

龙湖街埔心村旧村改造实施方案（片区策划）



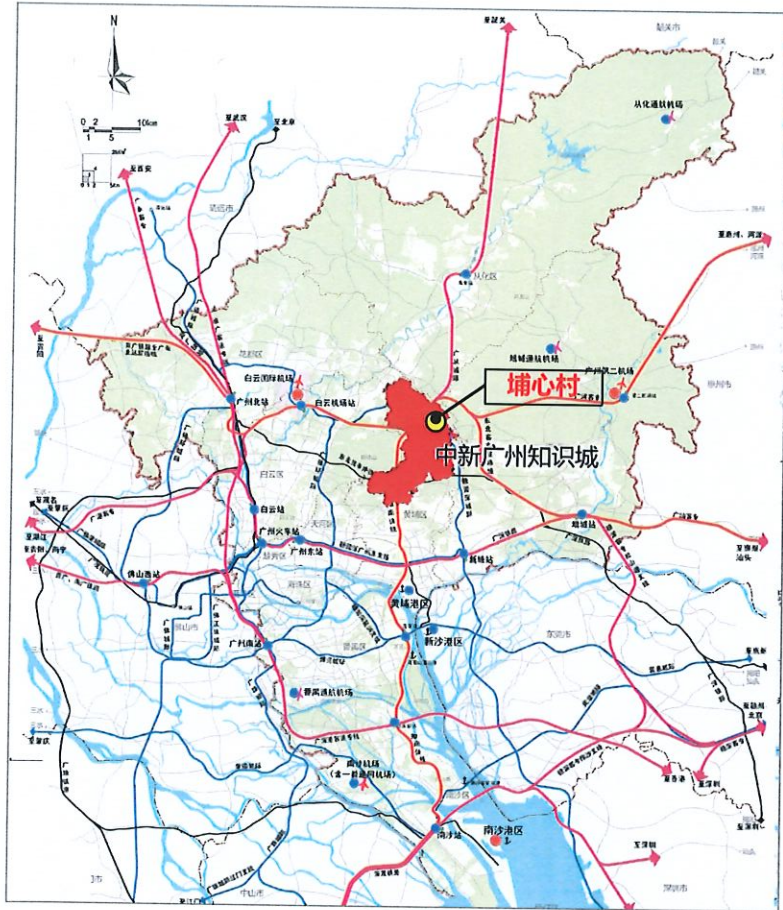
黄埔区龙湖街埔心村经济联合社

2023年04月

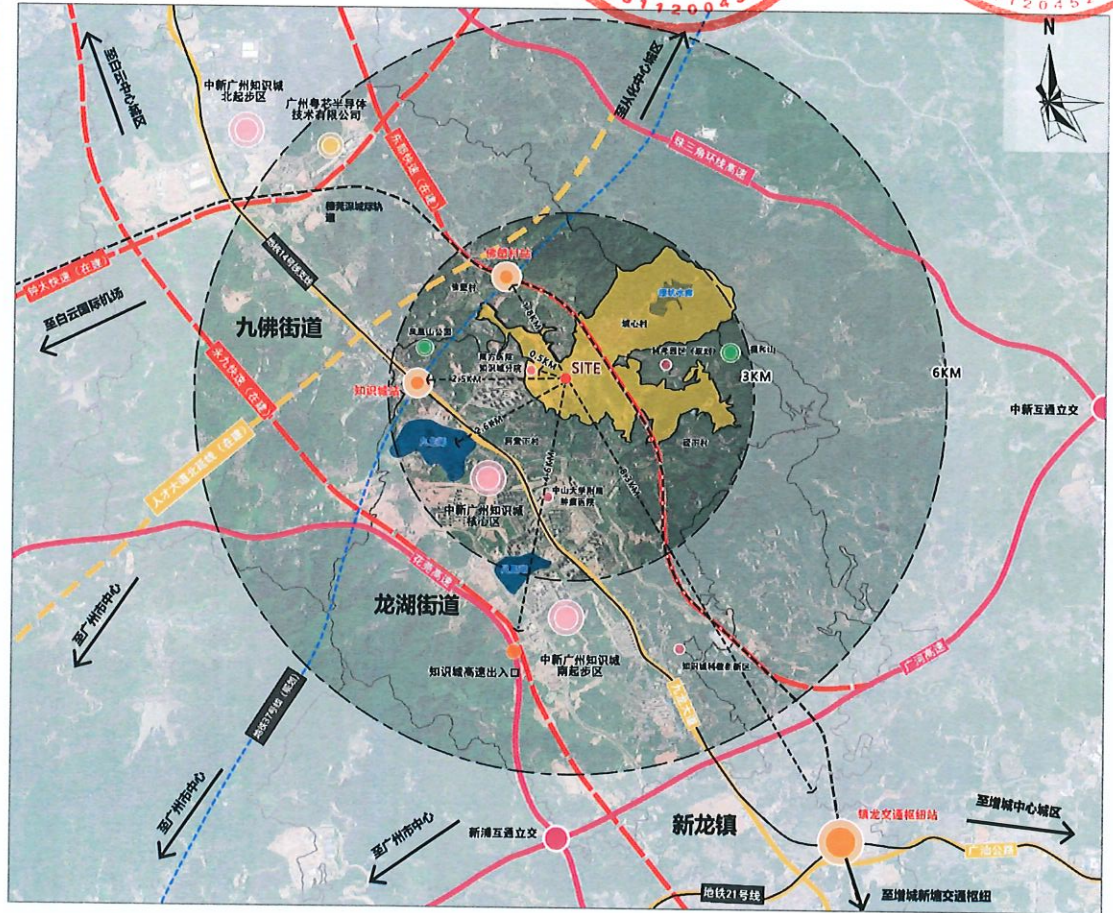
一、项目概况

1、区位分析

项目位于广州市黄埔区中部，中新广州知识城东北部，产业集聚优势明显。其东至迳下村，南与何棠下村接壤，西至知识城九龙新城安置区，北靠佛塑村。



铺心村在中新广州知识城的区位



铺心村周边交通区位

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

一、项目概况

2、改造范围

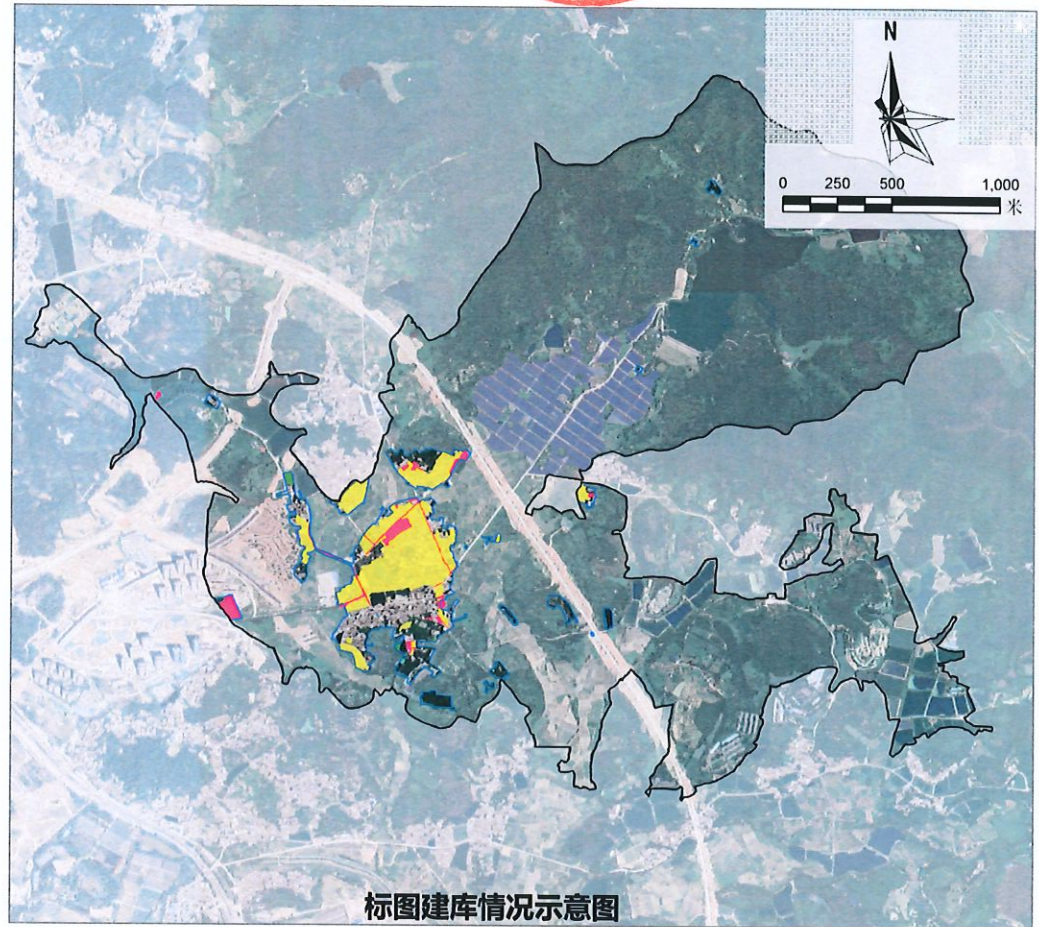
(1) 测量范围

埔心村房屋测量范围约44.1493公顷。范围内集体权属已纳可纳标图建库用地面积**22.80公顷**，其中已纳入标图**22.47公顷**，可补录标

图**0.33公顷**。

已标图建库图斑一览表

图斑号	权属单位名称	图斑类型	删减地块	面积
44011602809	埔心村	旧村庄	是	99.4742
44011602106	埔心村	旧村庄	是	14.5617
44011602104	埔心村	旧村庄	是	638.7947
44011602090	埔心村	旧村庄	是	471.6199
44011602083	埔心村	旧村庄	是	63.4972
44011602075	埔心村	旧村庄	是	121.5888
44011602074	埔心村	旧村庄	是	16180.656
44011602069	埔心村	旧村庄	是	449.8003
44011602067	埔心村	旧村庄	是	152.996
44011602061	埔心村	旧村庄	是	516.689
44011602043	埔心村	旧村庄	是	449.209
44011602034	埔心村	旧村庄	是	299.0066
44011602031	埔心村	旧村庄	是	1050.7088
44011600488	埔心村	旧村庄	是	1269.8824
44011600487	埔心村	旧村庄	是	642.8118
44011600486	埔心村	旧村庄	是	6797.9518
44011600485	埔心村	旧村庄	是	692.1881
44011600483	埔心村	旧村庄	是	4502.5267
44011602104	埔心村	旧村庄	否	747.4379
44011602090	埔心村	旧村庄	否	176.6353
44011602083	埔心村	旧村庄	否	214.8853
44011602082	埔心村	旧村庄	否	60.3503
44011602075	埔心村	旧村庄	否	102.7967
44011602074	埔心村	旧村庄	否	130590.6581
44011602071	埔心村	旧村庄	否	145.4815
44011602069	埔心村	旧村庄	否	95.5128
44011602068	埔心村	旧村庄	否	55.072
44011602067	埔心村	旧村庄	否	96.1448
44011602064	埔心村	旧村庄	否	57.2273
44011602061	埔心村	旧村庄	否	9097.8936
44011602043	埔心村	旧村庄	否	124.2899
44011602038	埔心村	旧村庄	否	12248.4562
44011602034	埔心村	旧村庄	否	3400.6457
44011600488	埔心村	旧村庄	否	10555.9026
44011600487	埔心村	旧村庄	否	57.3961
44011600484	埔心村	旧村庄	否	42.8277
44011600483	埔心村	旧村庄	否	21705.8479
44011600482	埔心村	旧村庄	否	751.8825
合计				224741.3072



图例 已标图建库图斑 核减标图建库图斑 可补录标图建库图斑
测量范围 村域界线

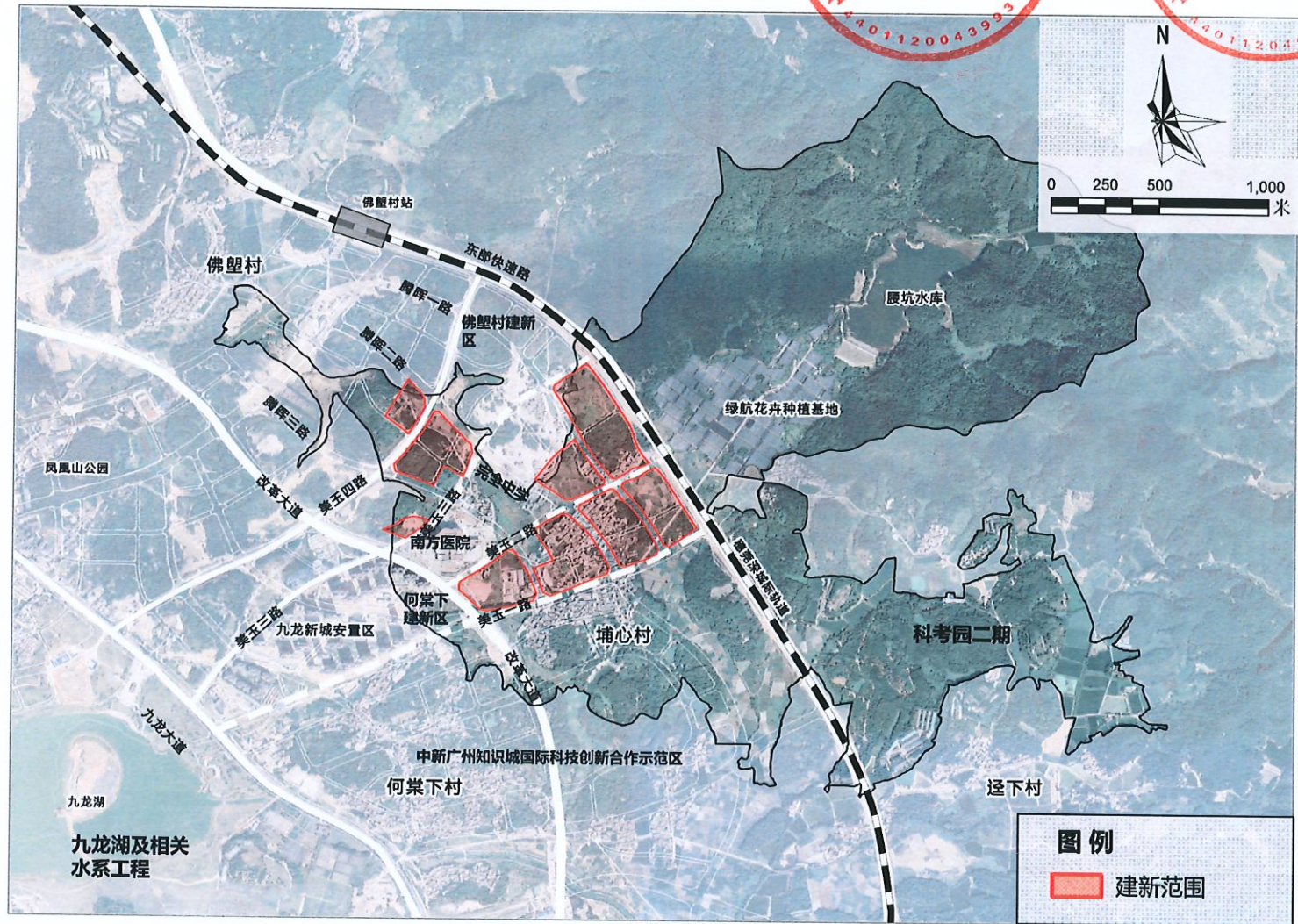
注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

一、项目概况

2、改造范围

(2) 建新范围

建新范围53.50公顷，东至穗莞深城际铁路，西至改革大道，北至佛塑村建新区，南至美玉一路。



建新范围示意图

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

二、实施主体、改造方式、改造模式、拆迁原则

1、实施主体

黄埔区龙湖街埔心村经济联合社。

2. 改造方式

整村全面改造。

3. 改造模式

合作改造。

4、拆迁补偿安置原则及方案

拆迁补偿安置原则：

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) 拆旧范围内建筑补偿依据

埔心村旧村测量范围44.1493公顷内的建筑物(包括住宅和集体物业)，以2021年2月广州市城市更新规划研究院的测绘数据作为现状建筑量核定的依据；根据《广州市黄埔区九龙片区旧村现状建筑测量和复建安置计划工作指引》规定，采用以“栋”结合分户的方式核定埔心村补偿安置总面积，在不突破政府核定的复建总量和改造成本总额的前提下由改造主体统筹实施。

(2) 适用对象

被拆迁人是指埔心村旧村全面改造范围共11个经济社(第一合作社、第二合作社、第三合作社、第四合作社、第五合作社、第六合作社、第七合作社、第八合作社、第九合作社、第十合作社、第十一合作社)房屋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(本村或异地)安置位置

回迁安置区位于埔心村村域范围内，东至穗莞深城际铁路，南至何棠下村，西至知识城中安置区，北至佛塑村，用地面积以最终批复为准，回迁安置房屋面积以建筑面积计算。



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	30.98	27.16
融资地块	22.52	19.58
合计	53.50	46.74



图例

--- 复建区 实线 融资区

复建、融资地块划分示意图

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

三、改造方案

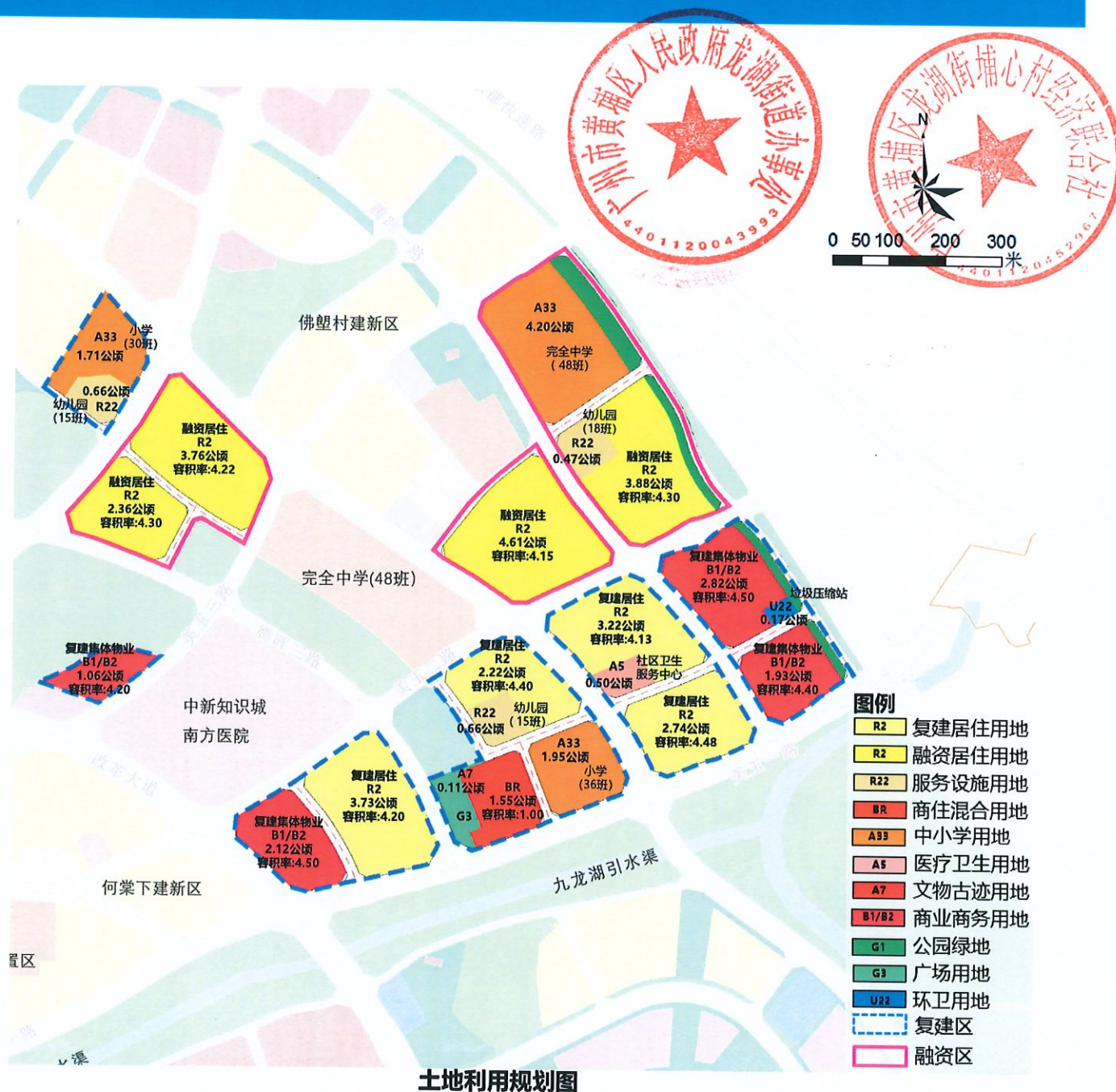
2、用地布局方案

规划用地情况表

用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	建筑面积(万m ²)
R	居住用地	28.61	114.4676
R2	二类居住用地	26.52	112.7686
R22	服务设施用地	2.09	1.6990
BR	商住混合用地	1.55	1.5542
A	公共管理与公共服务设施用地	8.46	8.0146
A33	中小学用地	7.85	6.9300
A5	医疗卫生用地	0.50	1.0000
A7	文物古迹用地	0.11	0.0846
B	商业服务业设施用地	7.94	35.2357
B1/B2	商业商务用地	7.94	35.2357
S	道路与交通设施用地	4.48	—
S1	城市道路用地	4.48	—
U	公用设施用地	0.17	0.0640
U22	环卫用地	0.17	0.0640
G	绿地与广场用地	2.29	—
G1	公园绿地	1.60	—
G3	广场用地	0.69	—
合计		53.50	159.3361

备注：根据《广州市黄埔区、广州开发区关于实施城市更新行动推进城市高质量发展的若干措施》第十五条第（三）规定，项目需规划配置不低于融资区住宅总建筑面积3%的政策性住房1.9316万m²（含11%的公服配套0.1914万m²）。

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。



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——居住片区公共服务设施一览表

设施级别	设施类型	设施名称	数量	规模	单项标准		合计		独立占地	备注	
					用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	用地面积合计(m ²)	建筑面积合计(m ²)			
街道级	市政公用设施	垃圾压缩站	1	两班	1200	440	1200	440	是	小型IV类	
		完全中学	1	48班	41040	39000	42018	39000	是	规划新建, 初中30班、高中18班	
	教育设施	小学	小学	1	30班	16200	14000	17074	14000	是	规划新建
			小学	1	36班	19440	16300	19455	16300	是	规划新建
		幼儿园	幼儿园	2	15班	5400	4700	10800	9400	是	规划新建
			幼儿园	1	18班	6480	5640	6480	5640	是	规划新建
	行政管理与社会服务设施	党群服务设施	党群服务站	1	—	—	1000	—	1000	否	规划新建
			社区议事厅	1	—	—	200	—	200	否	规划新建
		司法所(公共法律服务工作站)	1	—	—	300	—	300	否	规划新建	
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	—	5000	10000	5000	10000	是	规划新建、佛堡村、埔心村合建设施	
	文化体育设施	图书馆分馆	1	—	—	500	—	500	否	规划新建	
		社区少年宫	1	—	—	1000	—	1000	否	规划新建	
			群众性体育运动场地(综合文化站、文体广场、文体活动中心)	—	—	10660	3600	10660	3600	否	文体广场与公园合设
	公园设施	社区公园	1	—	10000	—	6870	—	是	位于传统村落前	
	福利设施	未成年人保护站	1	—	—	800	—	800	否	规划新建	
	市政公用设施	公交站场	2	—	9750	975	9750	975	否	设于商业地块首层	
		可回收物中转站	1	—	—	200	—	200	否	规划新建, 与垃圾压缩站合设	
		环境卫生车辆停车场	1	10辆	50	—	500	—	否	规划新建, 与垃圾压缩站合设	
		邮政所	2	—	—	300	—	600	否	规划新建	
	商业服务设施	农贸(肉菜)市场	2	—	—	1100	—	2200	否	规划新建, 与地块合设	
物流配送站		1	—	—	400	—	400	否	规划新建, 与地块合设		
居委级	行政管理设施与社区服务设施	居委管理中心	社区居委会	3	—	200	—	600	否	规划新建	
			社区议事厅	2	—	200	—	400	否		
			村民委员会	2	—	400	—	800	否		
			村民议事厅	2	—	100	—	200	否		
		社区服务中心	综合文化服务中心	5	—	200	—	1000	否	规划新建	
			村史博物馆	2	—	100	—	200	否	规划新建	
			警务室	1	—	300	—	300	否		
	服务设施	游客服务中心	1	—	50	—	50	否	规划新建		
		社区服务站	5	—	100	—	500	否	规划新建		
		物业管理(含业主委员会)	8	—	50	—	400	否	规划新建		
	医疗卫生设施	护理站	2	—	30	—	60	否	规划新建		
		社区卫生服务站	1	—	350	—	350	否	规划新建		
	文化体育设施	文化室	5	—	200	—	1000	否	规划新建		
		居民健身场所(文体广场)	5	—	200	—	1000	否	规划新建		
	公园设施	小区游园	8	—	17760	—	17760	—	否	用地 < 5ha的居住用地, 人均公共绿面积 ≥ 0.5 m ²	
		游园	4	—	15990	—	15990	—	是	带状公园	
	福利设施	托幼机构	3	—	1200	650	3600	1950	否	规划新建、与幼儿园合设	
		嵌入式社区养老服务机构	6	—	—	465	—	2790	否	规划新建, 与地块合设(含社区日间照料中心、星光老年人之家、老年大学教学点、长者饭堂)	
	市政公用设施	垃圾收集站	5	—	350	250	350	1250	否	规划新建	
		可回收物便民回收点	9	—	30	30	30	270	否	规划新建	
公共厕所		7	—	—	100	—	700	否	规划新建		
商业服务设施	快递送达设施(智能快件箱、快递快餐收发点)	4	—	—	15	—	60	否	规划新建		
	基本型营业场所 拓展型营业场所 预留其他商业公服设施	4	—	—	30	—	120	—	规划新建		
合计			118	—	—	169177	124651	—	—		

注: 公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

三、改造方案

3、公共服务设施、市政基础设施布局——产业片区公共服务设施一览表

设施类型	设施名称	数量	单项标准		合计		独立占地	备注
			建筑面积(m ²)	用地面积(m ²)	建筑面积合计(m ²)	用地面积合计(m ²)		
洽谈交往型设施	咖啡厅	2	200	—	400	—	否	规划新建
	演讲厅	1	2000	—	2000	—	否	规划新建
	展示厅	1	2000	—	2000	—	否	规划新建
	孵化器	1	3000	—	3000	—	否	规划新建, 落实市职能部门 公服设施布点规划
	省级创客空间	1	1000	—	1000	—	否	规划新建, 落实市职能部门 公服设施布点规划
	创客空间	1	500	—	500	—	否	规划新建
便民生活型设施	日托中心	1	600	—	600	—	否	规划新建
	平价餐饮	2	500	—	1000	—	否	规划新建
	便利店	2	200	—	400	—	否	规划新建
	超市	2	300	—	600	—	否	规划新建
	中西药店	2	300	—	600	—	否	规划新建
	物流配送站	1	500	—	500	—	否	规划新建
	快递送达设施	3	50	—	150	—	否	规划新建
	电影院	1	1500	—	1500	—	否	规划新建
休闲娱乐型设施	剧院	1	500	—	500	—	否	规划新建
	健身中心	1	1000	—	1000	—	否	规划新建
	书店	1	300	—	300	—	否	规划新建
	艺术课堂	2	200	—	400	—	否	规划新建
	电信营业场所	2	200	—	400	—	否	规划新建
商业服务型设施	银行营业网点	2	300	—	600	—	否	规划新建
	环卫	2	200	—	400	—	否	规划新建
市政公用设施	消防站	1	1000	—	1000	—	否	规划新建
	社会停车场	4	—	—	—	—	否	规划新建, 地下停车场
	公共厕所	3	100	—	300	—	否	规划新建
	小计	40	16450	—	19150	—	—	—
预留公服设施			—	—	1112	—	—	—
总计			—	—	20262	—	—	—

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

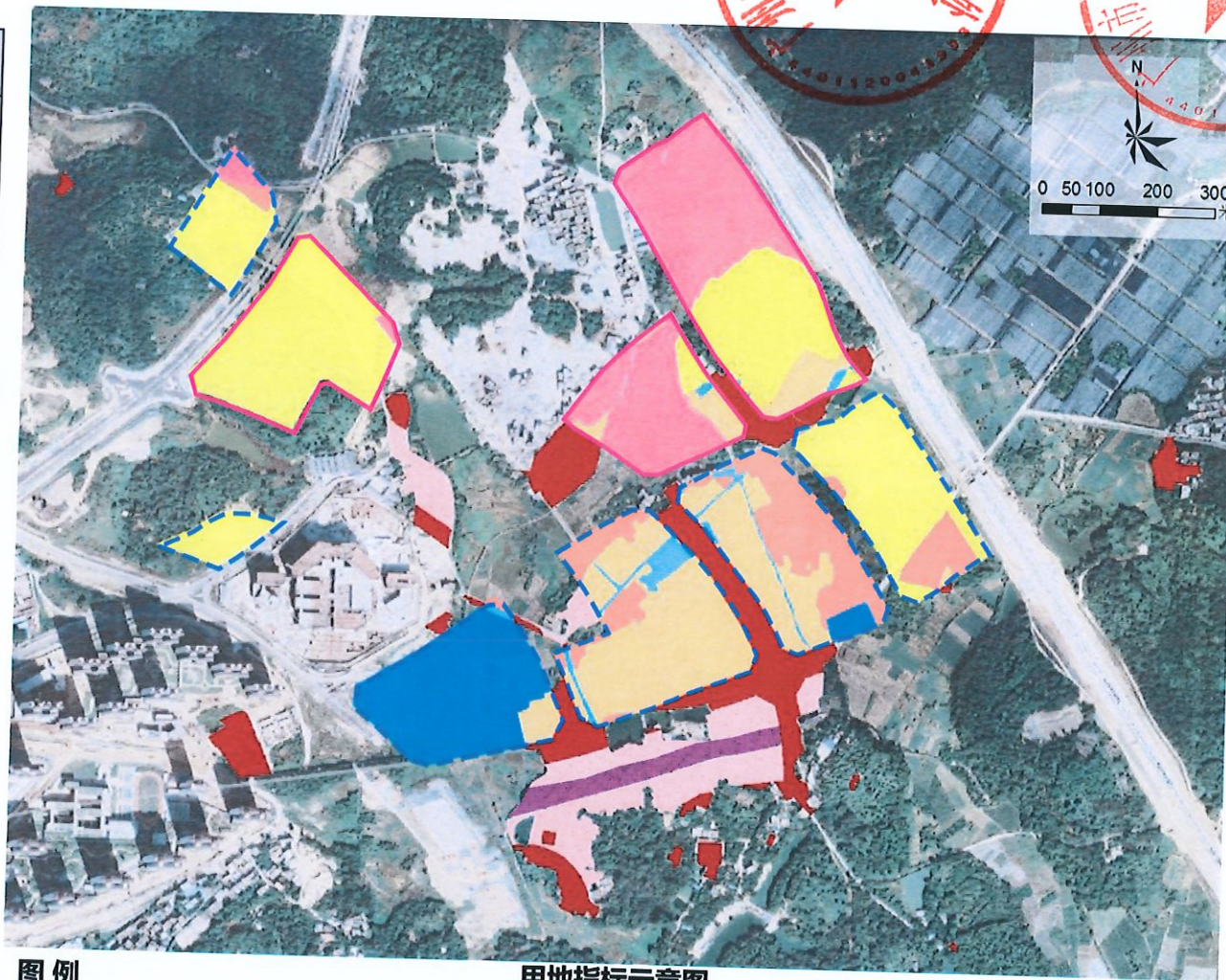
四、土地整备方案

建新范围共53.5009公顷，用地手续情况如下：

用地指标一览表

序号	用地手续情况	面积 (公顷)	备注
1	已完善历史用地手续	11.3014	—
2	可完善历史用地手续	1.2135	—
3	抵扣留用地指标	19.3797	—
4	土地置换	9.6339	—
5	落实土规规模后置换	5.8714	落实土规建设用地规模、补纳标图建库，申请置换
6	其他用地	6.1010	依据《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》（粤自然资函〔2021〕935号）政策，申请其他用地指标
合计		53.5009	—
建新范围外		9.6339	土地置换换出地块
		5.8714	落实土规规模后置换土地置换换出地块

备注：建新范围外临水控制线内的1.52公顷已完善历史用地手续的用地，由改造主体拆平后无偿移交政府。



图例

用地指标示意图

- 复建范围
- 已完善历史用地手续
- 土地置换用地（置入）
- 落实土规规模后置换用地
- 融资范围
- 可完善历史用地手续
- 土地置换换出地块
- 落实土规规模后置换土地置换换出地块
- 留用地指标
- 其他用地
- 拆平后无偿移交政府地块

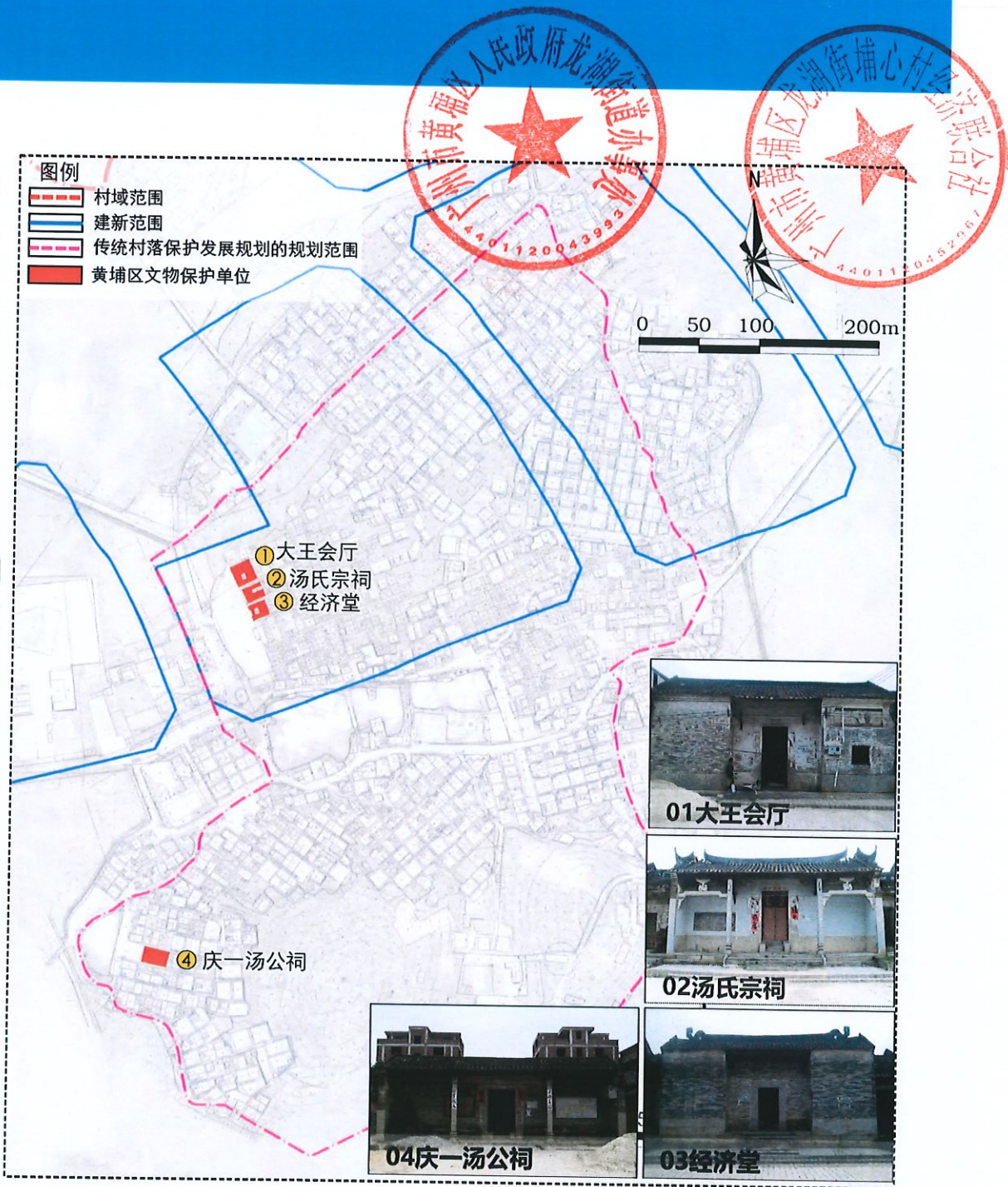
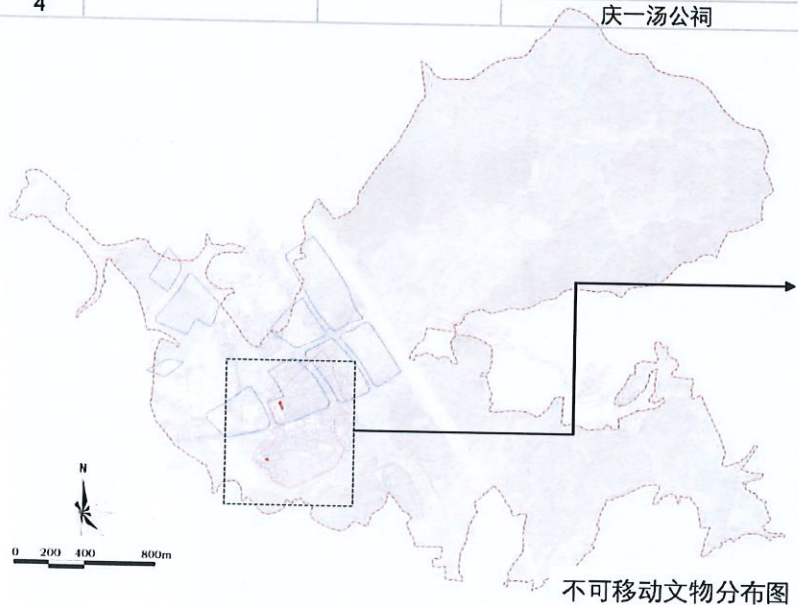
注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

五、历史文化遗产保护

保护规划方案

根据《黄埔区人民政府关于重新核定公布黄埔区文物保护单位的通知》穗埔府函[2020]7号、《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号和现场复核，研究范围内现有1处黄埔区文物保护单位-埔心古建筑群，包含大王会厅、汤氏宗祠、经济堂和庆一汤公祠4栋文物建筑本体，无公布的历史建筑和传统风貌建筑。

序号	遗产级别	遗产名称
1	黄埔区文物保护单位 (1处)	大王会厅
2		汤氏宗祠
3		经济堂
4		庆一汤公祠



注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

五、历史文化遗产保护

保护规划方案

根据《广州市黄埔区埔心村传统村落保护发展规划》，埔心村传统村落规划范围内建(构)筑物分类保护和整治的措施分为保留类建筑、整治类建筑、改造类建筑。

(1) 保留类建筑：埔心古建筑群（含大王会厅、汤氏宗祠、经济堂和庆一汤公祠的建筑本体）。按照文物保护相关法规进行保护管理和审批；保护措施以日常保养为主，原址保留。

(2) 整治类建筑：即核心保护范围内的其他传统建筑，可以进行恢复风貌的建设活动，应尽可能保存历史信息。进行恢复风貌建设活动时，不得改变传统格局、空间尺度和历史风貌。

(3) 改造类建筑：包括与传统风貌协调的一般建筑；与传统风貌不协调的建筑；违章建筑；其他因保护需要、公共设施建设或村落环境规划改善的建筑。在符合保护发展规划的前提下，以修缮、改造等方式进行更新维护。更新措施可采取局部改建或拆除重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续。



建(构)筑物分类保护整治规划图

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

六、树木保护规划方案

项目范围内及周边有在册古树3棵。对登记在册的3棵古树进行原址保护，并在规划设计方案中进行避让。



注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

六、树木保护规划方案

埔心村旧村改造项目红线范围内及周边共3株在册古树名木清单



序号	古树编号	树种	街镇	管理单位	小地名	经度 (WGS-84 坐标系)	纬度 (WGS-84 坐标系)	估测树龄	等级	备注
1	44011210120203975	榕树	龙湖街道	埔心村委会	龙湖街道埔心村榕树头	113.5418668	23.35240902	138	三级	红线范围内
2	44011210120203980	荔枝	龙湖街道	埔心村委会	龙湖街道埔心村上埔路上罗东街23号北侧山坡边第一棵	113.5461981	23.35832865	144	三级	红线范围周边
3	44011210120203981	荔枝	龙湖街道	埔心村委会	龙湖街道埔心村上埔路上罗东街23号北侧山坡边第二棵	113.5462659	23.35837731	144	三级	

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。