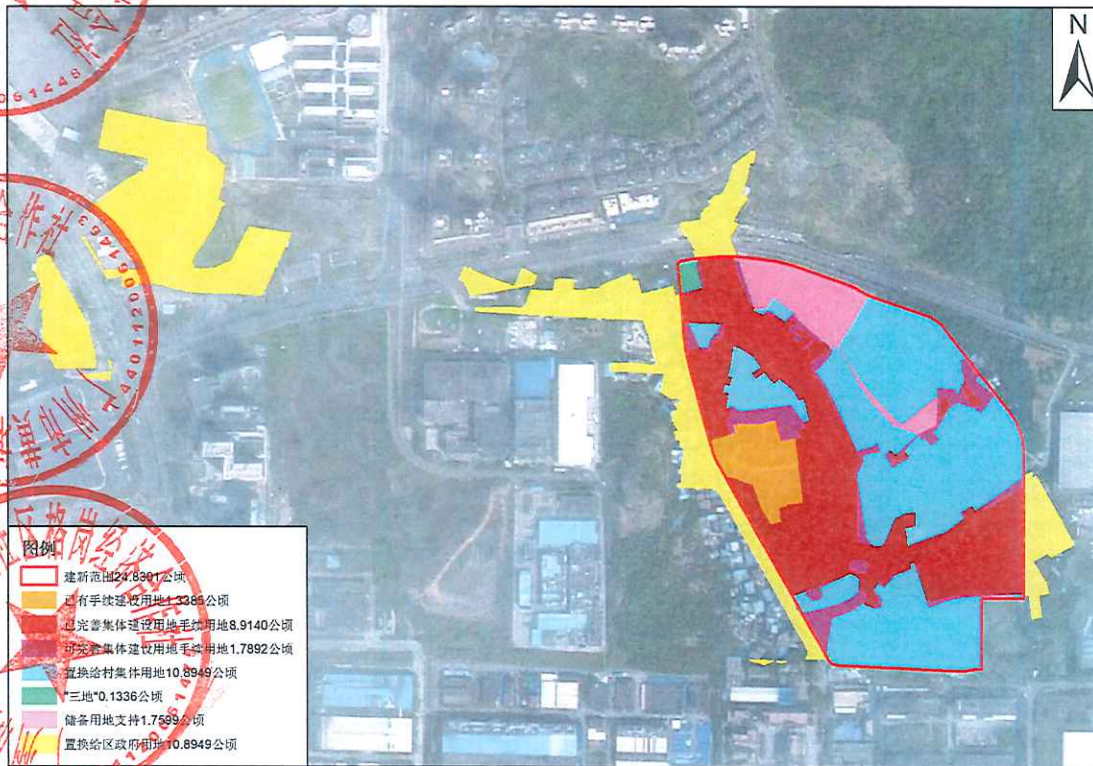
产业（商务商业）片区公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	一般规模 (m ²)	合计建筑面积 (m ²)	合计用地面积 (m ²)	配建数量 (个)	备注
洽谈交往型设施	展示厅	—	400	—	1	产业（商务商业）片区的公共服务设施建筑面积配比为6%—11%，具体可结合项目实际确定。
	共享会客厅	—	300	—	2	
	创客空间	≥500	1000	—	2	
便民生活型设施	理疗中心	—	50	—	1	
	平价餐饮	≥500	1000	—	2	
	便利店	≥100	200	—	2	
	超市	≥300	600	—	2	
	母婴室	—	100	—	2	
	中西药店	≥200	200	—	1	
	快递送达设施	≥50	100	—	2	
休闲娱乐型设施	画廊	—	100	—	1	
	酒吧	≥200	400	—	2	
	健身中心	≥1000	1000	—	1	
	书店	≥300	600	—	2	
	美容美发	—	30	—	1	
	剧院	≥500	500	—	1	
市政公用设施	公共厕所	—	200	—	2	
	社会停车场	—	—	1600	2	
合计	-	6780	1600	29		

四、土地整备方案

建新范围24.83公顷，土地整备情况如下表：

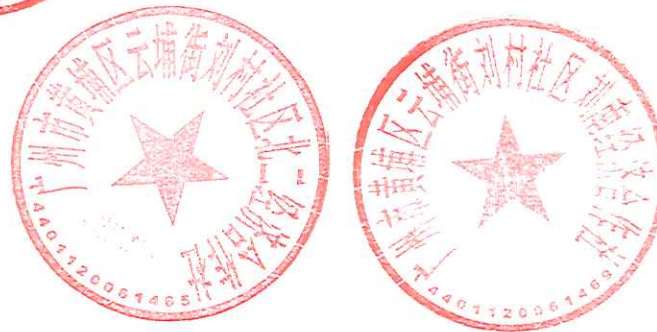
范围	序号	土地整备方式	面积 (公顷)	占建新范围用地比例
建新范围内	1	已有手续建设用地	1.34	5.4%
	2	已完善集体建设用地手续用地	8.91	35.9%
	3	可完善集体建设用地手续用地	1.79	7.2%
	4	置换给村集体用地	10.90	43.9%
	5	“三地”	0.13	0.5%
	6	储备用地支持	1.76	7.1%
小计			24.83	100%
建新范围外	1	置换给区政府用地	10.90	—
小计			10.90	—



图例

- 建新范围24.83公顷
- 已有手续建设用地1.34公顷
- 已完善集体建设用地手续用地8.9140公顷
- 可完善集体建设用地手续用地1.7892公顷
- 置换给村集体用地10.8949公顷
- “三地”0.1336公顷
- 储备用地支持1.7599公顷
- 置换给区政府用地10.8949公顷

土地整备情况示意图

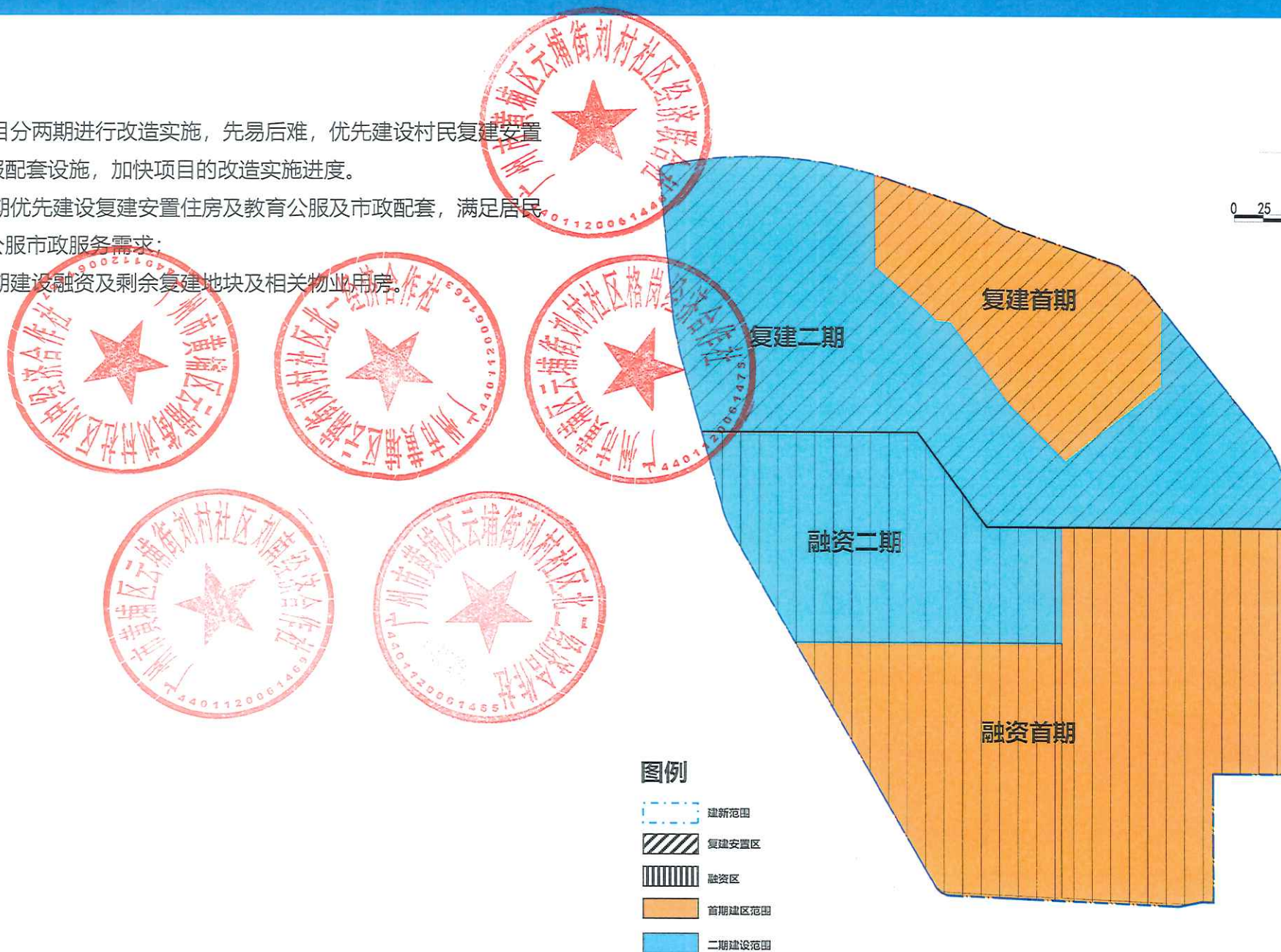
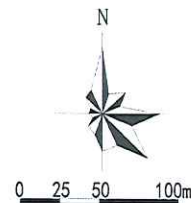


五、分期建设计划

项目分两期进行改造实施，先易后难，优先建设村民复建安置区和公服配套设施，加快项目的改造实施进度。

首期优先建设复建安置住房及教育公服及市政配套，满足居民回迁及公服市政服务需求；

二期建设融资及剩余复建地块及相关物业用房。



分期建设示意图