

## 水西社区水西片旧村改造项目实施方案（片区策划）

广州市黄埔区长岭街水西社区经济联合社  
第一、第二、第三、第四、第五、第六经济合作社

广东省建筑设计研究院有限公司

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

2023.04



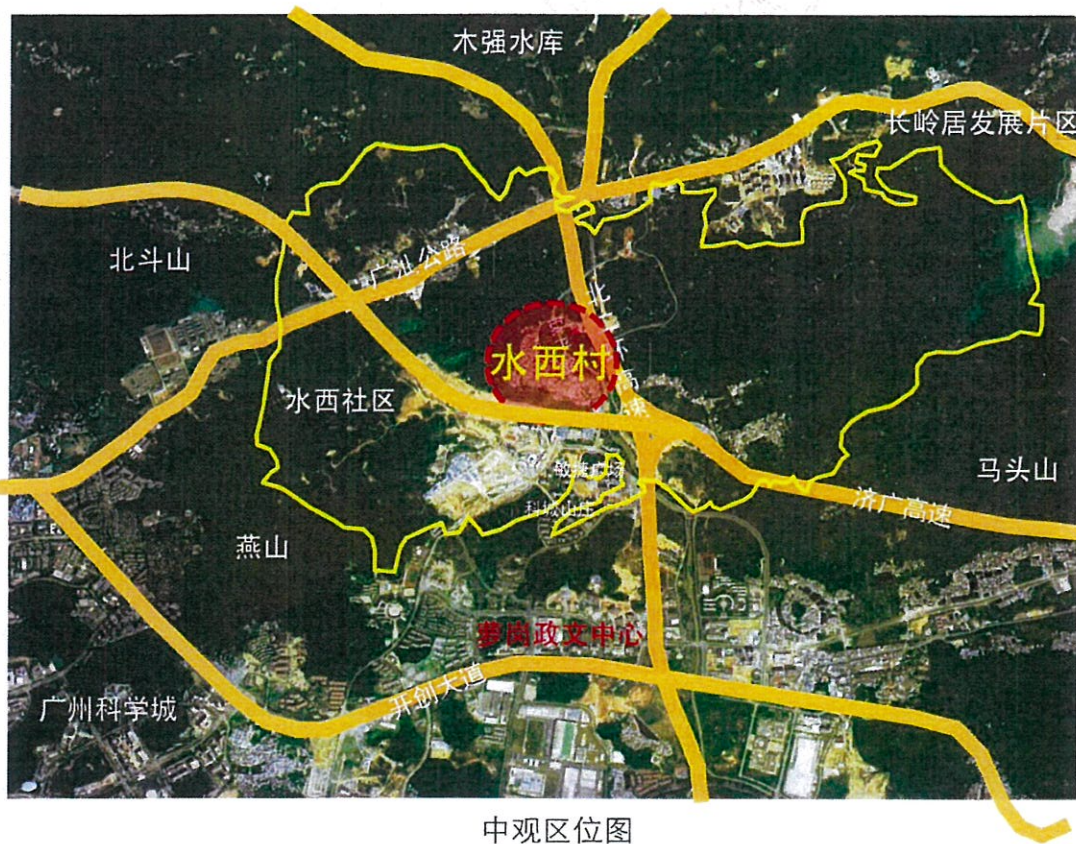
# 一、项目概况

## 1. 项目区位

水西村位于黄埔区中部，南邻广州科学城与萝岗政文中心区，东邻长岭居发展片区，距离黄埔区政府约1.8千米。周边有燕山、马头山、北斗山等自然山体环绕，区位条件优越，自然生态环境良好。水西村被纳入科学城扩容范围，具有极大的发展潜力。水西村内规划有创新大道、有轨电车1号线水西站，未来主要依靠创新大道对外联系。



宏观区位图



中观区位图

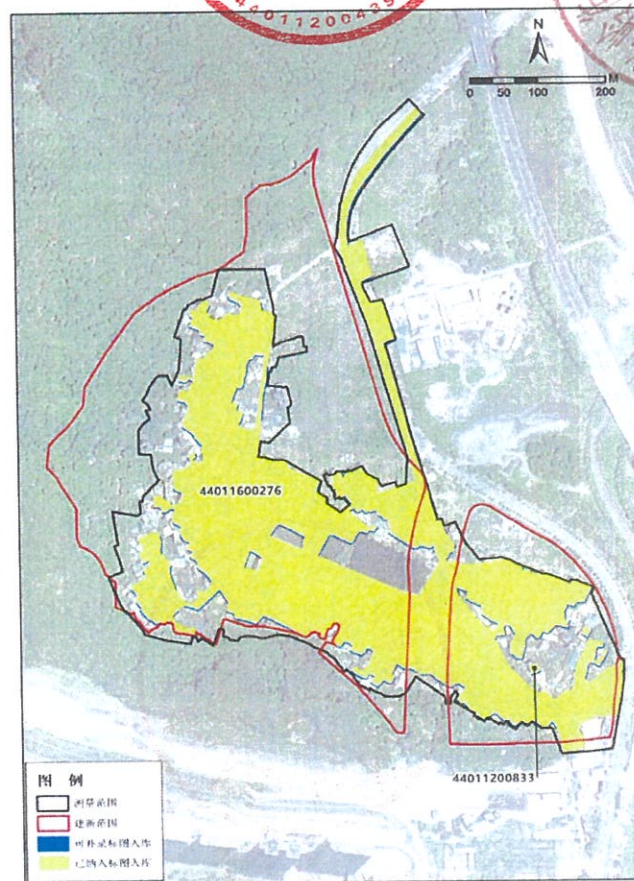
# 一、项目概况

## 2. 测量范围

根据区城市更新局提供的标图建库数据，水西村测量范围内，涉及旧村庄2宗三旧图斑，已标图建库的用地面积为16.77公顷，可补纳标图建库78.3平方米。

改造范围标图建库情况一览表

序号	图斑编号	涉及面积 (平方米)
1	44011600276	167551.9
2	44011200833	202.7
合计		167754.6

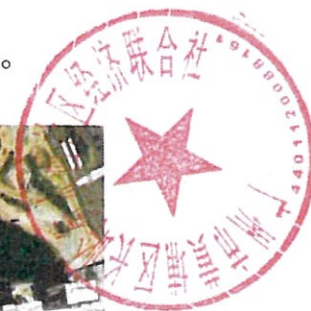


改造范围标图建库情况示意图

## 一、项目概况

### 3. 建新范围

建新范围共33.87公顷，北至下岭山，南至广惠高速西延线，东至萝平路，西至梅花岭。



## 二、实施主体、改造方式、改造模式、拆迁原则

### 1. 实施主体

广州市黄埔区长岭街水西社区经济联合社  
水西社区第一经济合作社  
水西社区第二经济合作社  
水西社区第三经济合作社  
水西社区第四经济合作社  
水西社区第五经济合作社  
水西社区第六经济合作社

### 2. 改造方式

全面改造。

### 3. 改造模式

自主改造。

### 4. 拆迁补偿安置原则及方案

依据《广州市城市更新办法》、《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》等文件，更新改造拆迁补偿安置原则如下：

#### （一）补偿安置依据

水西社区水西片旧村改造测量25.87公顷内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以2014年5月20日（中国有色金属长沙勘察设计研究院有限公司从化分公司）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。

#### （二）适用对象

被拆迁人是指水西社区经济联合社、第一至第六经济合作社测量范围内用地和房屋的权属人，适用对象可由村集体结合本村实际予以进一步细化。

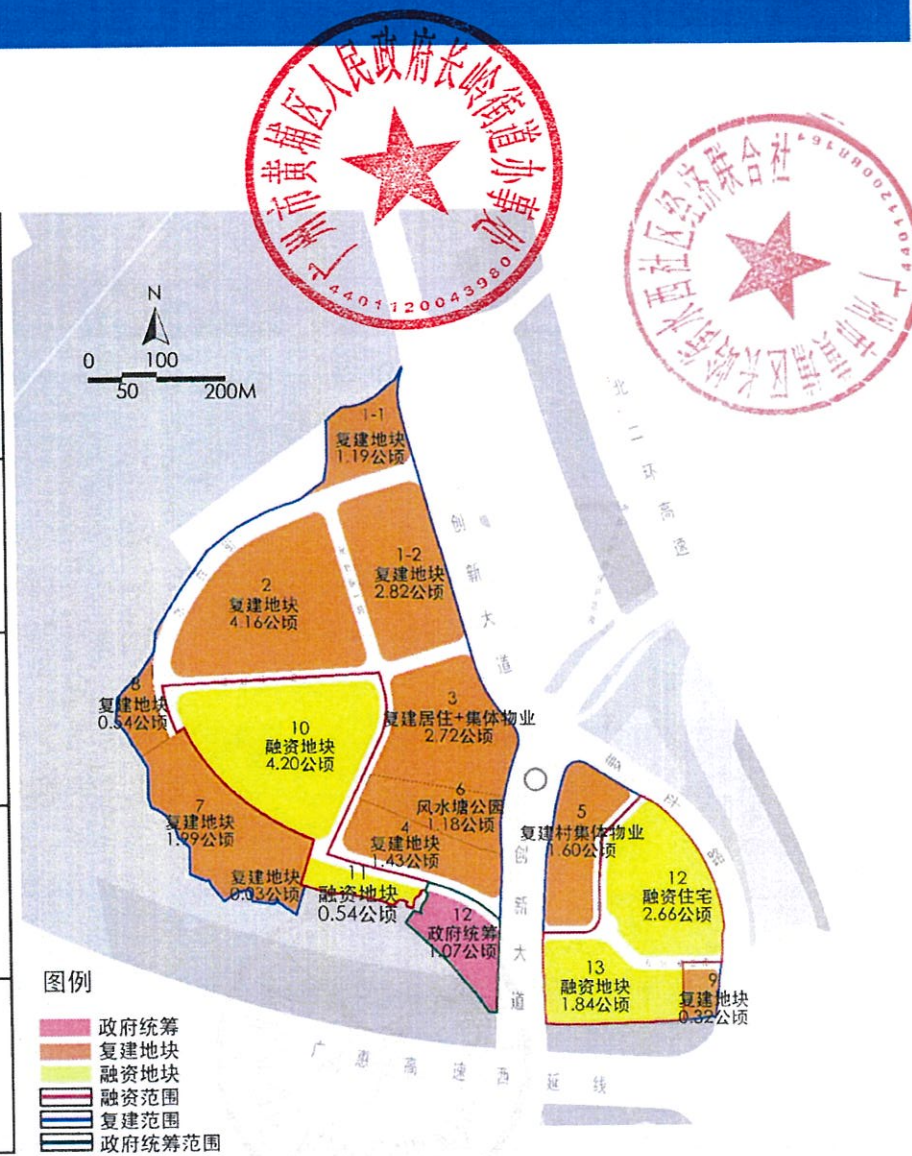
#### （三）补偿安置方式

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。

### 三、改造方案

#### 1. 融资复建地块划分

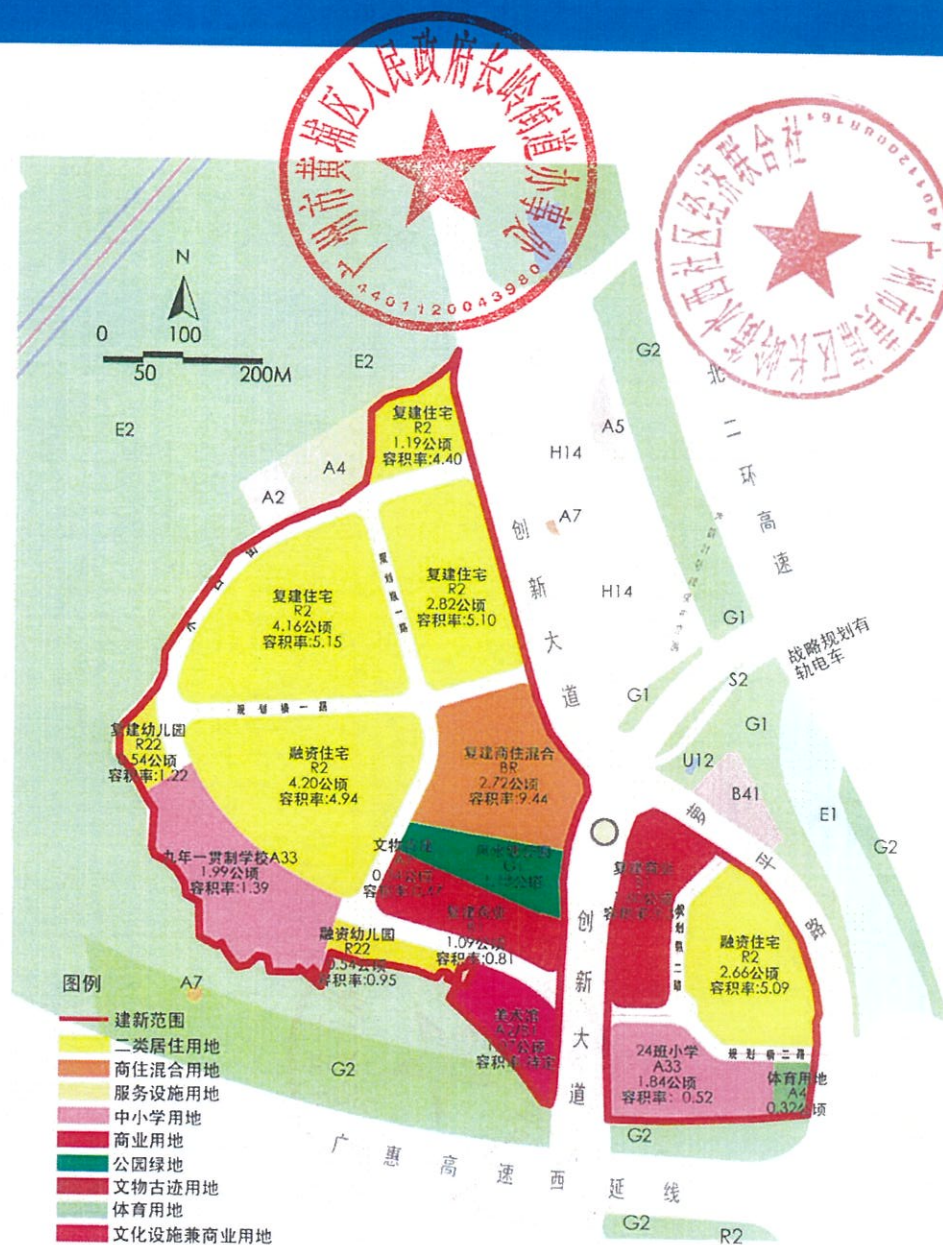
复建、融资地块划分用地情况表			
用地类型	用地面积 (公顷)	净用地面积 (公顷)	备注
复建地块	22.02	18.02	
融资地块	10.64	9.24	
无偿移交 政府用地	1.21	1.07	由改造主体负责 拆迁安置和办理 相关用地手续
合计	33.87	28.33	



### 三、改造方案

#### 2. 用地布局方案

规划用地情况表			
用地性质代码	用地性质	用地面积(公顷)	建筑面积(万m <sup>2</sup> )
R	居住用地	16.1	76.49
R2	二类居住用地	15.02	75.32
R22	服务设施用地	1.08	1.17
A	公共管理与公共服务设施用地	4.53	3.88
A33	中小学用地	3.84	3.72
A4	体育用地	0.32	--
A7	文物古迹用地	0.37	0.16
B	商业服务业设施用地	5.41	41.54
BR	商住混合用地	2.72	25.63
B1	商业用地	2.69	15.91
A2/B1	文化设施兼商业用地	1.07	待定
G	绿地与广场用地	1.22	--
G1	公园绿地	1.22	--
S	道路与交通设施用地	5.54	--
S1	城市道路用地	5.54	--
总计		33.87	121.91



### 三、改造方案

#### 3. 公共服务设施、市政基础设施布局

设施级别	设施类别	设施名称	数量	规模	总建筑面积	总用地面积	备注	
					(㎡)	(㎡)		
街道级	教育设施	九年一贯制学校	1	24班初中、24班小学	27719	28519	规划新建	
		24班小学	1		9500	17543	规划新建	
		18班幼儿园	1		6560	5391	规划新建	
		18班幼儿园	1		5120	5400	规划新建	
	服务设施	党群服务站	2		3000	—		
		社区议事厅	1		200	—		
		公共法律服务工作站	1		300	—		
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1		4000	—		
		残疾人康复中心	1		2000	—	与社区卫生服务中心集中设置	
	文化、体育、公园	文化站	1		2000	—		
		公共图书馆分馆	1		1000	—	与文化室集中设置	
		社区少年宫	1		1000	—	与文化室集中设置	
		群众性体育运动场地	1		1500	10500		
	福利设施	老年人福利院	1		6000	—		
	市政公用设施	邮政所	2		600	—		
		公交首末站	1		350	4200	规划新建	
		再生资源回收站	1		200	—		
商业服务设施	肉菜市场	1		2500	—			
居委会级	行政管理设施	社区居委会	4		800	—	规划新建	
		村民议事厅	4		400	—	与社区居委会集中设置	
		社区服务站	4		400	—	与社区居委会集中设置	
	服务设施	物业管理用房	4		2600	—	含业主委员会	
		健身房	1		200	—		
	文化、体育、公园	文化室	4		1000	—	与社区居委会集中设置	
		居民健身场所	3		800	4800	结合居住地块设置	
		小区游园	4		—	25000	结合居住地块设置	
	福利设施	嵌入式养老服务机构	4	社区日间照料中心、星光老年入之家、老年大学教学点、长者饭堂	2000	—	社区日间照料中心与社区居委会集中设置、星光老年之家与社区卫生服务中心集中设置	
		托儿所	2		1600	—	居住地块裙楼三层以下	
	市政公用设施	垃圾收集站	6		1200	1500		
		再生资源回收点	6		60	—	与垃圾收集站合设置	
		公共卫生间	6		600	—	建筑面积按100㎡/处计算	
		微型消防站	1		100	—		
	商业服务设施	其它便民商业设施	2		3150	—		
	总计			75		88459	102845	



### 三、改造方案

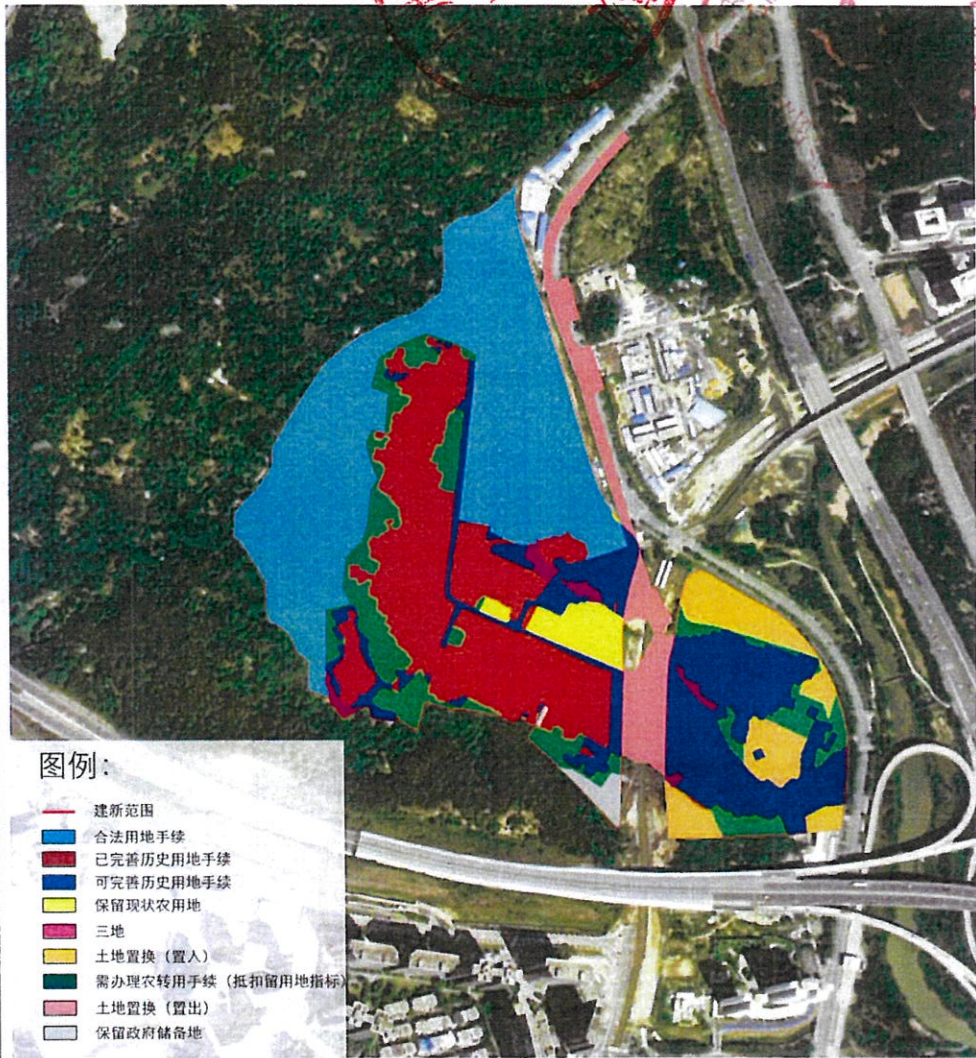
#### 3. 公共服务设施、市政基础设施布局

产业（商务商业）片区公共服务设施					
设施类别	设置项目	数量（处）	对比现行控规	建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）
洽谈交往型设施	演讲厅	1	+1	1000	1000
	展示厅	1	+1	2000	2000
	共享会客厅	2	+2	500	1000
	咖啡厅	4	+4	200	800
	茶室	4	+4	200	800
	创客空间	2	+2	500	1000
便民生活型设施	日托中心	1	+1	600	600
	理疗中心	1	+1	800	800
	平价餐饮	3	+3	500	1500
	高端餐饮	1	+1	2000	2000
	便利店	4	+4	100	400
	超市	1	+1	1000	1000
	亲子乐园	2	+2	400	800
	母婴室	4	+4	100	400
	中西药店	4	+4	200	800
便民生活型设施	物流配送站	1	+1	300	300
	快递送达设施 (智能快件箱、快递快餐收发点)	4	+4	50	200
	洗衣店	2	+2	200	400
休闲娱乐型设施	电影院	1	+1	1500	1500
	剧院	1	+1	500	500
	画廊	1	+1	600	600
	酒吧	1	+1	200	200
	健身中心	1	+1	1000	1000
	美容美发	2	+2	200	400
	书店	1	+1	300	300
	艺术课堂	1	+1	400	400
商务服务型设施	电信营业场所	2	+2	200	400
	银行营业网点	2	+2	300	600
合计		55	55	-	21700

## 四、土地整备方案

建新范围33.87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	备注
合法用地手续	12.33	36.4%	为已选址已落地留用地
已完善历史用地手续	8.14	24.03%	办理集转国手续，其中0.26公顷完善后续后无偿移交政府
可完善历史用地手续	6.13	18.1%	未完善集体建设用地手续的用地须缴交罚款，完善历史用地手续后续与已完善集体建设用地手续用地一并办理集转国手续，其中0.19公顷完善后续后无偿移交政府
土地置换	2.35	6.94%	政府储备地与建新范围外集体建设用地置换
需办理农转用手续 (抵扣留用地指标)	3.39	10.01%	村留用地指标抵扣办理农转用手续，其中0.35公顷完善后续后无偿移交政府
三地	0.43	1.27%	均小于3亩，按三地相关政策纳入旧改
保留政府储备地	0.27	0.8%	无偿移交政府用地
保留现状农用地	0.83	2.45%	现状为风水塘
建新范围总面积	33.87	100%	



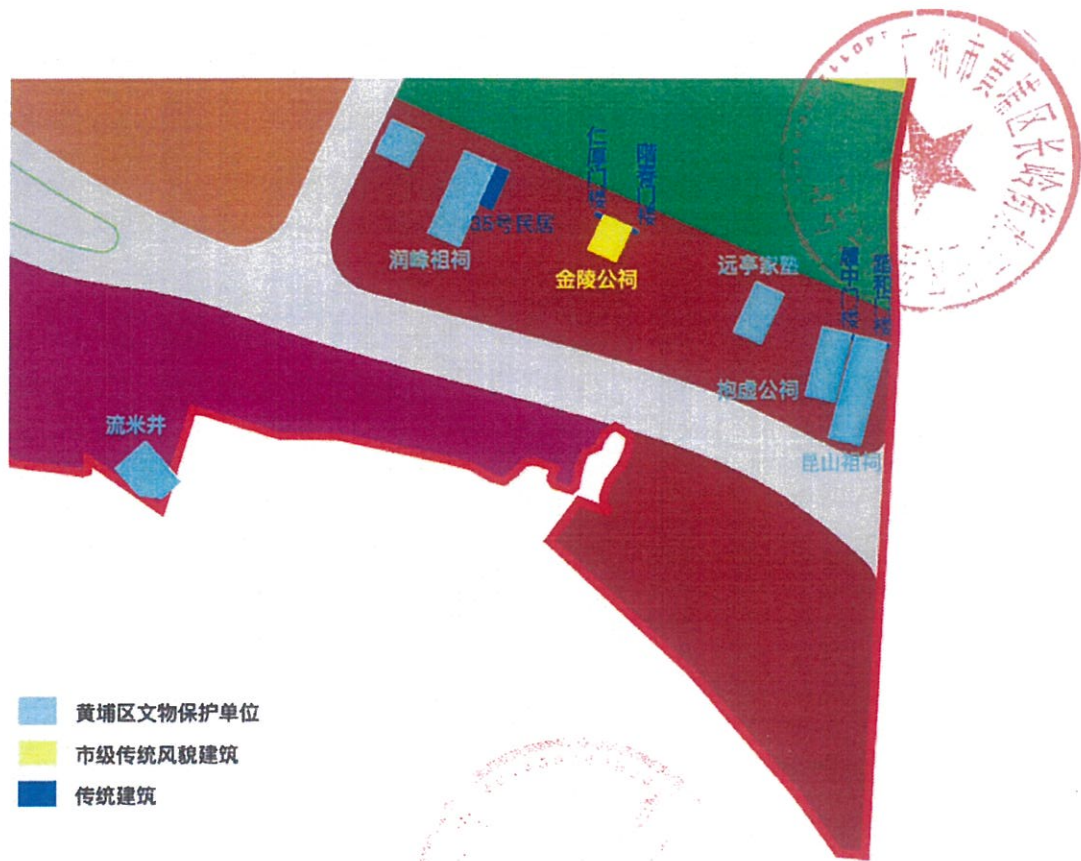
土地整备总体思路图

## 五、历史文化遗产保护

### 保护规划方案

(1) 黄埔区登记保护文物保护单位——水西古建筑群（包括昆山祖祠、抱虚公祠、润峰祖祠、远亭家塾、流米井、辅而别墅），均进行原址保护。

(2) 其他保护对象——市级传统风貌建筑1处，为金陵公祠；传统建筑5处，分别为水西街一巷门楼（蹈和）、水西街二巷门楼（履中）、水西街九巷门楼（階春）、水西街十巷门楼（仁厚）、以及水西街35号民居（润峰祖祠附属建筑），均进行原址保护，不宜拆除重建，对建筑外观加以维护修饰，对建筑内部使用条件进行提升。



文物保护单位、市级传统风貌建筑、传统建筑现状图



## 六、树木保护规划方案

### 保护规划方案

项目范围内有登记在册古树70株，胸径大于100cm大树3株，73株树木均进行原址保护，并已在规划设计方案中进行避让。



树木保护布局示意图