



广州海洋地质调查局南岗基地旧城更新改造 项目实施方案（片区策划）

科学城（广州）投资集团有限公司
黄埔区南岗街道办事处

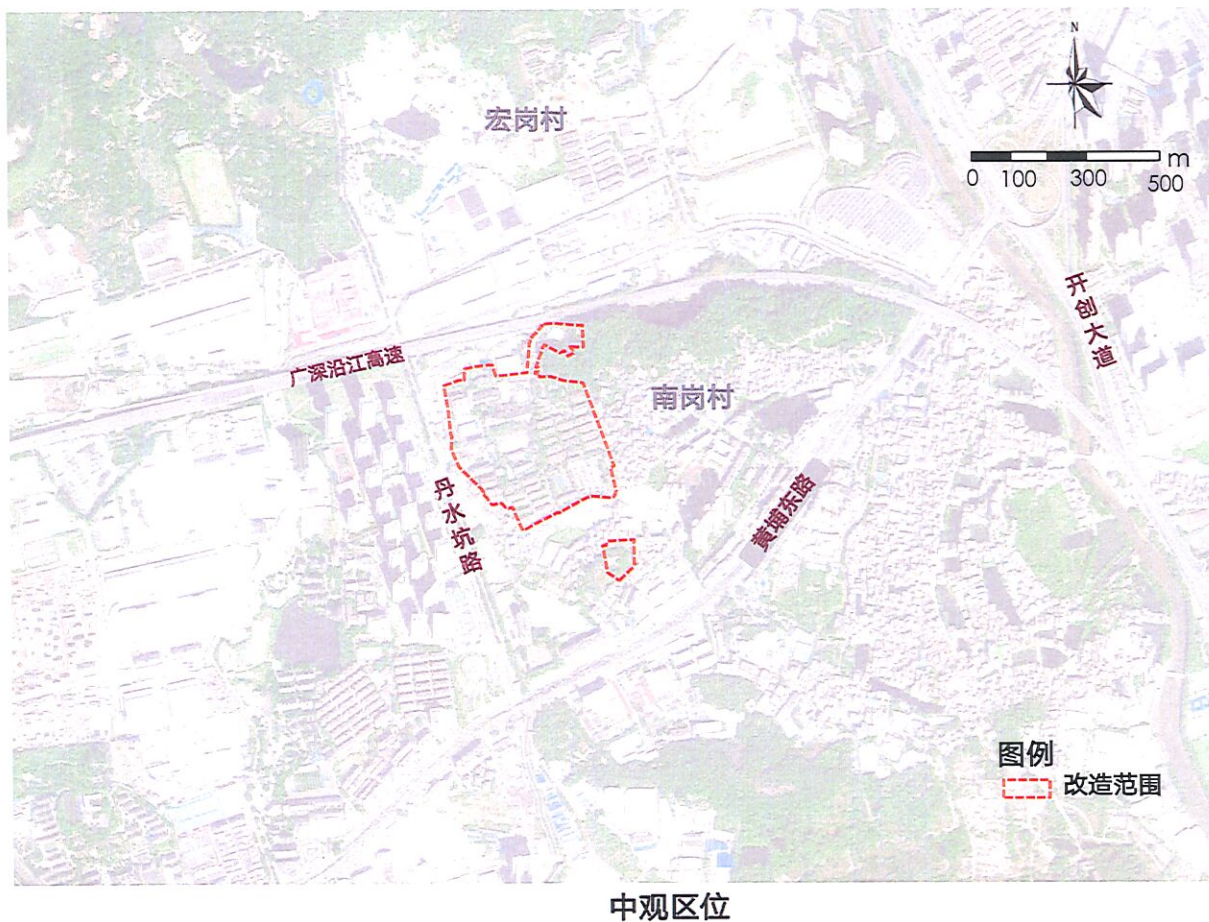
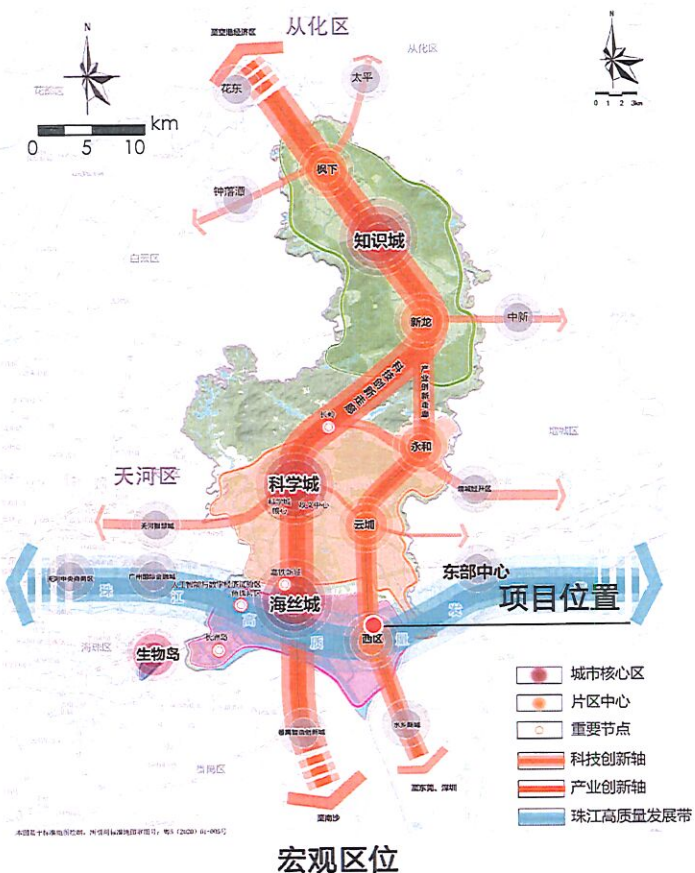
2024.04



一、项目概况

1. 项目区位

广州海洋地质调查局南岗基地旧城更新改造项目（简称“广海局”）位于黄埔海丝城片区内，片区以全面推进西区振兴，高标准规划建设南海神庙历史文化综合发展区、广州第二中央商务区，构建海丝城建设“一带一路”的新贸易创新中心。范围东至南岗村，南至黄埔东路，西至丹水坑路，北至广深沿江高速。



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) 改造范围

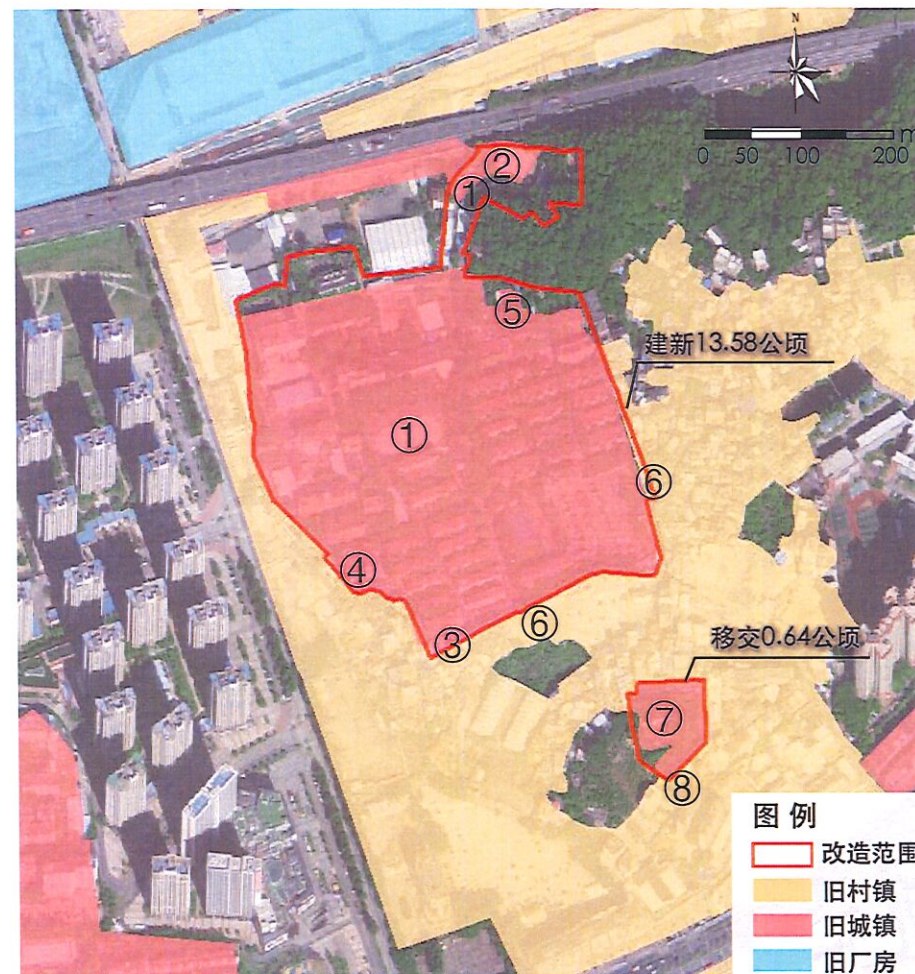
改造范围14.23公顷，改造范围分南、北两片，其中北侧为建新范围13.58公顷，南侧为移交范围0.64公顷。建新范围内标图建库12.03公顷，其他用地1.56公顷；移交范围内标图建库0.57公顷，其他用地0.07公顷。

建新范围内标图建

序号	图斑编号	涉及面积 (平方米)
1	44011200113	11.10
2	44011200901	0.14
3	44011200903	0.28
4	44011200904	0.21
5	44011200905	0.20
6	44011200032	0.10
合计		12.03

移交范围内标图建

序号	图斑编号	涉及面积 (平方米)
7	44011200902	0.57
8	44011200032	0.0012
合计		0.57



标图建库示意图

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13.58公顷，东至规划二路，南至规划一路，西至丹水坑路，北至广深沿江高速。



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、拆补方案原则

1. 实施主体

由黄埔区人民政府作为征收主体，通过公开招标确定改造实施主体。

2. 改造方式与改造模式

全面改造。全面拆除改造范围内地上房屋，按相关规划及政策要求重建改造。

3. 拆迁补偿安置方案原则

根据《广州市城市更新办法》及配套文件、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则得通知》（穗府办〔2019〕5号）、《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2021〕2号）等有关文件的规定，项目拆迁补偿安置原则如下：

（1）测量范围内建筑补偿依据

广州海洋地质调查局南岗基地旧城更新改造测量范围约14.23公顷内的建筑物，以经政府确认的调查数据作为补偿依据。拆迁实物安置建筑面积、现金补偿等补偿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。

（2）适用对象

项目改造范围内拥有合法产权的国有土地上房屋权属人。

（3）补偿安置方式

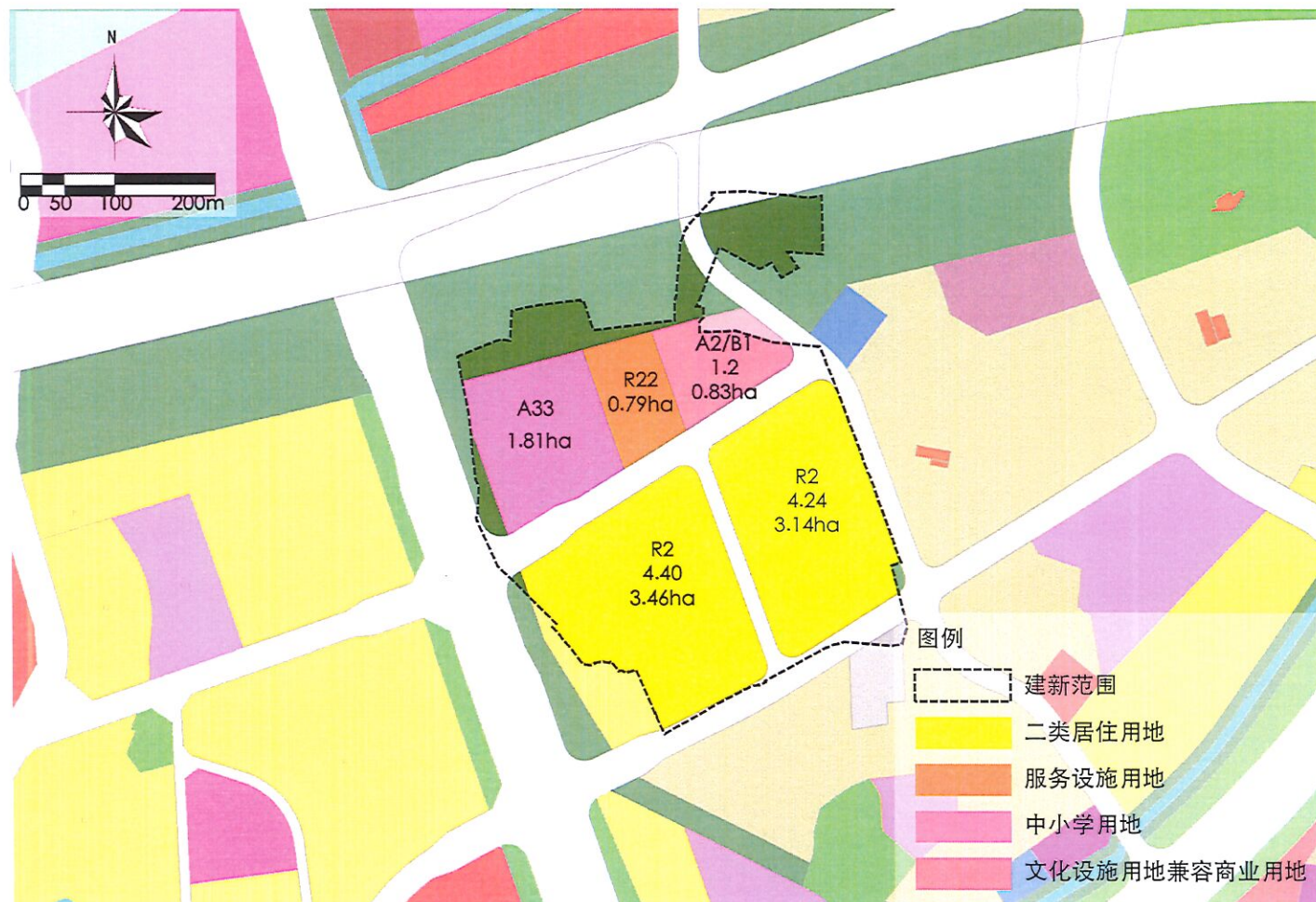
广州海洋地质调查局南岗基地的实际情况，本着公正、公平、公开、依法依规的原则，拆迁采用回迁安置、货币补偿的补偿安置方式。

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

三、改造方案

1.用地布局方案

规划用地情况表		
用地类型	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万㎡)
二类居住用地	6.60	28.54
服务设施用地	0.79	0.47
中小学用地	1.81	1.98
文化设施用地兼容 商业用地	0.83	1.00
城市道路用地	1.90	—
社会停车场用地	0.04	—
防护绿地	1.61	—
合计	13.58	31.99



用地布局图

注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

三、改造方案

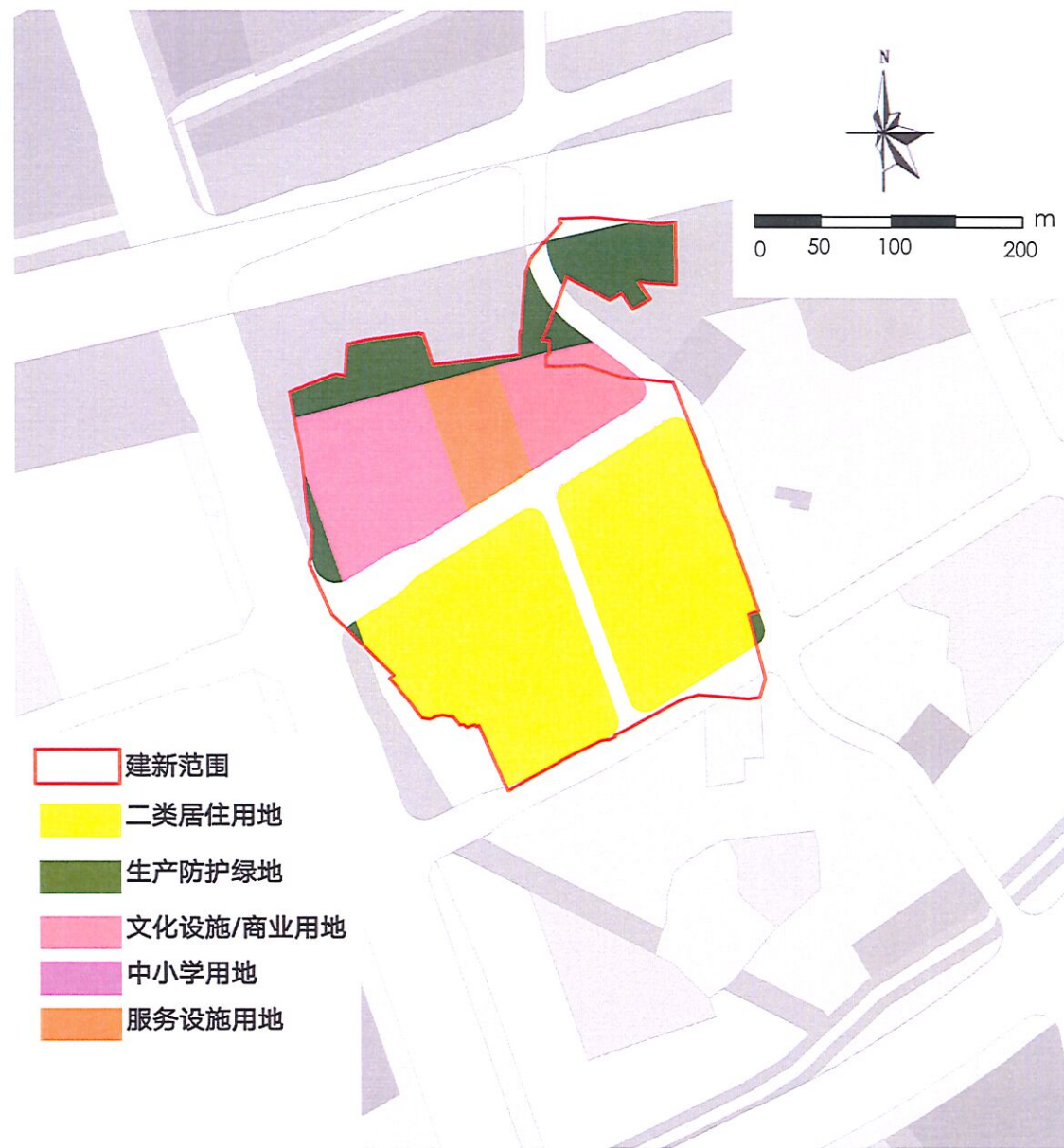
2.公共服务设施、市政基础设施布局

公共服务设施一览表													
位置	类别	设施名称		数量 (处)	单项用地面积 (m ²)	总用地面积 (m ²)	单项建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	服务人口规模 (万人)	设施等级	备注		
居住片区	教育设施	九年制学校	36班 (12班初中、24班小学)	1	18142	18142	19800	19800	1.2-1.5	—	独立用地, 位于AP0707020地块, 含初中宿舍建筑面积≥1800m ² 。		
		幼儿园	12班	1	7873	7873	4100	4100	0.8-1.0	街道级	幼儿园和托育机构合建, 独立用地, 位于AP0707069地块。		
		托育机构		1			600	600	1-1.5	居委级			
	行政管理与社区服务设施	家庭综合服务中心			1	—	—	2000	2000	3.5-10	街道级	—	
		党群服务站			1	—	—	1000	1000	—	街道级	—	
		社区管理中心	社区居委会		1	—	—	200	200	0.3-1	居委级	应设置在建筑首层。	
			社区议事厅		1	—	—	100	100	0.3-1	居委级	与社区居委会集中设置。	
			社区服务站		1	—	—	100	100	0.6-0.75	居委级	党群服务站已包含1处社区服务站, 合算后服务规模满足要求; 与社区居委会集中设置。	
		社区服务中心	综合文化服务中心		1	—	—	200	200	0.3-1	居委级	—	
		物业管理 (含业主委员会)				2	—	—	按照物业总建筑面积的0.2%配置		546	—	居委级
	医疗卫生设施	残疾人康复服务中心			1	—	—	2000	2000	10	街道级	—	
		护理站			1	—	—	30	30	—	居委级	—	
	文化体育设施	文化室			2	—	—	200	400	1.2-1.5	居委级	—	
		居民健身场所 (文体广场)			2	1200	2400	200	400	1.2-1.5	居委级	—	
	公园设施	游园			2	用地 < 5ha 的人均 0.5m ²	4370	—	—	—	居委级	—	
	福利设施	嵌入式社区养老服务机构	社区日间照料中心		2	—	—	900	1800	1.2-1.5	居委级	—	
			星光老年之家		2								
			老年大学教学点		2								
			长者饭堂		2								
	市政公用设施	公交首末站	半径500m内无轨道交通站点		1	1800	1800	180	180	0.7-1	街道级	—	
		社会停车场			1	—	—	—	—	—	街道级	部分用地位于建新范围外, 按现行控规落实。	
		垃圾收集站			2	250	500	150	300	1-1.5	居委级	—	
		可回收物便民回收点			2	—	—	30	60	—	居委级	整合再生资源回收点功能。	
调蓄设施			7	—	—	—	—	—	居委级	—			
公共厕所			1	—	—	100	100	0.25-0.5	居委级	—			
5G基站			6	—	—	—	—	—	居委级	—			
商业服务设施	农贸 (肉菜) 市场			1	—	—	1000	1000	1-1.5	居委级	—		
	快递送达设施 (智能快件箱、快递快餐收发点)	拓展型营业场所		2	—	—	30	60	—	居委级	—		
	强制性公建配套设施小计 (大于7.7%) : 33370m ²		公服配置表小计		—	—	—	33340	—	—	—		
			预留其他非经营性公服		—	—	—	0	—	—	—		
其他商业服务设施小计 (小于3.3%) : 3395m ²		物业管理、商业服务设施		—	—	—	1606	—	—	—			
		预留非独立占地商业设施		—	—	—	1789	—	—	—			
小计				50	—	35085	—	36765	—	—	—		
产业片区	市政公用型设施	公共厕所		1	—	—	100	100	0.25-0.5	居委级	—		
		调蓄设施		1	—	—	—	—	—	居委级	—		
	其他产业服务设施			—	—	—	—	466	—	—	—		
小计				2	—	—	—	566	—	—	—		
合计				52	—	35085	—	37331	—	—	—		

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

更新改造范围内用地均由区政府委托改造主体进行拆迁安置工作后出让相应地块，改造主体负责地块所有建设量的建设。复建住宅按照相关要求移交原权属人，公共服务设施按相关规定要求移交区相关行政主管部门。



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

根据《广州海洋地质调查南岗基地旧城更新改造项目实施方(片区策划)历史文化遗产调查评估报告》，项目更新改造范围内不涉及历史文物保护情况。

历史文化保护对象核查表		
基本情况		
项目名称	广州海洋地质调查局南岗基地旧城更新改造项目实施方(片区策划)	2024年2月20日 项目审批单位: 广州市规划和自然资源局 规划编制单位: 广州市规划和自然资源局 
规划范围	本次历史文化遗产调查研究范围为广州海洋地质调查局南岗基地旧城更新改造项目测量范围和建新范围的并集, 总用地面积14.23公顷。	
项目阶段	方案编制阶段	
规划组织单位	区城市更新局	
地块情况		
储备地块	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及储备地块) 填写数量、单位、名称
城市更新年度计划	不涉及 <input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	* 2023年3月“广州海洋地质调查局南岗基地旧城更新改造项目”已纳入《广州市2023年度城市更新项目年度计划(第一批)》
自查情况		
自然山水格局	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及市城自然山水格局) 填写名称

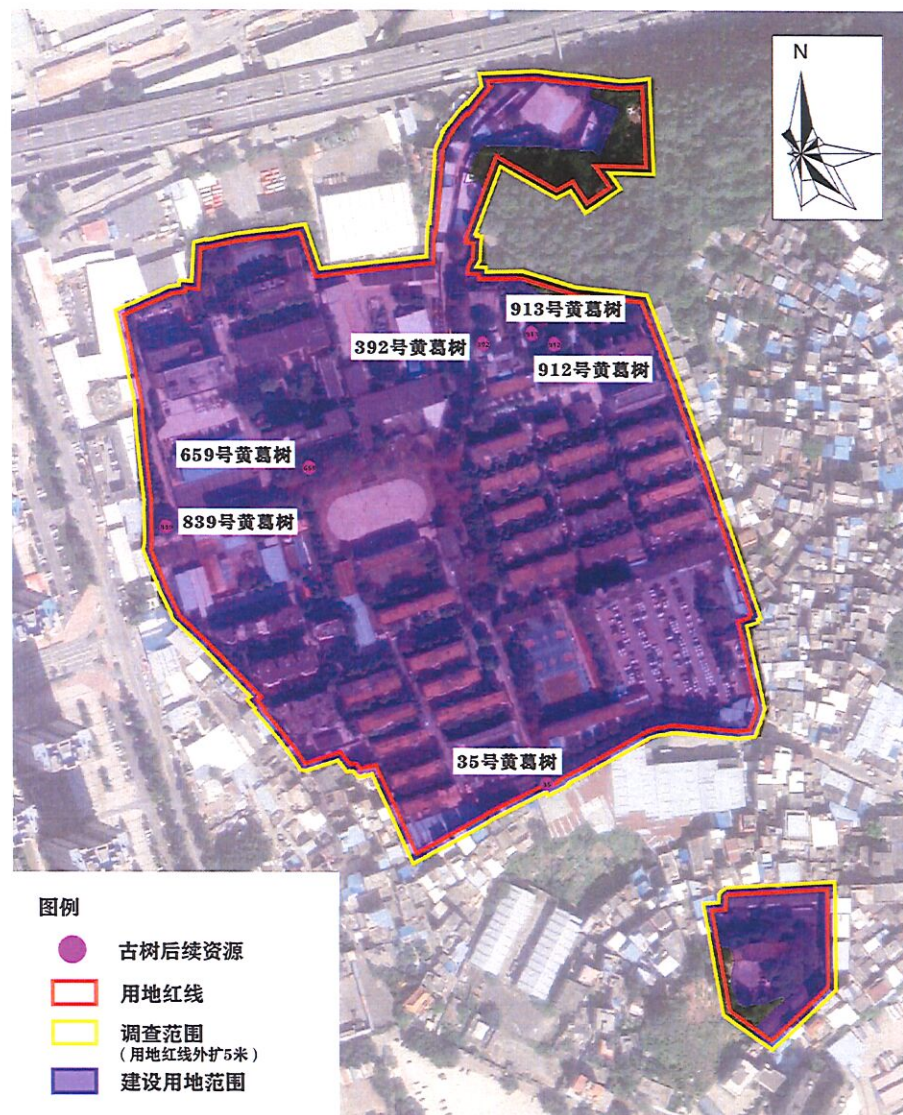
不可移动文物	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及文物本体、保护范围、建设控制地带) 填写类别、数量、名称、涉及范围 * (如涉及海丝申遗史迹点遗产区以及缓冲区) 填写名称、涉及范围
地下文物埋藏区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及地下文物埋藏区) 填写数量、名称
古树名木及其后援资源	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及古树名木及后援资源) 填写数量、编号
历史街区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化备置	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及历史文化名城核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史文化名村	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及历史文化名村核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
传统村落	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及传统村落待修区或传统村落核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史文化街区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及历史文化街区核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史风貌区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及历史风貌区核心保护范围、建设控制地带及环境协调区) 填写涉及范围、涉及面积
历史建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及历史建筑本体、保护范围、建设控制地带) 填写名称、涉及范围、涉及面积
传统街巷	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及传统街巷) 填写名称

骑楼街	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及骑楼街保护范围) 填写涉及位置、涉及面积
传统风貌建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及传统风貌建筑本体) 填写名称
改革开放优秀建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及改革开放优秀建筑) 填写名称
预先保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及预先保护对象) 填写名称
工业遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及工业遗产) 填写名称、涉及面积(如有)
海丝文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及海丝文化遗产) 填写名称、涉及面积(如有)
农业文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及农业文化遗产) 填写名称、涉及面积(如有)
水务遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及水务遗产) 填写名称、涉及面积(如有)
海防文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及海防文化遗产) 填写名称、涉及面积(如有)
地名文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及地名文化遗产) 填写名称
历史名园	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及历史名园) 填写名称
水下文物保护单位	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (如涉及水下文物保护单位) 填写名称、涉及面积(如有)
其他保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/>	* (组织现场调查评估, 如有其他已公布的保护对象, 或具有保护价值的建筑物、构筑物、建筑群、村、镇等历史文化资源) 填写名称和地址

注: 公示内容相关数据最终以区政府批复为准。

六、树木保护专题

根据《广州海洋地质调查局南岗基地旧城改造项目城市树木保护专章》，改造范围内无挂牌古树名木，6棵古树后续资源、呈点状分布，依据《广州市绿化条例》（2022年修正），在规划设计时将采取措施避让，确需迁移的，将在项目内迁移或迁移至最近的城市绿地。



注：公示内容相关数据最终以区政府批复为准。