



广州市黄埔区萝峰旧村改造实施方案

Luo Feng Urban Village Regeneration & Implementation Plan, Huang Pu District, Guangzhou

(正式成果)



广州市黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社
广州市城市规划勘测设计研究院

2019年2月27日

项目名称：广州市黄埔区萝峰旧村改造实施方案
委托单位：广州市黄埔区萝峰街萝峰社区经济联合社
合同编号：2013规03016A
规划阶段：终期成果（正式成果）

广州市黄埔区萝岗街道办事处

广州市城市规划勘测设计研究院
城乡规划编制资质证书等级：甲级
证书编号：[建]城规编（141196）

院长：邓兴栋 教授级高级工程师
审定：方正兴 教授级高级工程师
审核：朱志军 教授级高级工程师
初审：陈 翀 高级工程师

项目负责人：

张隆龙 高级工程师
吴 军 高级工程师

设计人员：

陈 翀 高级工程师
吴 杰 高级工程师
李 浩 工程师
郭彤彤 助理工程师
梁家声 助理工程师
张振华 工程师

编制完成时间：2019年2月27日

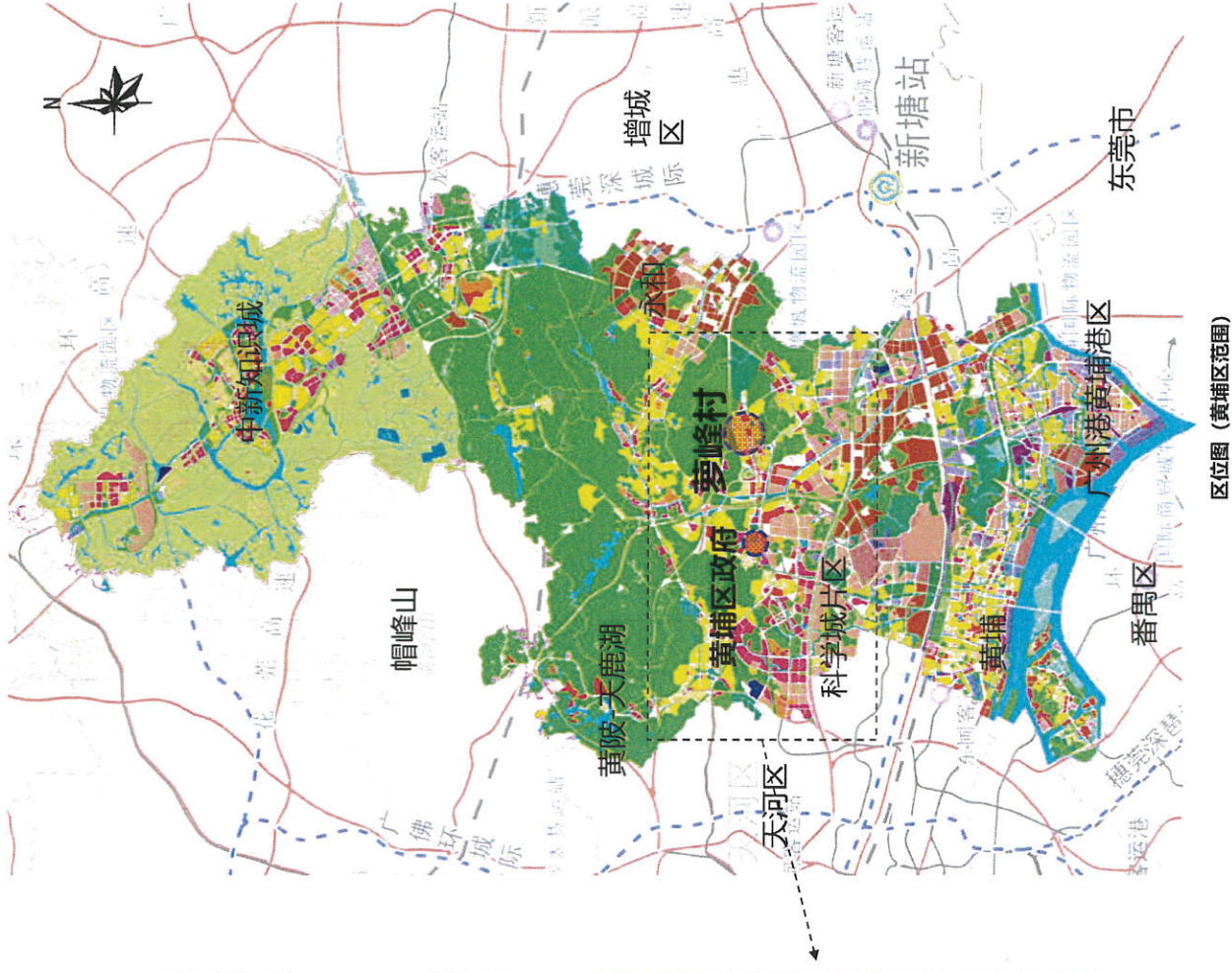
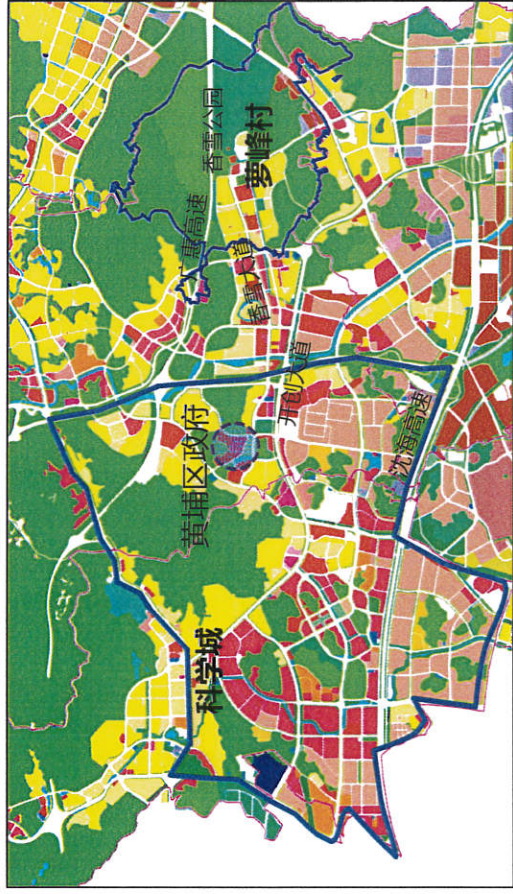


一、项目概况

1. 项目区位

广州黄埔区萝岗街萝峰社区经济联合社（以下简称“萝峰村”）城中村改造项目地处广州市经济开发区东部、黄埔区中部科学城板块，距离黄埔区政府仅5公里。现状萝峰旧村东临香雪公园、西至规划西环路、北至广惠高速、南临径石山等自然山体，村村域范围约10.12k㎡，改造范围（建新范围）（如无特指“改造范围（拆旧范围）”，以下“改造范围”均指“改造范围（建新范围）”）约79.44公顷。

萝峰村周边高速公路和城市主干路网发达，东有永和大道，南有开创大道，西有北二环高速，北有广惠高速，可以很方便地与广州中心城区及周边城市联系，区位优势较好。



区位图（黄埔区范围）

一、项目概况

黄埔中心区现状环境优美，周边有区政府、广州国际体育演艺中心、图书馆、科技馆、人才公寓等众多大型楼盘，城市建设水平高。但沿着香雪大道方向仅剩萝岗社区、萝峰社区的多个旧村零星插在中心城区范围，功能、环境、景观极不协调，亟待通过城中村改造城中村融合发展。



萝峰旧村及周边地区现状航拍图

二、现状情况

1. 自然条件

(1) 气候状况

萝峰村属亚热带季风气候，热源丰富，无霜期长，雨量充沛。

日照：地处热带北回归线以南，纬度较低，太阳辐射角度较大，太阳年辐射热量106.7千卡/平方厘米，年平均日照时数1906小时，日照率43%，热量资源丰富，光照充足，适宜农作物和热带、亚热带水果生长。

气温：具有夏长冬短，终年温暖，偶有奇寒，无霜期长，四季宜耕的特点。年平均气温22摄氏度，最冷月1月份平均为13.3摄氏度，最热月7月份，平均为28.4摄氏度，气温年际变化很少。

雨量：主要集中在4 - 9月，这6个月占全年降雨量的82%。降雨充沛，雨热同期，对喜温需水量大的作物生长十分有利。

(2) 地形地貌

萝峰社区所属的黄埔区中心城区属丘陵地形，地势中部底部四周高，高程在23.2m至112.1m之间。规划范围四周山林环绕，但规划用地较为平坦，只是零星有少量低矮的山丘，位于用地的东南部。

2. 人口与经济情况

(1) 人口情况

萝峰村由9个自然村和12个经济社组成，根据广州市公安局萝岗区分局所核实的萝峰社区（萝峰村）户籍人口情况的说明：截止2014年11月25日，萝峰社区户籍登记数为2913户。根据2018年12月6日广州市公安局黄埔区分局的核查，萝峰村民户籍人口为9193人。



现状地形地貌照片

二、改造范围

萝峰旧村项目已列入《广州市2017年度城市更新项目和资金计划》。村集体土地范围内标图建库图斑面积共计42.44公顷。改造范围（拆旧范围）拆除现状总建筑面积80.77万平方米；改造范围（建新范围）总用地面积79.44公顷（上述面积以勘测定界报告为准，下文所述改造范围如未特别注明均指建新范围）。

二、改造范围

改造范围划定

(1) 三旧标图建库情况

萝峰旧村村集体土地范围内三旧标图建库图斑面积共42.44公顷。

萝峰旧村集体土地范围内标图建库图斑明细表

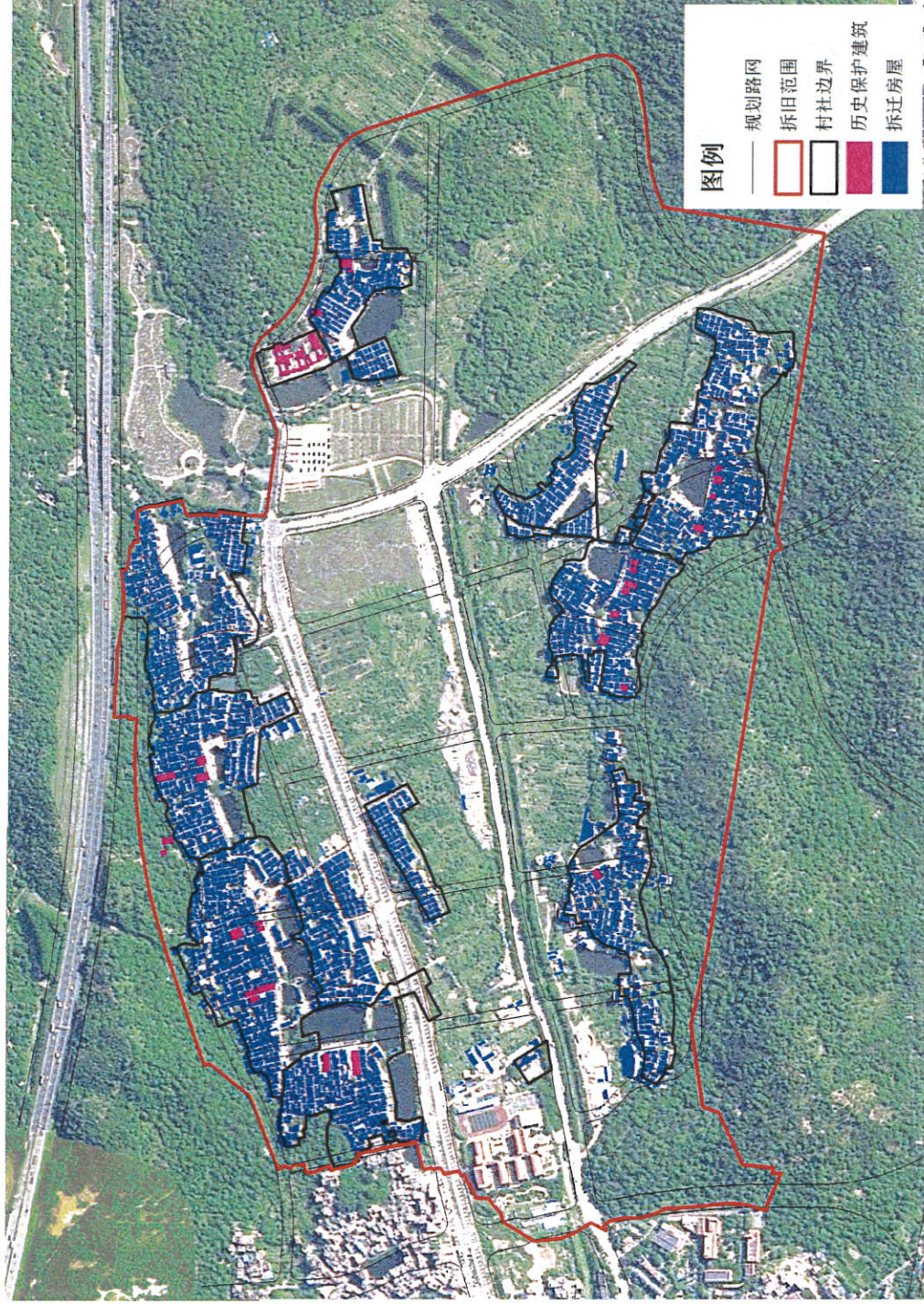
| 序号 | 图斑编号 | 序号 | 图斑编号 | 序号 | 图斑编号 | 序号 | 图斑编号 | 序号 | 图斑编号 | 序号 | 图斑编号 | 序号 | 图斑编号 |
|----|-------------|----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|-----|-------------|----|------|
| 1 | 44011601310 | 13 | 44011602905 | 25 | 44011602918 | 37 | 44011602931 | 49 | 44011602944 | 61 | 44011602956 | | |
| 2 | 44011601321 | 14 | 44011602906 | 26 | 44011602919 | 38 | 44011602932 | 50 | 44011602945 | 62 | 44011602959 | | |
| 3 | 44011600299 | 15 | 44011602907 | 27 | 44011602920 | 39 | 44011602933 | 51 | 44011602946 | 63 | 44011602960 | | |
| 4 | 44011600301 | 16 | 44011602908 | 28 | 44011602921 | 40 | 44011602934 | 52 | 44011602947 | 64 | 44011602961 | | |
| 5 | 44011601325 | 17 | 44011602910 | 29 | 44011602922 | 41 | 44011602935 | 53 | 44011602948 | 65 | 44011602962 | | |
| 6 | 44011602898 | 18 | 44011602911 | 30 | 44011602924 | 42 | 44011602936 | 54 | 44011602949 | 66 | 44011602963 | | |
| 7 | 44011602899 | 19 | 44011602912 | 31 | 44011602925 | 43 | 44011602937 | 55 | 44011602950 | 67 | 44011602964 | | |
| 8 | 44011602900 | 20 | 44011602913 | 32 | 44011602926 | 44 | 44011602938 | 56 | 44011602951 | 68 | 44011602965 | | |
| 9 | 44011602901 | 21 | 44011602914 | 33 | 44011602927 | 45 | 44011602939 | 57 | 44011602952 | 69 | 44011602966 | | |
| 10 | 44011602902 | 22 | 44011602915 | 34 | 44011602928 | 46 | 44011602940 | 58 | 44011602953 | 70 | 44011602968 | | |
| 11 | 44011602903 | 23 | 44011602916 | 35 | 44011602929 | 47 | 44011602941 | 59 | 44011602954 | 71 | 44011602970 | | |
| 12 | 44011602904 | 24 | 44011602917 | 36 | 44011602930 | 48 | 44011602943 | 60 | 44011602955 | 72 | 44011602971 | | |
| 73 | 44011602972 | 85 | 44011602989 | 97 | 44011601318 | 109 | 44011600302 | 121 | 44011602788 | 133 | 44011602992 | | |
| 74 | 44011602976 | 86 | 44011602990 | 98 | 44011601312 | 110 | 44011600303 | 122 | 44011602790 | 134 | 44011600296 | | |
| 75 | 44011602977 | 87 | 44011602992 | 99 | 44011601313 | 111 | 44011601324 | 123 | 44011602792 | | | | |
| 76 | 44011602978 | 88 | 44011600289 | 100 | 44011601319 | 112 | 44011601318 | 124 | 44011600295 | | | | |
| 77 | 44011602979 | 89 | 44011600290 | 101 | 44011602788 | 113 | 44011601310 | 125 | 44011600299 | | | | |
| 78 | 44011602980 | 90 | 44011600296 | 102 | 44011602790 | 114 | 44011601312 | 126 | 44011600299 | | | | |
| 79 | 44011602981 | 91 | 44011600297 | 103 | 44011602792 | 115 | 44011601313 | 127 | 44011600301 | | | | |
| 80 | 44011602982 | 92 | 44011600299 | 104 | 44011600295 | 116 | 44011601321 | 128 | 44011600301 | | | | |
| 81 | 44011602983 | 93 | 44011600301 | 105 | 44011600289 | 117 | 44011601319 | 129 | 44011602912 | | | | |
| 82 | 44011602984 | 94 | 44011600302 | 106 | 44011600290 | 118 | 44011601333 | 130 | 44011600301 | | | | |
| 83 | 44011602985 | 95 | 44011600303 | 107 | 44011600296 | 119 | 44011601331 | 131 | 44011602931 | | | | |
| 84 | 44011602986 | 96 | 44011601324 | 108 | 44011600297 | 120 | 44011601343 | 132 | 44011600301 | | | | |

二、改造范围

改造范围划定

改造范围（拆旧范围）

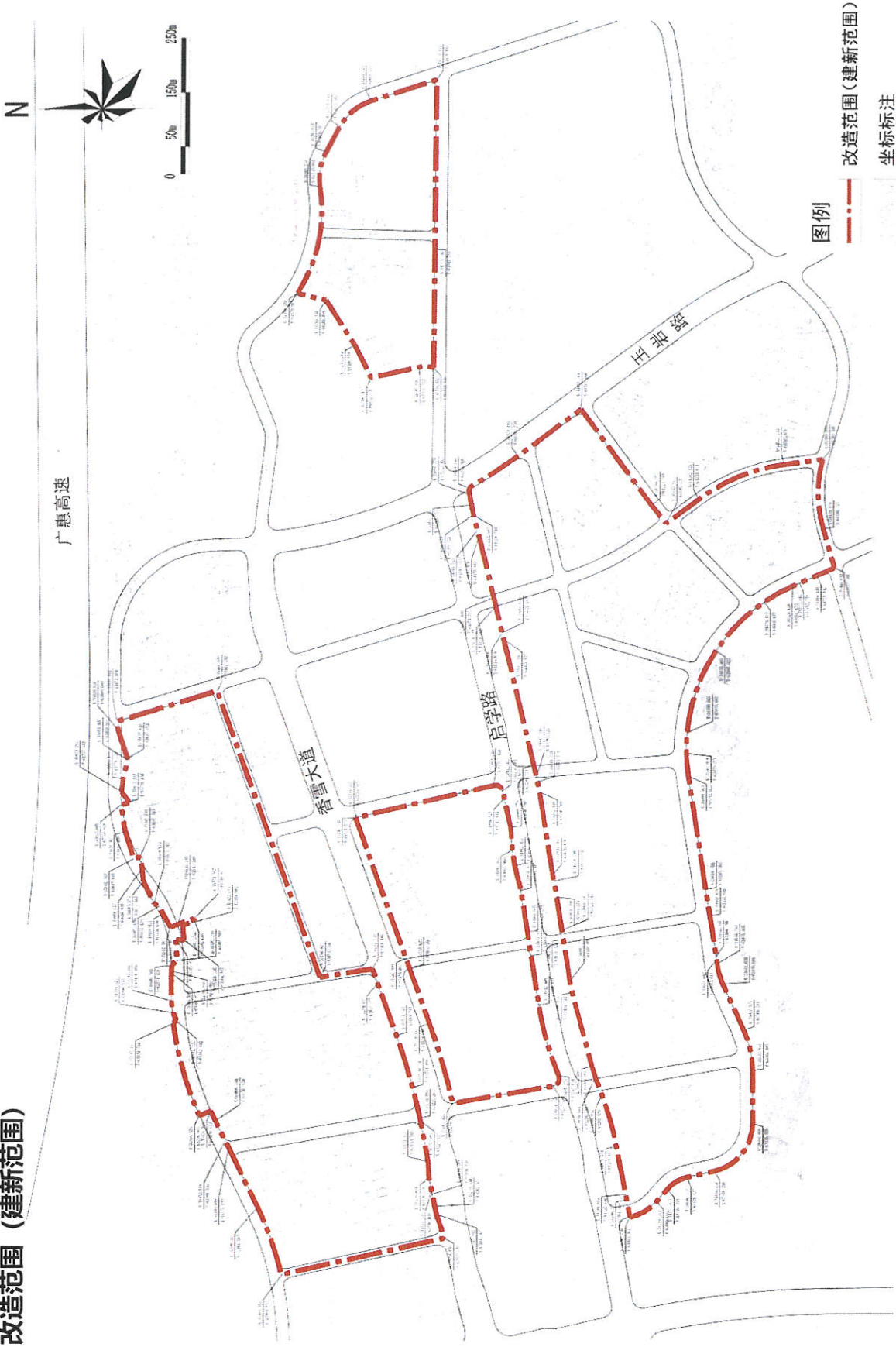
除萝峰小学和保留历史建筑外，拆除2014年纳入现状建筑摸查的全部村民住宅和集体物业，共80.77万 m^2 ；



萝峰村拆旧范围示意图

二、改造范围

改造范围 (建新范围)



三、现状建筑情况

现状建筑情况

现状建筑量

根据区政府确认：改造范围（拆旧范围）内现状总建筑面积为81.57万 m^2 ，其中村民住宅为79.14万平方米（含合法住宅3108栋，面积70.36万平方米；2007年6月30日后建设无合法手续住宅面积8.78万平方米），合法集体物业1.63万平方米，不可移动文物、历史建筑线索、传统风貌线索（以下简称文物及历史建筑）0.80万平方米。



罗峰旧村及周边重点地区现状照片

四、改造方案

1. 改造模式

- (1) 改造方式：全面改造
- (2) 改造模式：自主改造

四、改造方案

2.改造成本测算

根据以上数据及成本测算原则，测算本次萝峰村更新改造总成本为62.77亿元。

四、改造方案

3. 复建安置面积

复建安置区计算容积率建筑面积为143.20万平方米，其中住宅95.73万平方米（其中25.37万平方米为权益面积不计入改造成本），公配套设施10.53万平方米，集体物业36.37万平方米（其中34.74万平方米为权益面积不计入改造成本），文物及历史建筑0.58万平方米。

4. 融资楼面地价和融资面积

按照《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号），改造范围融资地块二类居住用地融资楼面地价为7150元/平方米，商业融资楼面地价为5805元/平方米（上述地价已考虑旧村庄改造综合因素，并扣除应补缴的土地出让金）。

融资区计算容积率建筑面积为93.33万平方米，其中住宅73.06万平方米，商业办公8.24万平方米，公配套设施8.04万平方米，政府产业用房3.97万平方米，文物及历史建筑0.02万平方米。政府产业用房均为商业或商务办公建筑，建成后由政府主体按区政府产业用房回购相关办法以成本价出售给黄埔区政府或其指定部门。

五、规划方案及土地整理

改造规划控制要求和土地处置方式

改造范围内规划总用地面积79.44公顷，计算容积率总建筑面积236.53万平方米（其中保留不可移动文物、历史建筑线索、传统风貌线索0.60万平方米，另位于改造范围外的该类建筑0.2万平方米不计入计算容积率总建筑面积。

(一) 复建安置区

规划复建安置区总用地面积46.64公顷，计算容积率总建筑面积143.20万平方米，平均净容积率约3.55。

(二) 融资区

规划融资区总用地面积32.80公顷（含规划政府产业用房净用地面积0.75公顷），计算容积率总建筑面积93.33万平方米（含规划政府产业用房建筑面积3.97万平方米），平均净容积率约3.44。

(三) 土地处置方式和用地手续办理

1. 建新范围内政府储备用地21.79公顷处置方式

(1) 与建新范围外属罗峰村完善历史用地手续的10.02公顷用地（已完善的3.51公顷，可完善的6.51公顷）按照“面积相近、价值相等、双方自愿、凭证置换”的原则进行置换；

(2) 抵扣留用地指标11.50公顷（其中挂账留用地指标0.07公顷，政府已征未使用可返还的留用地指标11.43公顷）；

(3) “三旧”改造奖励新增建设用地计划指标0.27公顷。

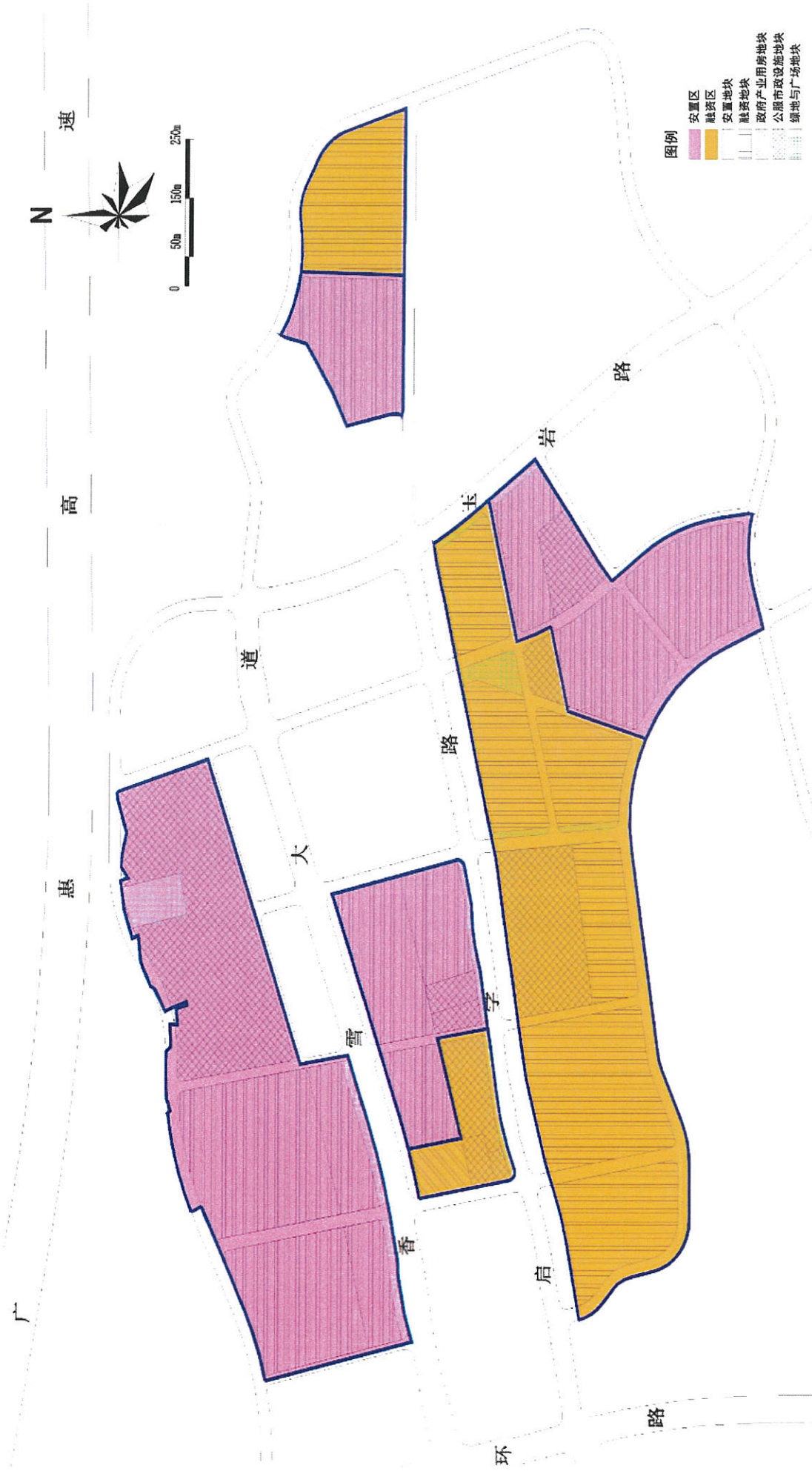
2. 建新范围内已完善历史用地手续的用地面积12.49公顷，可完善历史用地的用地面积19.32公顷（含孟田村插花地0.098公顷）；

3. 纳入已选址留用地13公顷（穗开土发储征（2016）01号）；

4. 需办理用地手续的农用地12.86公顷（其中以“三地”方式办理的0.79公顷，“三旧”改造奖励新增建设用地计划指标12.06公顷）。

(四) 改造范围内用地均按规定申请转为国有建设用地。

五、规划方案及土地整理

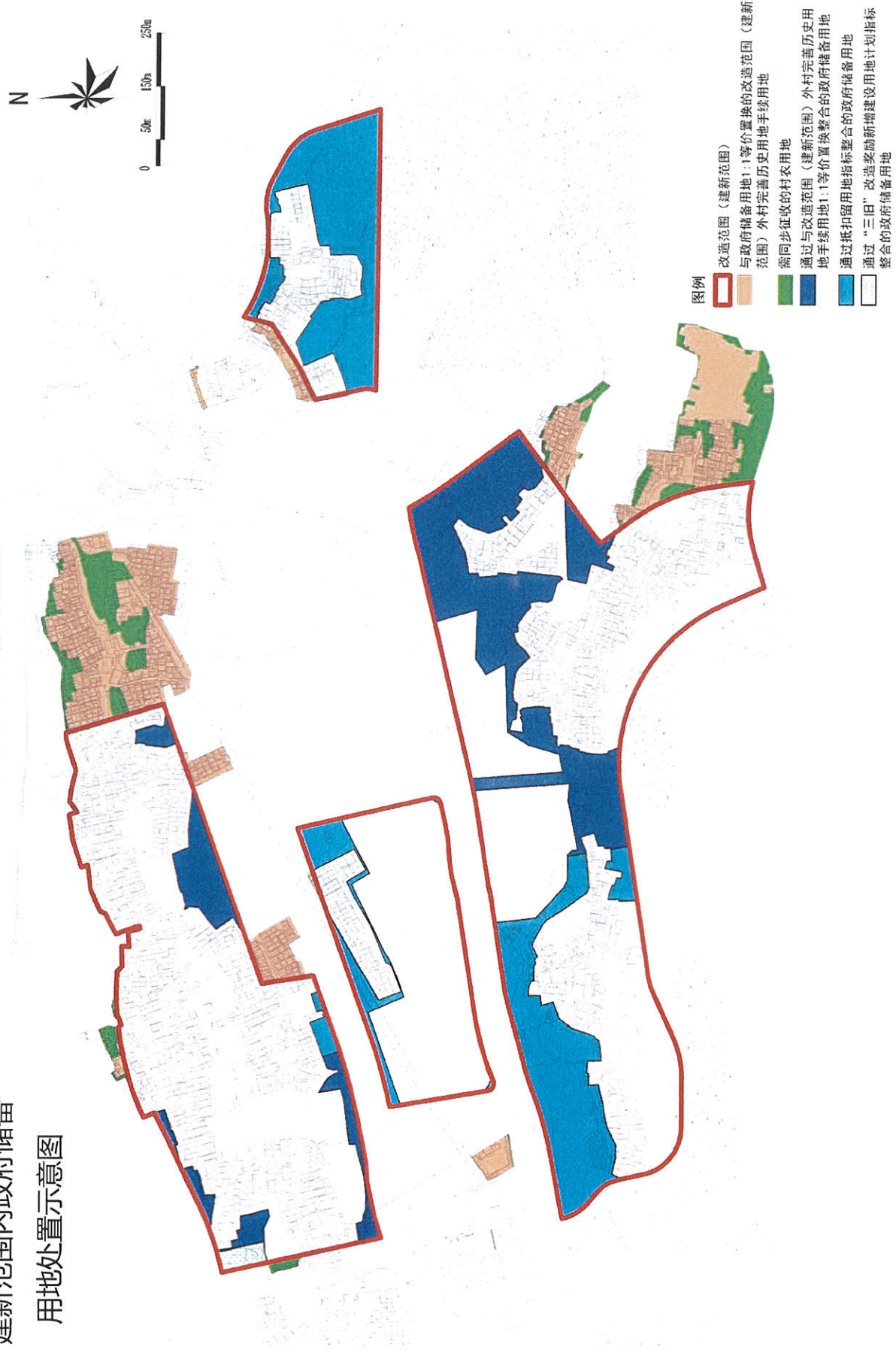


改造范围（建新范围）土地处置示意图

五、规划方案及土地整

建新范围内政府储备

用地处置示意图



六、公配设置及其他

公服与市政公用设施

改造范围内公配设施按住宅建筑面积11%进行配置，计算容积率建筑面积18.57万平方米。改造范围内纳入改造成本的市政和公配设施由改造主体建成后，按相关规定移交。

改造时序

本次改造分期实施，优先建设复建安置房和公配设施。

六、公配套设施及其他

改造范围村复建安置用地公共服务设施一览表

| 设施级别 | 设施类别 | 设施名称 | 数量 | 规模 | 用地面积 (m ²) | 建筑面积小计 (m ²) | 独立占地 | 备注 |
|--------|-------------|-----------|----|---------------------|------------------------|--------------------------|------------|--------------------------------------|
| 区域统筹级 | 市政公用设施 | 110KV变电站 | 1 | — | 3237 | 2917 | 是 | 规划新建, 与村经济发展用地兼容设置 |
| | | 社会停车场 (库) | 1 | — | 3500 | — | 否 | 规划新建, 设置于商住用地下并集中设置 |
| 街道级 | 教育设施 | 十二年一贯制学校 | 1 | 54班高中, 24班初中, 42班小学 | 82975 | 63330 | 是 | 规划新建, 含扩建6个班面积 |
| | | 村委会 | 1 | — | — | 849 | 否 | 规划新建 |
| | 行政管理设施 | 群众性运动场地 | 6 | — | 3000 | — | 否 | 规划新建, 结合居住地块附属绿地设置 |
| | | 公交首末站 | 1 | — | 1200 | 120 | 否 | 规划新建 |
| | 医疗卫生设施 | 社区卫生服务中心 | 1 | — | — | 5425 | 是 | 规划新建 |
| | | 残疾人康复服务中心 | 1 | — | 3010 | 2000 | 否 | 规划新建, 结合社区卫生服务中心设置, 设于建筑首层且有对外方便的出入口 |
| | 福利设施 | 老年人福利院 | 1 | — | 4000 | 8000 | 是 | 规划新建 |
| | | 幼儿园 | 1 | 24班 | 9154 | 5760 | 是 | 规划新建 |
| | 行政管理设施 | 社区居委会 | 4 | — | — | 800 | 否 | 规划新建 |
| | | 社区议事厅 | 4 | — | — | 400 | 否 | 与社区居委会集中设置 |
| 社区服务站 | 星光老年之家 | 4 | — | — | 400 | 否 | 与社区居委会集中设置 | |
| | 物业管理 (含业委会) | 11 | — | — | 2218 | 否 | 规划新建 | |
| 居委级 | 文化、体育、公园 | 文化室 | 5 | — | — | 1000 | 否 | 与社区居委会集中设置 |
| | | 居民健身场所 | 5 | — | 7500 | 1000 | 否 | 与社区居委会集中设置 |
| 福利设施 | 社区日间照料中心 | 小区游园 | 6 | — | — | — | 否 | 结合居住地块附属绿地设置 |
| | | 托儿所 | 2 | 2班 | 1200 | 800 | 是 | 规划新建 |
| 市政公用设施 | 公共厕所 | 垃圾收集站 | 6 | — | 2000 | 1800 | 是 | 规划新建 |
| | | 再生资源回收点 | 6 | — | — | 60 | 否 | 规划新建, 与垃圾收集站合设 |
| 总计 | | | 80 | | 128577 | 105299 | — | — |

改造范围社资用地公共服务设施一览表

| 设施级别 | 设施类别 | 设施名称 | 数量 | 规模 | 用地面积 (m ²) | 建筑面积小计 (m ²) | 独立占地 | 备注 |
|----------|-------------|-----------|-----|--------------|------------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| 区域统筹级 | 市政公用设施 | 110KV变电站 | 1 | — | 3237 | 2917 | 是 | 规划新建 |
| | | 九年一贯制学校 | 1 | 30班初中, 42班小学 | 35041 | 26730 | 是 | 合扩建6个班初中及6个班小学面积 |
| 街道级 | 教育设施 | 街道办事处 | 1 | — | — | 1978 | 是 | — |
| | | 综治信访维稳中心 | 1 | — | — | 400 | 否 | — |
| | 行政管理设施 | 综合管理用房 | 1 | — | — | 1000 | 否 | — |
| | | 政务服务中心 | 1 | — | 5426 | 1500 | 否 | 与邻里中心集中设置 |
| | 文化、体育、公园 | 派出所 | 1 | — | — | 4800 | 否 | — |
| | | 文化站 | 1 | — | — | 2000 | 否 | — |
| | 群众性体育运动场地 | 社区少年宫 | 1 | — | — | 2500 | 是 | — |
| | | 群众性体育运动场地 | 1 | — | 10473 | 2000 | 否 | — |
| | 群众性体育运动场地 | 群众性体育运动场地 | 6 | — | 3000 | — | 否 | 规划新建, 结合居住地块附属绿地设置 |
| | | 家庭综合服务中心 | 1 | — | — | 2000 | 否 | 规划新建 |
| 市政公用设施 | 邮政所 | 2 | — | — | 1000 | 否 | 规划新建 | |
| | 公交首末站 | 2 | — | 2400 | 240 | 否 | 规划新建 | |
| 商业服务设施 | 垃圾压缩站 | 1 | 2厢 | 1331 | 460 | 是 | 规划新建 | |
| | 再生资源回收站 | 1 | — | — | 50 | 是 | 规划新建 | |
| 教育设施 | 肉菜市场 (生鲜超市) | 2 | — | — | 5000 | — | — | |
| | 幼儿园 | 2 | 15班 | 9000 | 7200 | 是 | 规划新建 | |
| 行政管理设施 | 社区居委会 | 4 | — | — | 800 | 否 | 规划新建 | |
| | 社区议事厅 | 4 | — | — | 400 | 否 | 与社区居委会集中设置 | |
| 社区服务站 | 党群服务站 | 1 | — | — | 1000 | 否 | 规划新建 | |
| | 社区服务站 | 4 | — | — | 400 | 否 | 与社区居委会集中设置 | |
| 文化、体育、公园 | 星光老年之家 | 4 | — | — | 400 | 否 | — | |
| | 物业管理 (含业委会) | 6 | — | — | 1210 | 否 | 规划新建 | |
| 福利设施 | 文化室 | 3 | — | — | 600 | 否 | 与社区居委会集中设置 | |
| | 居民健身场所 | 3 | — | 5625 | 600 | 否 | 与社区居委会集中设置 | |
| 福利设施 | 小区游园 | 6 | — | — | — | 否 | 结合居住地块附属绿地设置 | |
| | 社区日间照料中心 | 2 | — | — | 1600 | 否 | 规划新建 | |
| 市政公用设施 | 托儿所 | 2 | 2班 | 2400 | 1600 | 是 | 规划新建 | |
| | 垃圾收集站 | 2 | — | 800 | 600 | 是 | 规划新建 | |
| 预留其他公服设施 | 再生资源回收点 | 2 | — | — | 20 | 否 | 规划新建, 与垃圾收集站合设 | |
| | 公共厕所 | 7 | — | — | 700 | 否 | 规划新建 | |
| 总计 | | | 78 | | 78733 | 80369 | — | — |