

# 黄埔区萝岗社区大塋村旧村改造实施方案



广州市城市规划勘测设计研究院  
2019.05



# 01 项目概况

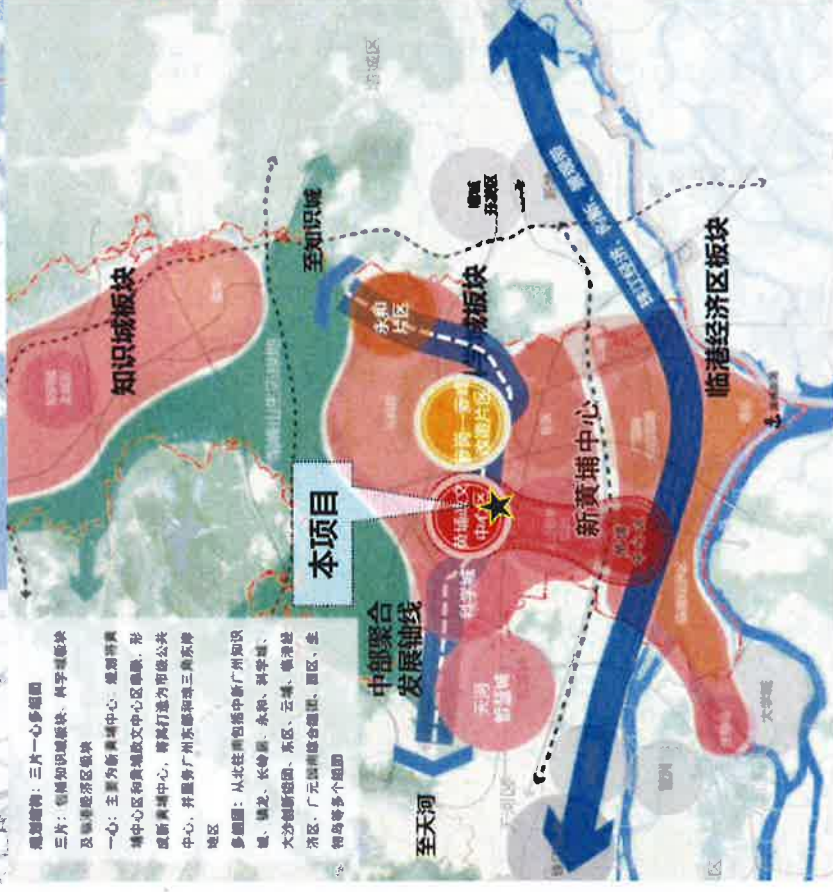
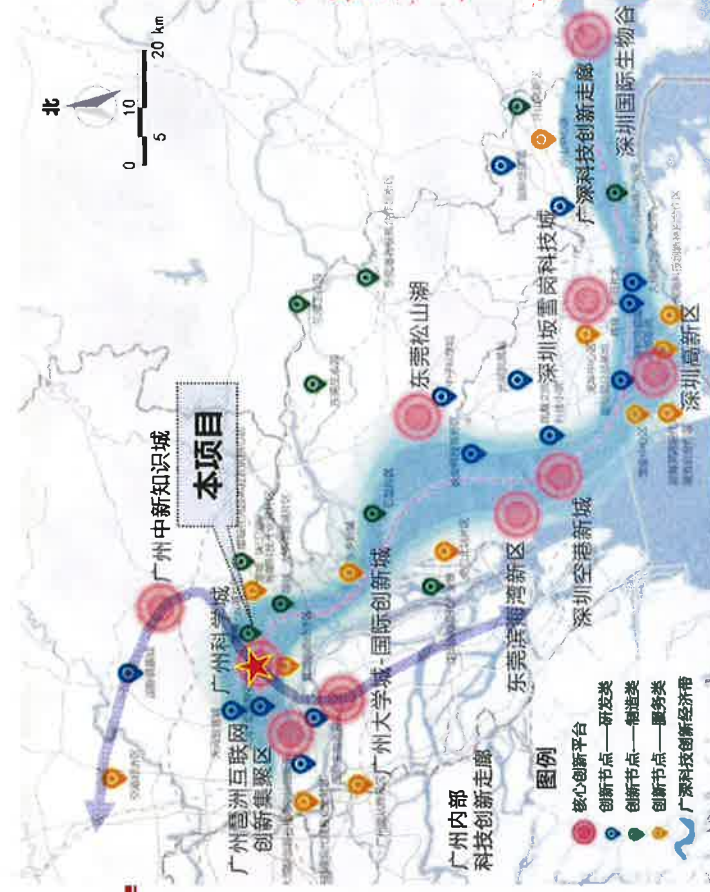


# 一、项目概况

## 1.项目背景

### 1.1 区域宏观战略

- **国家级科创走廊核心区：**在粤港澳大湾区的建设背景下，项目所处科学城片区位于广深科技走廊及广州内部科创廊道汇聚的交点，是广深科技走廊“一廊十核多节点”的十个核心创新平台之一，也是广州建设国家创新中心城市的重要抓手。
- **中部聚合的重要节点：**“十三五”时期，黄埔区要建立一体化城市空间新格局，提出“北拓、中聚、南优”城市空间发展战略，重点构建北、中、南三大创新组团与“三片一心多组团”的城市发展格局。项目用地是“新黄埔中心”的核心载体，对于黄埔区建成国际化生态型创新城区，以及广州建成国家重要的中心城市具有重要意义。





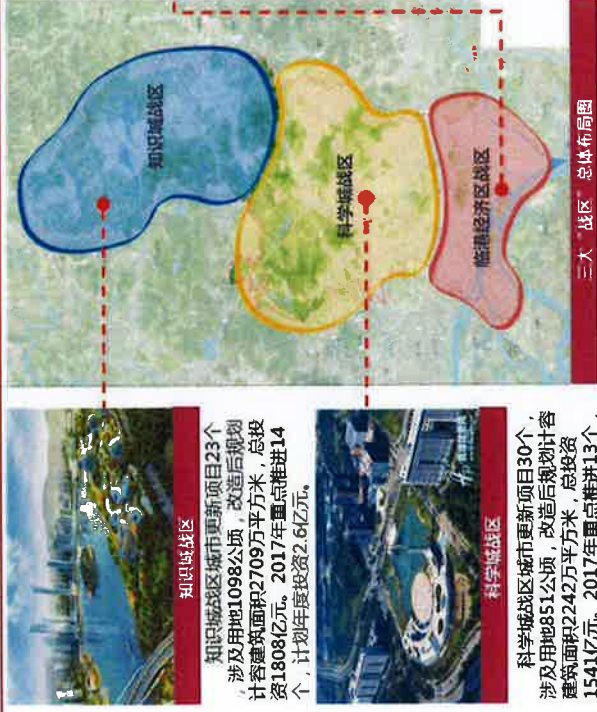
# 一、项目概况

## 1. 项目背景

### 1.2 黄埔旧改部署

为落实十九大精神，黄浦区将全面推进知识城、科学城、临港等三大板块的城中村改造工作，着力解决区域发展不平衡不充分的问题，通过旧改完善城市功能、提升空间品质、改善社区环境、促进产业发展。其中，重点是**针对科学城中心城区、中新知识城核心区，以及九龙大道、广汕公路、广河高速等主要交通廊道沿线的城中村进行更新改造**。近期，广州市委任学锋书记在调研科学城时，也专门就科学城重要道路两侧的旧村改造和景观整治提出了重要指示。

因此，为统筹中心城区发展，落实全城区城市更新三大战区工作部署，促进黄浦区尽快实现建设广州国际创新枢纽核心区的战略目标，满足人民日益增长的美好生活需要，黄浦区政府计划启动萝岗社区更新改造片区策划工作，大塍村项目也已纳入18年城市更新年度计划。

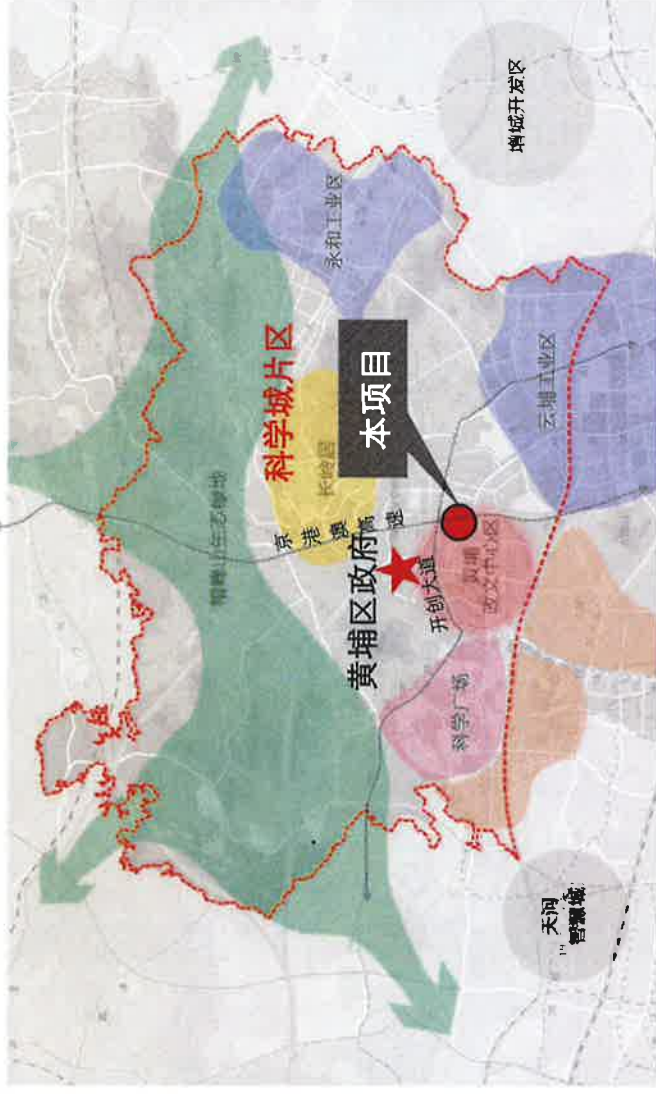




# 一、项目概况

## 2. 项目区位

萝岗社区大塱村地处黄埔区中心，开创大道南侧，京港澳高速以西，靠近地铁六号线萝岗站及宝能国际体育演艺中心，周边有区政府、广州国际体育演艺中心、图书馆、科技馆及众多大型楼盘，区位优势较好。



02

现状情况

## 二、现状情况

### 1. 基础数据情况

#### 1.1 人口情况

大塍村下辖3个经济社；截止2018年3月25日，目前萝岗社区大塍村户籍登记数为512户，居民总人数为1635人。达到三旧改造政策分户条件而未分户的人数为344人，分户后总户数为856户。

#### 1.2 建筑总量情况

根据数据摸查成果，大塍村现状建筑面积共**27.04万 $m^2$** ，其中：

- 村民住宅：总建筑面积**25.81万 $m^2$** 。
- 村集体物业：总建筑面积**1.19万 $m^2$** 。
- 历史建筑：1栋，建筑面积**0.05万 $m^2$** 。





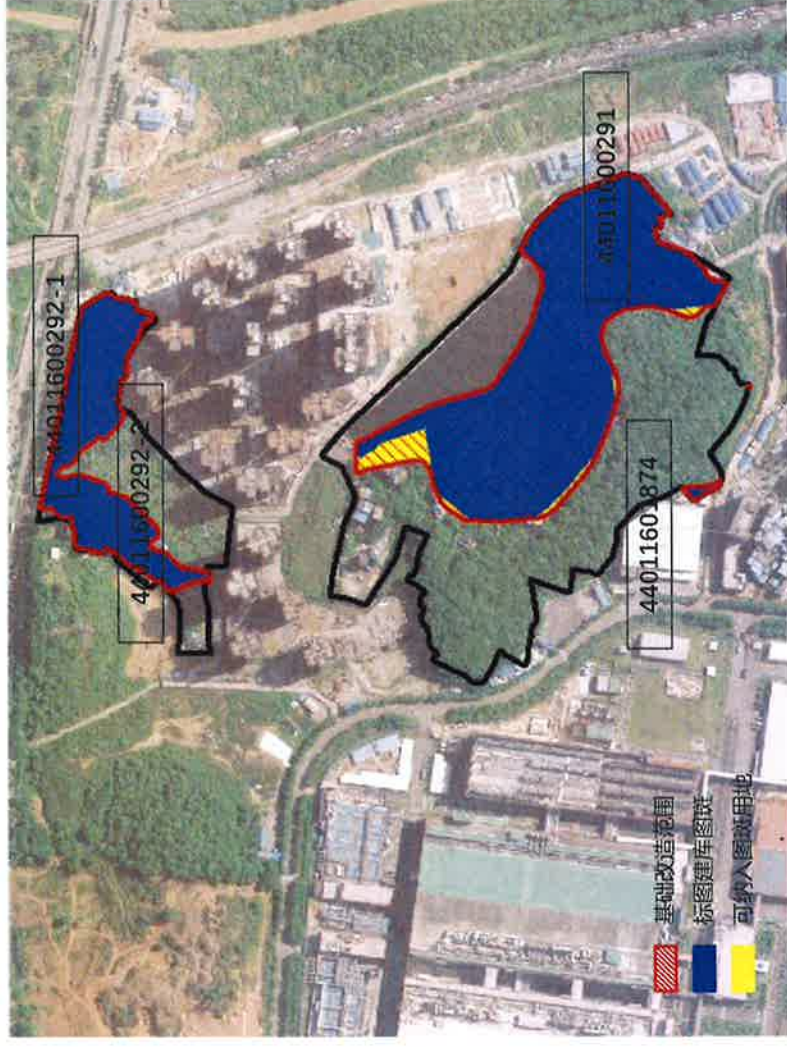


## 二、现状情况

### 3. 标图建库情况

涉及已纳入标图建库的图斑共三个，图斑号分别为44011600291、44011600292、44011601874。

村集体用地范围内符合标图建库条件的用地面积8.66公顷，已标图建库用地面积8.35公顷（其中0.04经核查不符合“上盖物占用地面面积30%”要求）。



标图建库图斑表

序号	图斑号	改造类型	权属人	图斑调整时间	用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	44011600291	旧村庄	萝岗社区大塱村	2012-12	60958.37	政府已统筹完善手续
2-1	44011600292-1	旧村庄		2015-12	7630.18	
2-2	44011600292-2	旧村庄		2012-12	14533.66	
3	44011601874	旧村庄		2012-12	368.39	
合计					83490.60	

## 二、现状情况

### 4. 留用地指标情况

经核定，大塍村未落地的留用地指标共0公顷。但由于村集体用地中扣除“改三奖一”后土地需交政府征收共约7.94公顷，应产生留用地指标**0.79**公顷。



## 二、现状情况

### 5. 现状建筑情况

大塋村现状整体建筑质量尚可，以5-6层多层村民住宅为主，建筑密度较高，建设强度较大，建设风貌一般。





# 03

## 上层次规划情况



### 三、上层及相关规划

#### 1. 现行城市总规——《广州市城市总体规划（2011-2020年）》

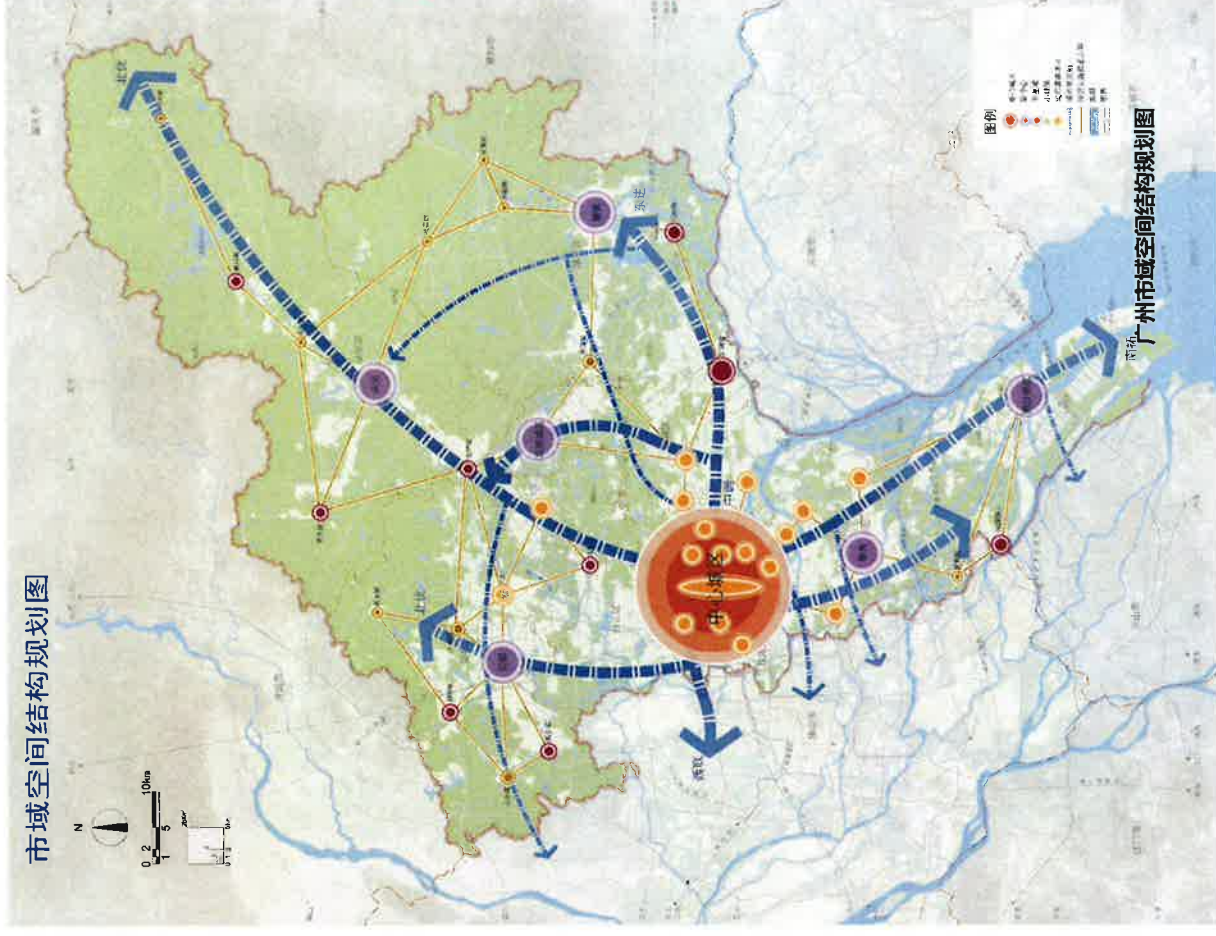
##### 1.1 规划概述

《广州市城市总体规划（2011-2020）》提出广州市域要按照发展导向明确、功能配置合理、土地利用集约的原则，统筹市域空间开发，继续实施“南拓、北优、东进、西联、中调”的十字方针，优化升级中心城区，聚焦南沙新区和自贸试验区，推动中新广州知识城市建设，扩容提质花都、从化、增城，形成多中心、组团式、网络型的空间结构。中心城区要构筑“两轴一带多点”的总体布局结构。“两轴”指传统城市中轴线和新城市中轴线，“一带”指珠江生态文化带，“多点”指支撑国家中心城市职能的多个战略性发展地区。

在《广州市城市总体规划（2011-2020）》中规划东部城区为支撑国家中心城市职能的多个战略性发展地区之一。其中大塱村所在的科学城片区处于“东进”区域，总体规划提出该区域要加强东部地区高端要素集聚，打造先进产业集聚区与区域自主创新中心，推进东部城区和增城经济技术开发区的建设。

##### 1.2 对本次更新改造的指引

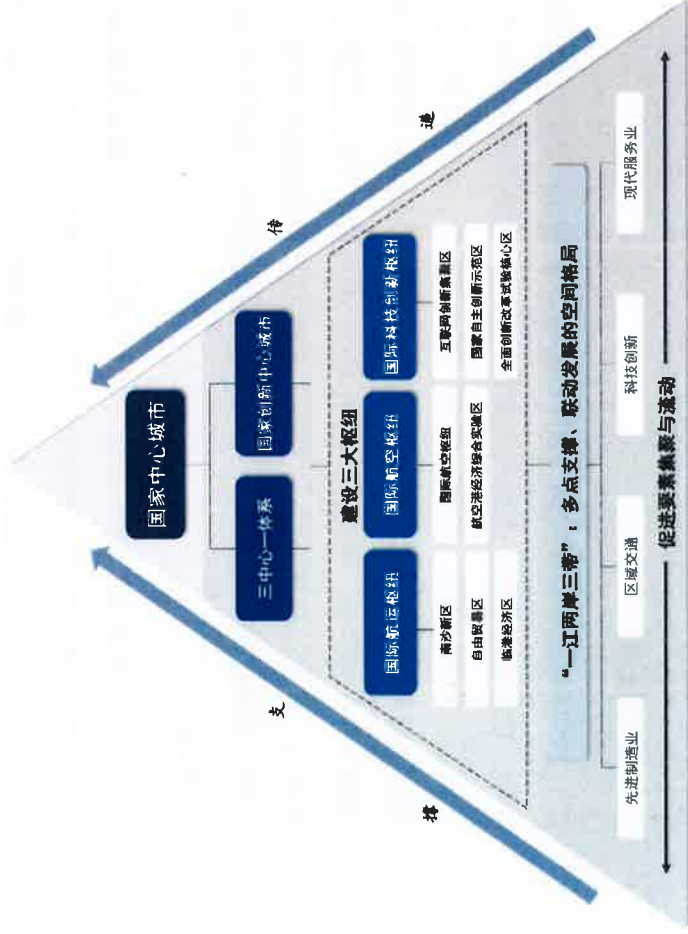
本次大塱村改造规划应落实《广州市城市总体规划（2011-2020）》的规划要求，在该区域配置相应的居住、产业等功能，对用地、交通、服务配套、经济发展评估等予以深化。



# 三、上层次及相关规划

## 2. 广州十三五规划

“十三五”提出围绕建设国家中心城市目标，聚焦三中心一体系，建设三大战略枢纽，形成“一江两岸三带”、多点支撑、联动发展的空间格局。

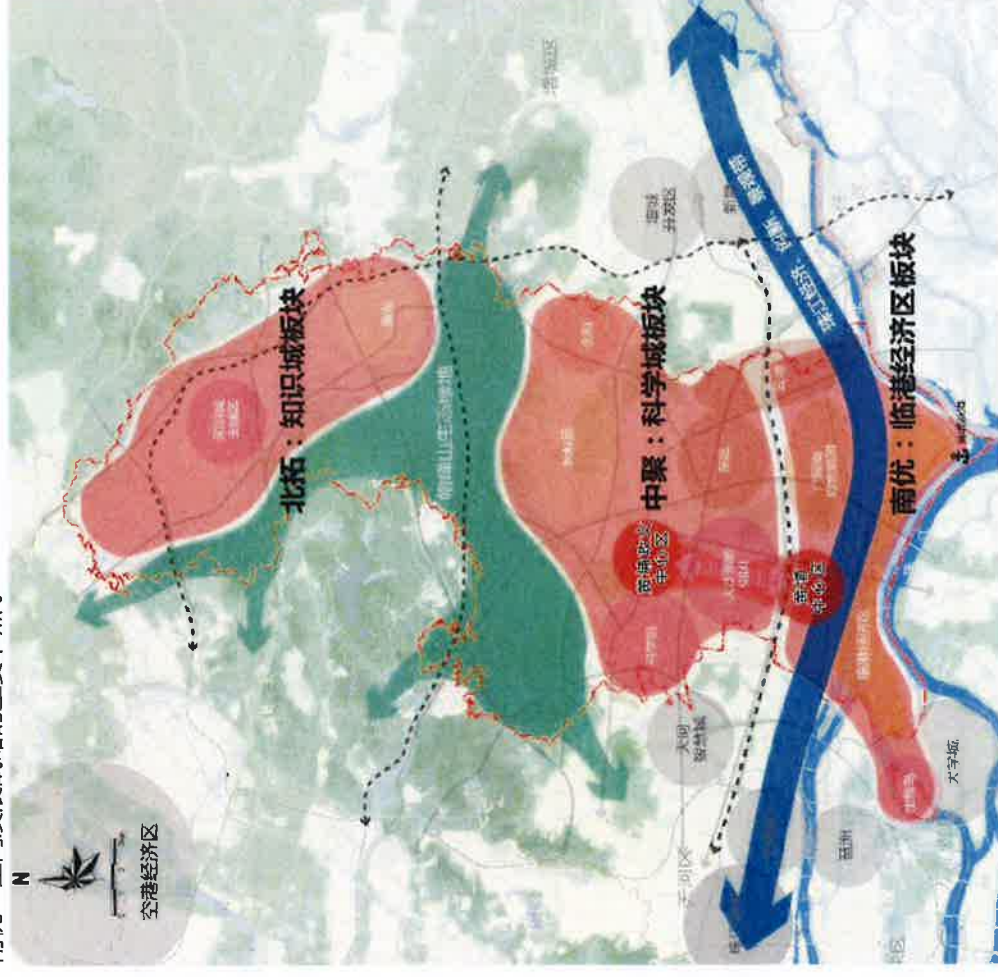


## 3. 新黄埔发展战略规划

新黄埔规划定位为：国际科技创新枢纽、航运枢纽的重要组成部分和智能制造基地，国家海丝门户，广州绿色人文城区。

规划推进“港产城”融合，重点提升科技创新、智能制造、总部经济、港航服务、文化旅游等功能。

大塱村所在的科学城板块，定位为黄埔政治文化中心区，是黄埔区“北拓、中聚、南优”空间发展战略的重要节点。

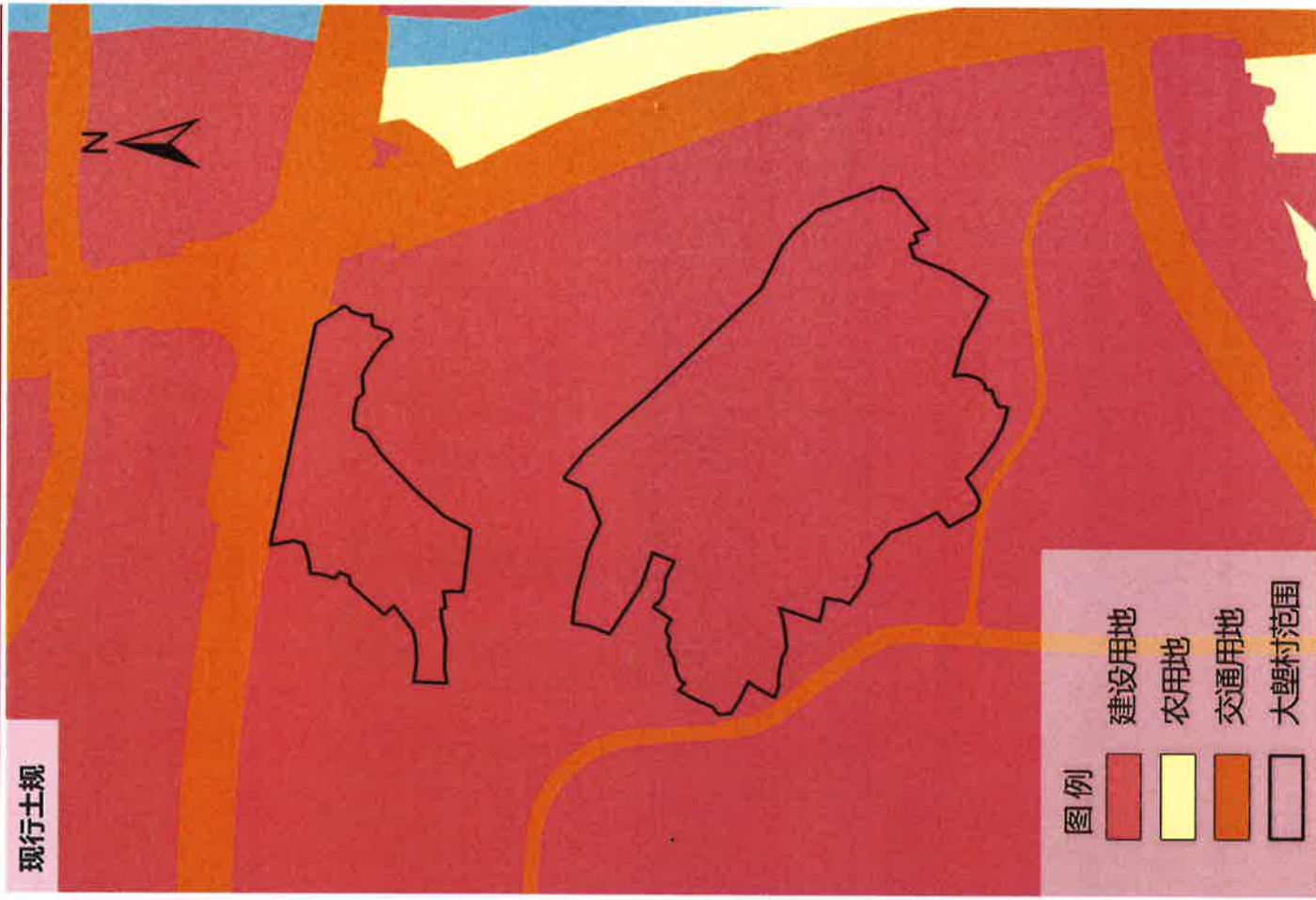




### 三、上层次及相关规划

#### 3. 现行土规情况

大塋村集体用地范围内土规全部为建设用地。

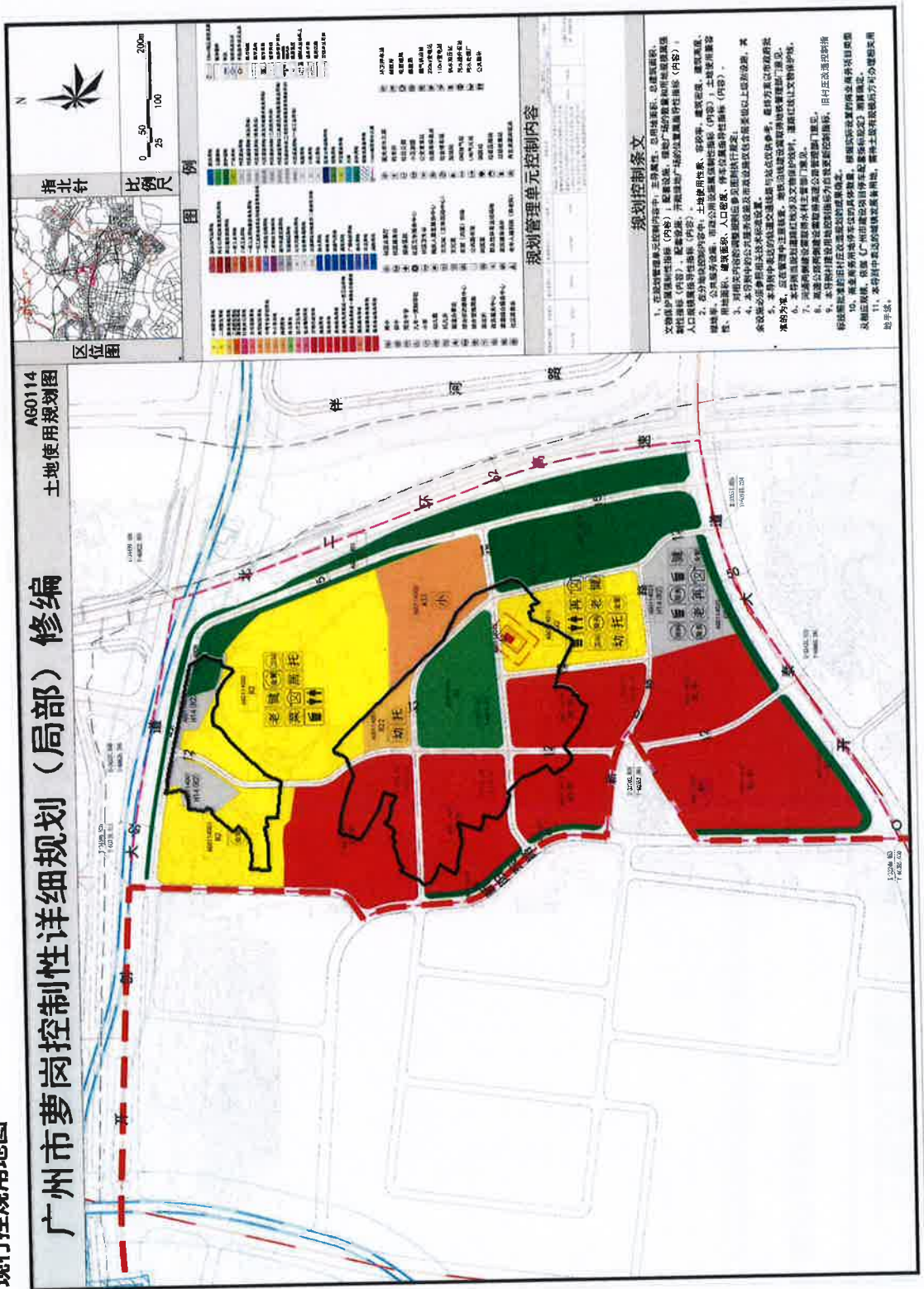


### 三、上层次及相关规划

#### 4. 现行控规情况

根据已批控规——《广州市萝岗控制性详细规划（局部）修编》村域范围内主要为商业商务混合用地、二类居住用地与村民居住用地。

现行控规用地图



04

土地整理





## 四、土地整理

### 1. 土地整备主体

依据广州城市更新办法配套文件《广州市旧村庄更新实施办法》第二十六条，鼓励旧村庄自主改造类项目按照土地整理、土地开发两阶段分别引入合作企业，并优先纳入旧村庄改造年度实施计划：土地整理阶段，旧村庄更新改造项目需要筹集资金用于土地整理的，应当以公开方式引入市场主体具体实施拆迁补偿安置工作，以承诺在限定时限内完成拆迁且拆迁补偿安置成本及合理利润最小者为实施主体，被选定的投资实施主体应当按协议约定投资参与完成土地整理，并按照约定条件获得相应的投资利润。

### 2. 土地整备资金安排

大塍村更新改造项目需要筹集资金用于土地整理，应当以公开方式引入市场主体具体实施拆迁补偿安置工作，以承诺在限定时限内完成拆迁，被选定的投资实施主体应当按协议约定投资参与完成土地整理。

### 3. 改造范围划定

#### 3.1 改造范围划定的依据

- 《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府[2016]96号）
- 《广州市城市更新办法》（市政府令第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）等等相关政策文件

#### 3.2 改造范围划定的原则

##### 以旧村庄的建设用地范围为基准

根据该集体经济组织集体土地所有权属范围、土地利用现状图、城市总体规划图、第二次土地调查影像图、新一轮土地利用总体规划叠加信息，合理确定旧村庄更新改造范围。

##### 整合周边土地，实施连片整体更新改造

结合所在地块的特点和周边路网结构，合理整合集体经济发展用地、废弃矿山用地、国有土地等周边土地资源，实施连片整体更新改造

##### 结合留用地落地，纳入改造范围

可通过留用地落地的方式将符合城乡规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围；村集体没有留用地指标欠账的，可采取村集体申请留用地指标或村集体承诺今后发生征地时不再申请留用地等方式，将符合城乡规划的村集体土地纳入旧村庄改造范围。

## 四、土地整理

### 3.3 基础改造范围划定

基于标图建库图斑、结合二调土地利用现状、2016年土地利用现状及土地利用总体规划，划定基础改造范围共**8.66公顷**，其中：

- 集体用地范围内已纳入标图建库的图斑（约8.31公顷，右图蓝色部分）
- 可纳入图斑用地（约0.35公顷，右图黄色部分）
- 通过二调土地利用现状、2016年土地利用现状以及土地利用总体规划叠加分析，村域内可新增纳入改造用地范围用地约0.35公顷。



标图建库图斑



二调建设用地



现状建设用地



土规建设用地



## 四、土地整理

### 3.4 基于基础改造范围的改造难度判断

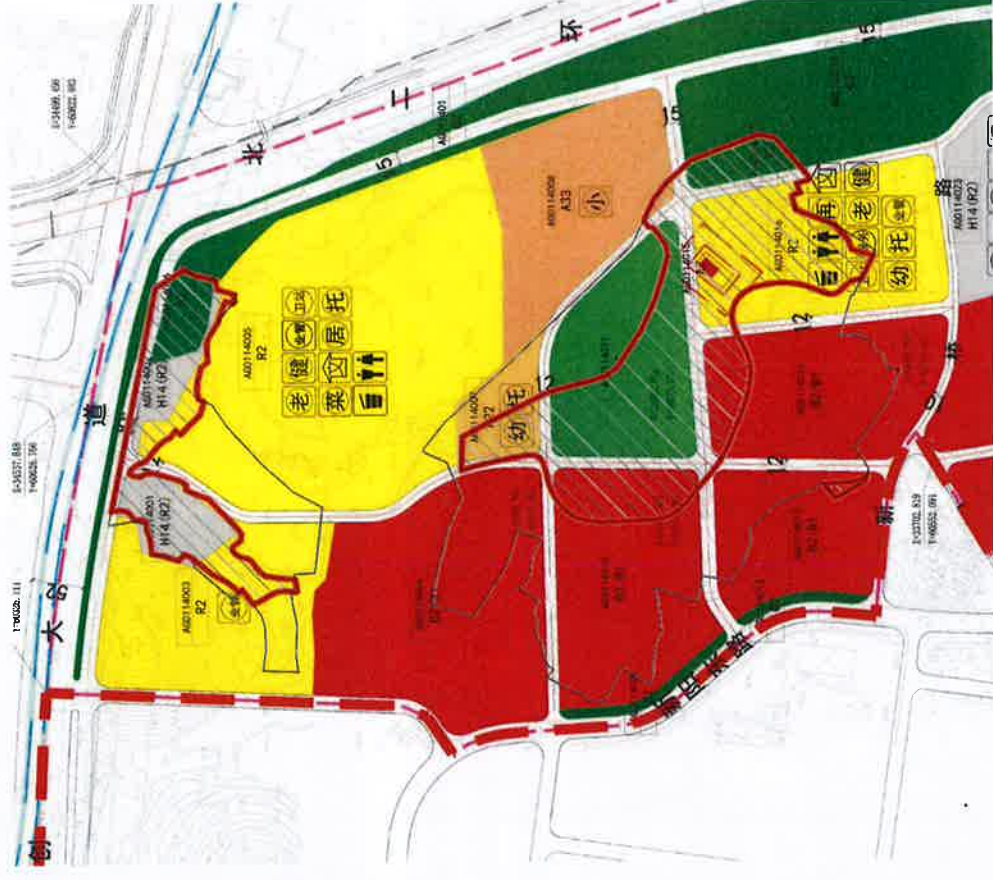
如基于传统改造思维，仅将基础改造范围作为本次改造范围，将面临如下两方面问题：

一、整体开发强度高，旧村基础改造范围难以满足改造需求。将基础改造范围与现行控规用地叠加测算，基础改造范围8.31公顷，范围内经营性用地面积约7公顷，即使不考虑其中大量无法独立开发的边角地，其平均容积率也远高于地区平均建设强度。

二、边界零碎，旧村用地与国有用地相互混杂，难以进行开发建设

将基础改造范围内与现行控规及土规建设用地进行叠合分析，基础改造范围用地边界零碎，与规划用地边界难以匹配，且与政府储备用地相互插花相互混杂，大量地块难以进行独立开发建设。

分析小结：基于现状建设用地划定的基础改造范围难以支撑本次改造需求，为最大限度发挥改造效益，实现土地集约利用，应结合上层规划确定的空间体系与实际改造需求，连片划定改造范围。



基础改造范围与在编控规叠合图



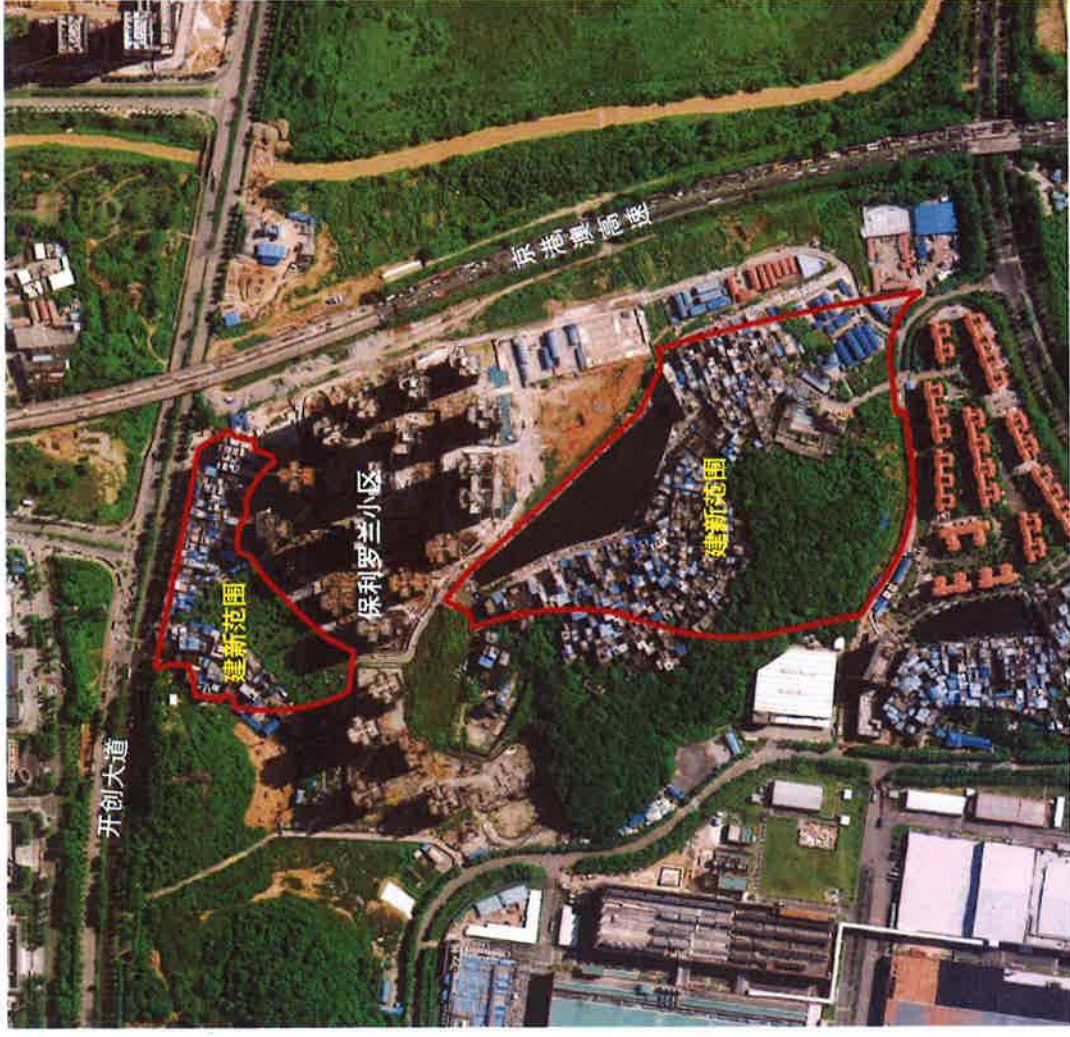
## 四、土地整理

### 5. 改造建新范围划定

成片连片划定改造建新范围思路：

- (1) 连片更新策略：整合分散的土地资源，土地归宗，优化布局；
- (2) 结合城市总体发展要求、用地权属边界、权属人发展意愿、项目实际需求、现行控制用地单元及路网情况，评判、研究可纳入连片更新改造用地范围。

综上，根据城市更新相关政策，结合土地利用总体规划和用地手续办理情况，划定建新范围**16.04公顷**。



改造建新范围示意图

## 四、土地整理

### 6. 土地整理方式

#### 6.1 申请政府支持土地指标

由于大塍村土地资源较紧缺，不足以支持旧村全面改造。需依据相关政策申请政府给予一定的土地指标支持，具体如下：

依据《广东省国土资源厅关于印发《广东省土地利用年度计划管理办法》配套文件的通知》（粤国土资规划发[2018]65号）中“广东省存量建设用地盘活计划指标奖励办法”第六条：“拆除重建类项目以实施改造面积加权数为基数，按照“改一奖X”的标准予以奖励。

依据广州市城市更新局关于印发全省城市更新局长（“三旧”办主任）会议主要精神的通知中“会议精神”第一条，“从2018年起，除重点基础设施和民生保障项目外，省不再向珠三角地区直接下达新增建设用地指标，实行“以存量换增量”、“改三奖一”等政策。

**大塍村范围内已纳入标图建库且符合土规的用地约8.31公顷，按照“改三奖一”政策指引，可额外纳入2.77公顷土地指标支持改造。**

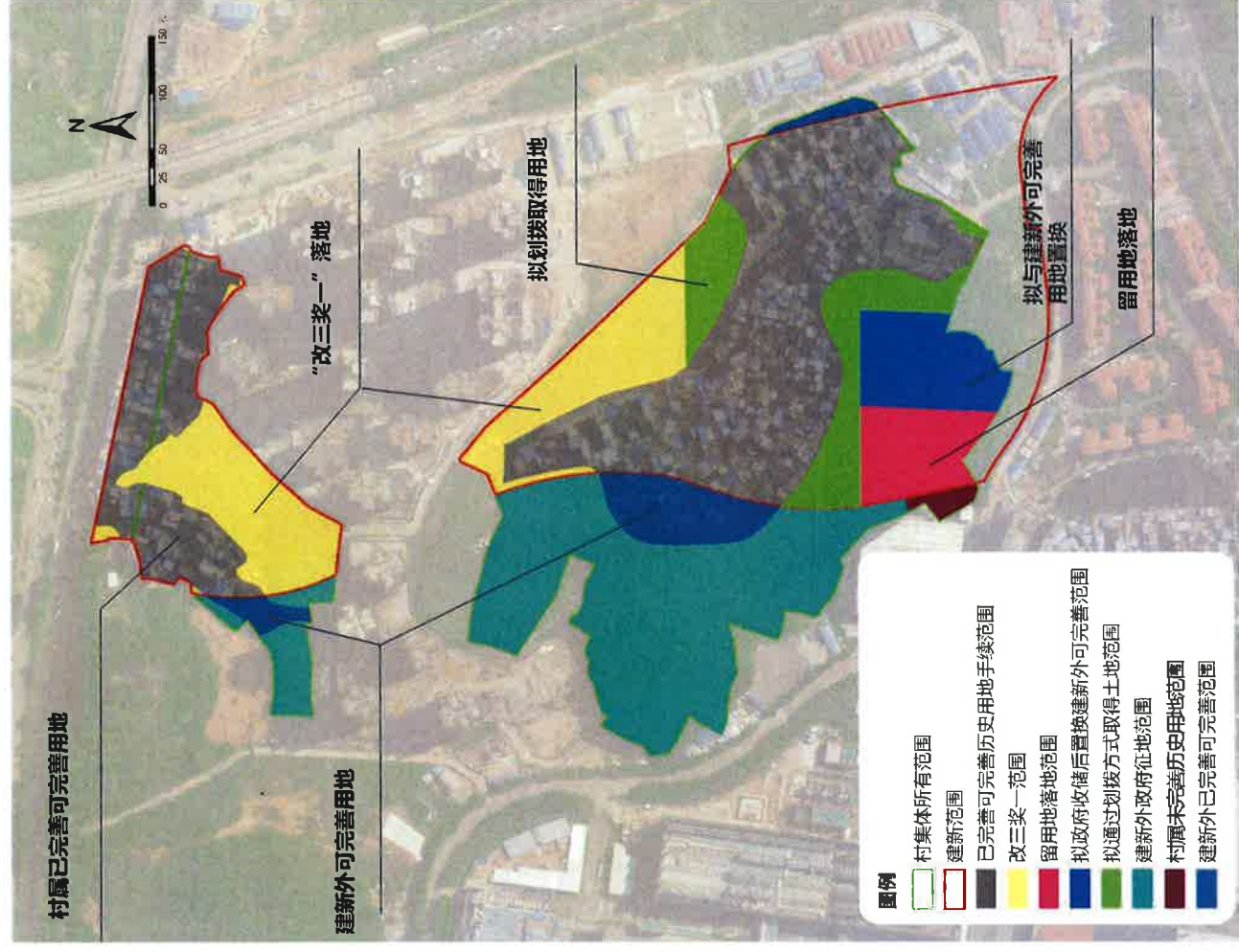
## 四、土地整理

### 7.建新范围的用地梳理

#### 建新范围内村集体农用地整理

建新范围内村集体农用地共5.987公顷

- ① “改三奖一”用地：2.770公顷；
- ② 政府征收村集体农用地可同步落实留用地：0.794公顷；
- ③ 与拆旧范围内、建新范围外的已完善和可完善历史用地的用地按“面积相近，价值相等，双方自愿，凭证置换”原则进行置换，用地面积0.980公顷；
- ④ 拟政府征收后通过划拨方式取得用地：1.443公顷。（部分用地需置换到复建区非经营性用地）







## 改造方案



## 五、改造方案

### 1. 改造模式

#### 1.1 改造方式：全面改造

大塍村旧村建筑破旧、配套不完善、居住环境差，与科学城的总体定位与现状周边建设不符，必须采取全面改造方式以整体拆除重建实施更新，实现真正的城市化，避免形成类似珠江新城内城中村“城市孤岛”。

根据黄埔区委区政府对大塍村更新改造的工作要求、依据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）及《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）等政策法规，大塍村采取全面改造方式，以整体拆除重建实施更新改造。

#### 1.2 改造模式：自主改造

依据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）及《广州市人民政府办公厅关于印发广州市城市更新办法配套文件的通知》（穗府办〔2015〕56号）等政策法规，最终确认采取自主改造模式，即由村集体经济组织根据批复的项目实施方案自行拆迁补偿安置，由村集体经济组织或其全资子公司申请以协议出让方式获得融资地块开发融资，融资地块协议出让，改造成本在改造范围内自我平衡。

## 五、改造方案

### 2. 用地分类布局

改造范围总用地16.04公顷，总建筑面积53.03万 $m^2$ ，毛容积率3.31。

包括：

村复建用地：10.68公顷，总建面31.07万 $m^2$ 。其中：复建居住建面25.23万 $m^2$ （含非独立占地公服设施1.25万 $m^2$ ），复建集体物业建面4.42万 $m^2$ ；独立占地公服设施建面1.38万 $m^2$ ；保留祠堂0.05万 $m^2$ 。

融资用地：5.36公顷，总建面21.95万 $m^2$ 。居住用地净用地共5.17公顷，建面21.95万 $m^2$ （含11%公服市政配套）。





## 五、改造方案

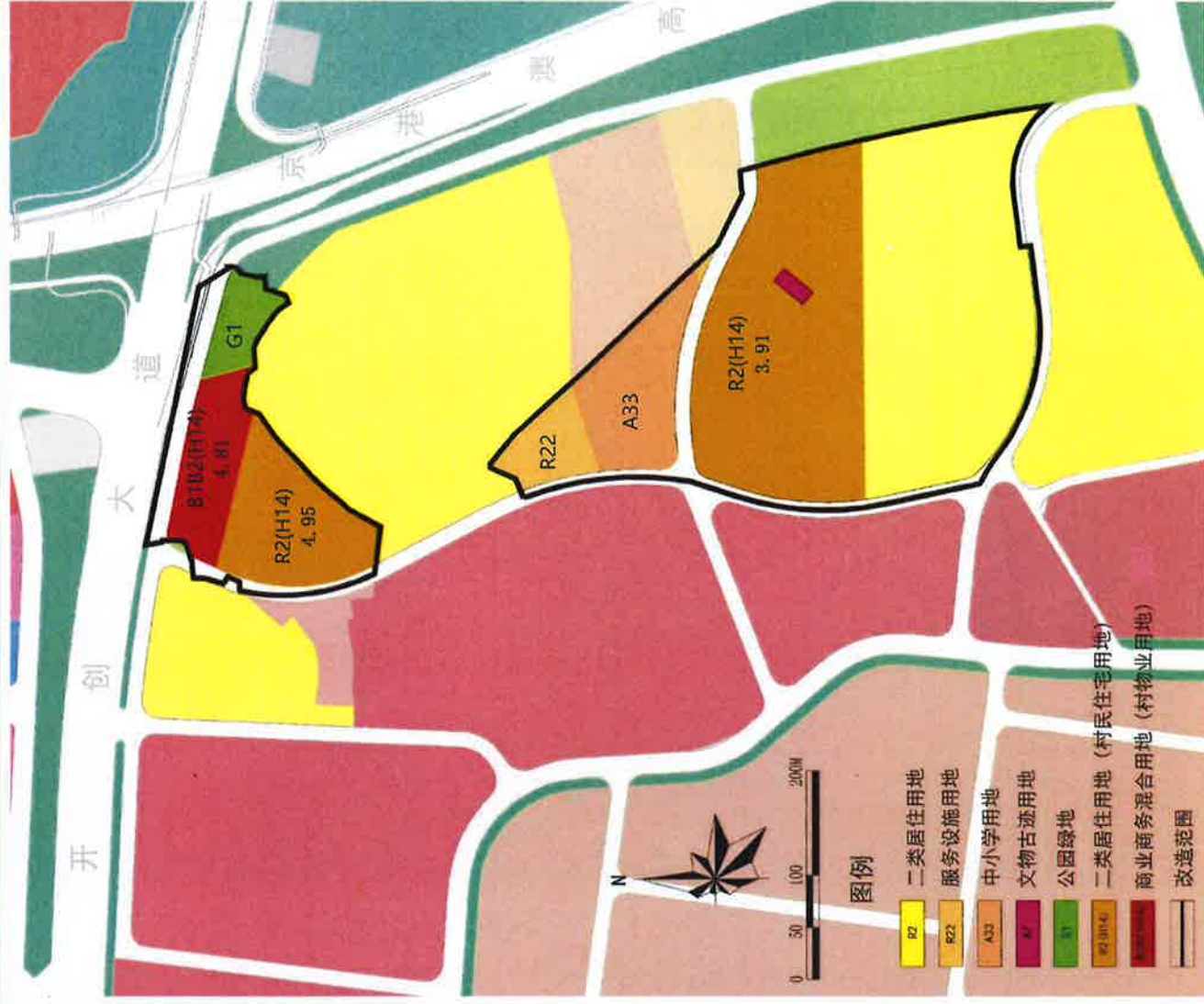
### 3. 安置地块规划方案

复建区总用地10.68公顷，净用地8.84公顷，规划建筑面积31.07万 $\text{m}^2$ ，其中：

- (1) 安置纯住宅23.97万 $\text{m}^2$ ；
- (2) 非独立占地公服配套1.26万 $\text{m}^2$ 、独立占地公服1.38万 $\text{m}^2$ ；
- (3) 集体物业4.42万 $\text{m}^2$ ，其中现状保留0万 $\text{m}^2$ ，全部为新建；
- (4) 迁建历史建筑0.05万 $\text{m}^2$ 。

复建安置地块规划指标一览表

地块性质	控规用地编码	用地面积 ( $\text{m}^2$ )	容积率	建筑面积 ( $\text{m}^2$ )	备注
村民住宅安置地 块1 (商业/商务)	AG0114-01	9188	4.81	44190	—
村民住宅安置地 块2 (居住)	AG0114-02	15057	4.95	74606	—
村民住宅安置地 块3 (居住)	AG0114-03	45443	3.91	177692	—
<b>村民安置地块小计</b>		<b>69688</b>		<b>296488</b>	—
30班小学 (罗兰 小学扩建部分)	AG0114-03	12771	0.8	9450	—
幼儿园 (18班)	AG0114-04	5403	0.8	4320	—
<b>复建独立配套设施小计</b>		<b>18174</b>	—	<b>13770</b>	—
<b>历史建筑</b>		<b>575</b>	<b>0.8</b>	<b>477</b>	—
<b>复建总量</b>		<b>88437</b>	—	<b>310735</b>	—



## 五、改造方案

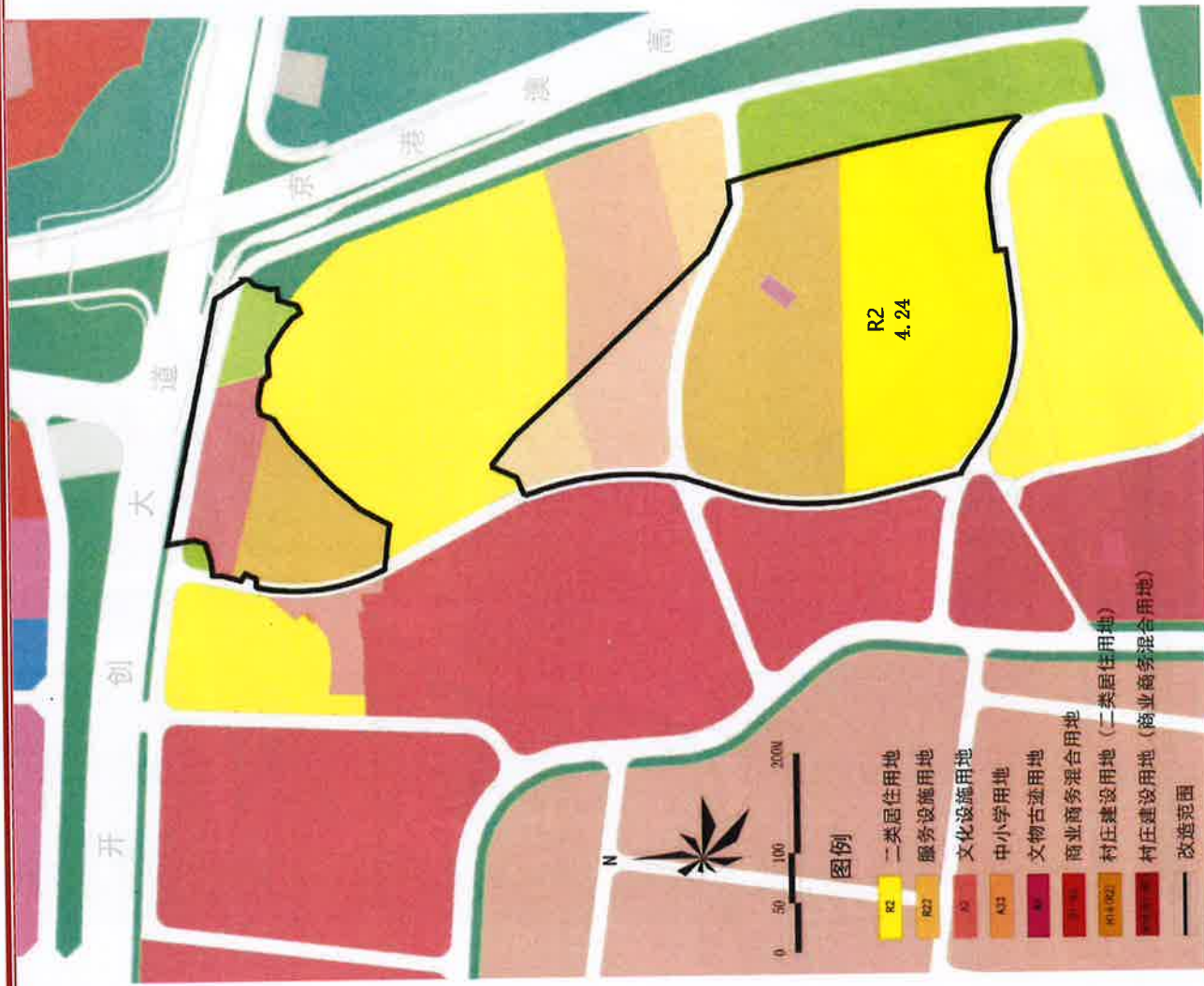
### 4. 融资地块规划方案

融资区总用地5.36公顷，规划建筑面积21.95万 $m^2$ ，其中：

- (1) 融资住宅19.77万 $m^2$ ；
- (2) 公服配套2.18万 $m^2$ ；

改造融资地块规划指标一览表

地块性质	地块位置	用地面积 ( $m^2$ )	容积率	建筑面积 ( $m^2$ )	备注
融资住宅地块1	AG0114-06	51747	4.24	219511	—
融资住宅安置地块小计		51747	4.24	219511	—
融资总量		51747	4.24	219511	—



## 5. 公服与市政公用设施规划

### 5.1 规划目标

合理进行各级公共服务和市政公用设施的设置，科学确定公共服务和市政公用设施的空间布局和规模，提升大塱村的公共服务和市政服务水平，满足片区改造后居民对公共服务和市政服务的需求。

### 5.2 规划原则

#### (1) 公共服务和市政公用设施合理集中布局的原则

各层次功能和服务方式类似的公共服务和市政公用设施提倡集中布置，发挥综合效益，形成邻里中心、公共服务中心；各级公共服务和市政公用设施应根据现状设施分布情况、居民分布特点，并综合考虑设施服务半径、交通可达性等条件进行合理布局，以方便居民日常生活。

#### (2) 公共服务和市政公用设施节约集约利用的原则

现状质量较好的公共服务和市政公用设施尽量保留使用；新建公共服务和市政公用设施尽量减少独立占地；使用性质相近或可兼容的公共服务和市政公用设施，在满足使用功能互不干扰的前提下，鼓励在垂直层面综合配置，形成社区管理服务综合体。

### 5.3 公共服务和市政公用设施体系规划

#### 5.3.1 公共服务和市政公用设施级别

公共服务和市政公用设施按级别划分为街道级和居委级两级。

#### 5.3.2 公共服务和市政公用设施种类

按使用性质划分为教育设施、行政管理设施、服务设施、医疗卫生设施、文化体育公园、福利设施、市政公用设施和商业服务设施八大类。

#### 5.3.3 公共服务和市政公用设施规模

依据《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令133号）中的广州市社区公共服务设施标准以及《广州市城市更新办法穗府令〔2015〕134号》第二十四条第二款，按照改造范围1.4万居住人口规模，以每100m<sup>2</sup>住宅建筑面积不少于11m<sup>2</sup>的标准配置公共服务和市政公用设施。



# 五、改造方案

## 改造范围公共服务设施一览表

级别	类别	项目名称	一般规模 (m <sup>2</sup> /处)		服务规模 (万人)		数量小计	建筑面积小计	占地面积小计
			建筑面积	用地面积	(下限)	(上限)			
街道级	教育设施	30班小学 (现状罗兰小学 扩建部分)	9450	12771	1.5	1.9	1	9450	12759
		社区少年宫	1000	-	-	-	1	1000	-
	文化、体育、公园	公共图书馆分馆	1500	-	-	-	1	1500	-
		邮政所	500	-	1.5	3	1	500	-
	市政公用设施	公交首末站	750	-	-	-	1	750	-
	商业服务设施	农贸 (肉菜) 市场	2000	-	-	-	1	2000	-
		城市配送站	1500	-	-	-	1	1500	-
	教育设施	18班幼儿园	4320	5403	1.2	1.5	1	4320	5400
	行政管理设施	社区居委会	400	-	-	-	2	800	-
		社区议事厅	200	-	-	-	2	400	-
服务设施	社区服务站	300-400	-	0.6	0.75	3	1000	-	
	星光老年之家	200-400	-	0.6	0.75	2	600	-	
	物业管理用房	700-1300	-	-	-	2	2000	-	
	警务室	500	-	-	-	1	500	-	
医疗卫生设施	社区卫生服务站	600-1400	-	-	-	2	2000	-	
	居民健身场所	400	-	0.6	0.75	2	800	-	
文化、体育、公园	文化室	200-300	-	0.6	0.75	2	500	-	
	社区公园	-	4528	-	-	1	-	4528	
福利设施	党群服务站	1000-2000	-	-	-	2	3450	-	
	社区日间照料中心	600	-	0.75	2	2	1200	-	
	托儿所	800-1200	-	1	1.5	2	2000	-	
市政公用设施	垃圾收集站	300	-	0.5	0.75	4	1200	-	
	再生资源回收点	35-40	-	0.48	0.64	4	150	-	
商业服务设施	公共厕所	100-250	-	0.25	0.5	4	700	-	
	其他配套商业设施	9832	-	-	-	-	9832	-	
<b>小计</b>			-	22702	-	-	48152	22687	