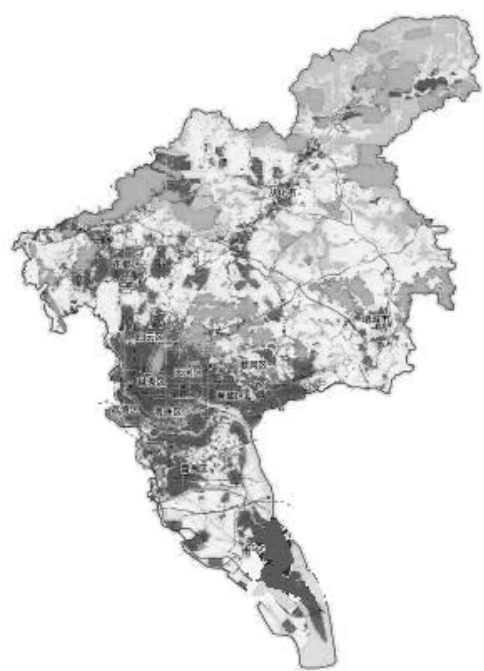




从化区联星村西华社全面改造项目实施方案

广州市从化区江埔街联星社区西华居民小组股份合作经济社

一、项目概况

1. 项目区位

江埔街联星村西华社地处从化区中心城区。位于城镇提升带与流溪河生态价值创新带交汇处，区位条件优异，同时是地铁进入从化城区的第一站，未来将成为展示从化门户形象的重要窗口。

项目紧邻东临河东南路，南临从化大道，西近从化客运站地铁站，北接雅居乐滨江花园。



宏观区位图



中观区位图

一、项目概况

2. 改造范围

(1) 改造范围

改造范围6.41公顷,东临河东南路,南临从化大道,西近从化客运站地铁站,北接雅居乐滨江花园。



改造范围选址示意图

一、项目概况

2. 改造范围

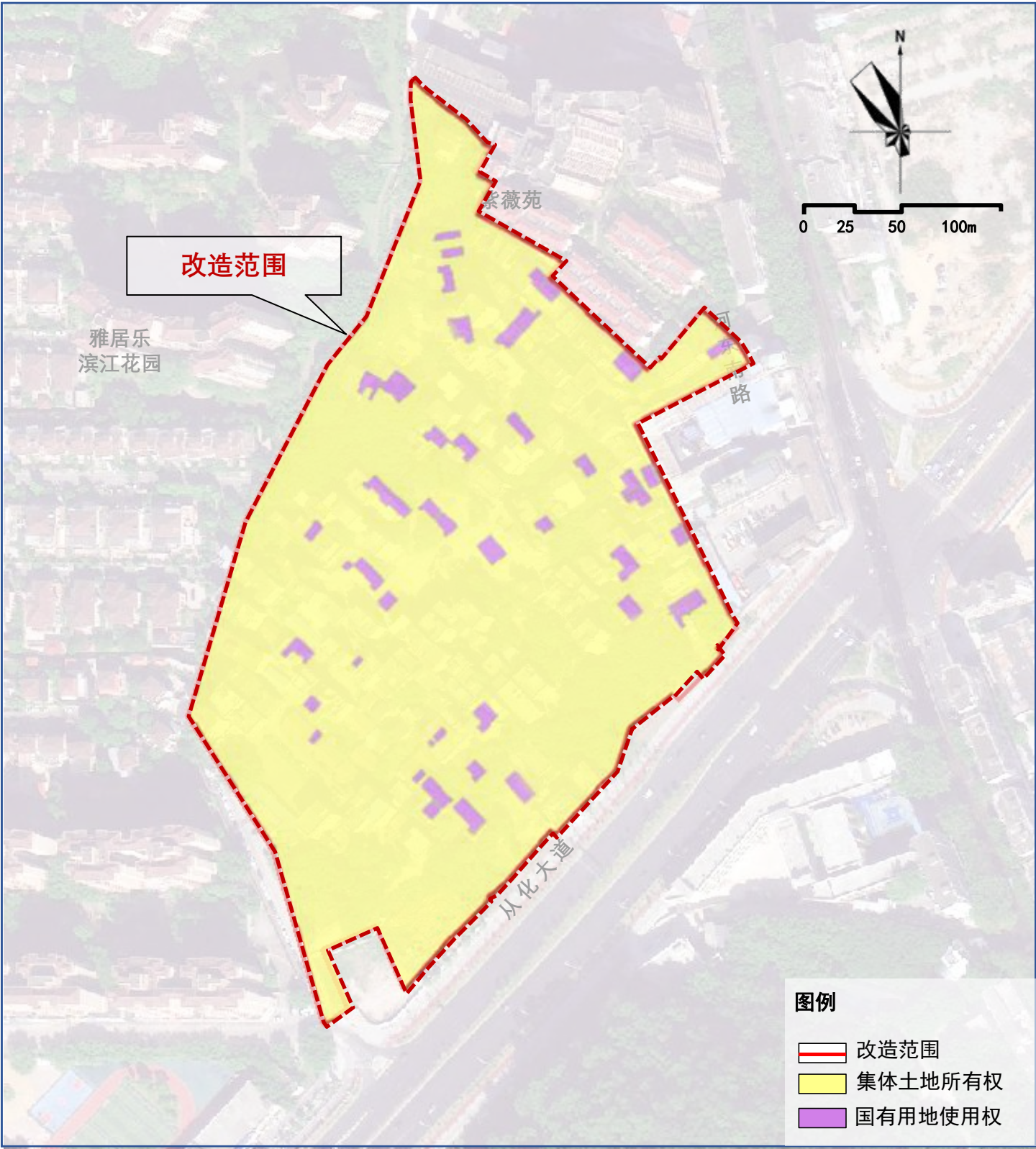
(2) 权属示意

改造范围内集体土地所有权10宗，改造范围内面积共计6.0525公顷；国有土地使用权49宗，共计0.3622公顷。

测量范围内标图建库

序号	类型	权利人名称	面积(公顷)	备注
1	集体土地所有权	广州市从化区江埔街联星社区西华居民小组经济合作社农民集体	6.0525	10宗地
2	国有土地使用权	个人	0.3622	49宗地
合计			6.4147	——

注：最终以系统数据为准。



改造范围用地权属示意图

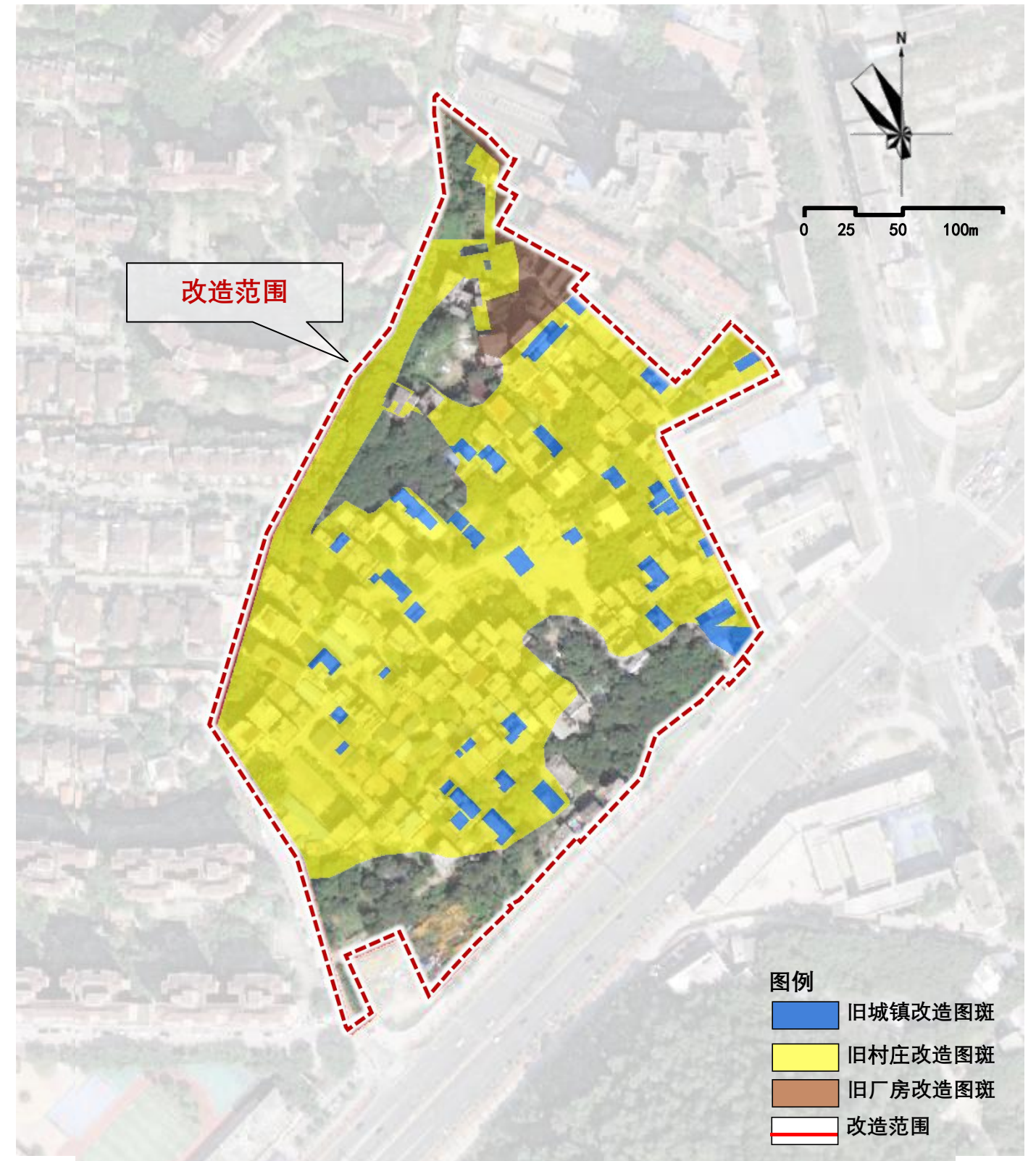
一、项目概况

2. 改造范围

(3) 标图建库情况

根据最新标图建库数据，改造范围内已纳入标图建库用地48处，面积4.7212公顷。

注：最终以系统数据为准。



改造范围标图建库示意图

二、改造主体、改造方式、改造模式、拆补方案原则

1. 改造主体

西华社改造项目的实施主体为：广州市从化区江埔街联星社区西华居民小组股份合作经济社，及其引入的合作企业广州雍晟置业有限公司。

2. 改造方式

西华社改造项目采用“全面改造”的方式进行改造。

3. 改造模式

西华社改造项目采用“合作改造”的模式进行改造。

4. 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）等有关文件的规定，项目拆迁补偿安置方案原则如下：

（1）测量范围内建筑补偿

从化区联星村西华社全面改造项目测量范围约6.41公顷内的建筑物（包括村民房屋和集体物业），以广东省惠州七五六地质测绘工程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

被拆迁人是指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、产权调换两种补偿方式，或者以两种补偿方式结合进行补偿。

（4）回迁安置位置

改造范围内安置区位于本项目地块沿从化大道一侧及北侧用地，用地面积2.39公顷，设有幼儿园、文化室、小区游园等。具体位置、用地面积及公建配套以政府批准文件为准。

三、改造方案

1.融资复建地块划分

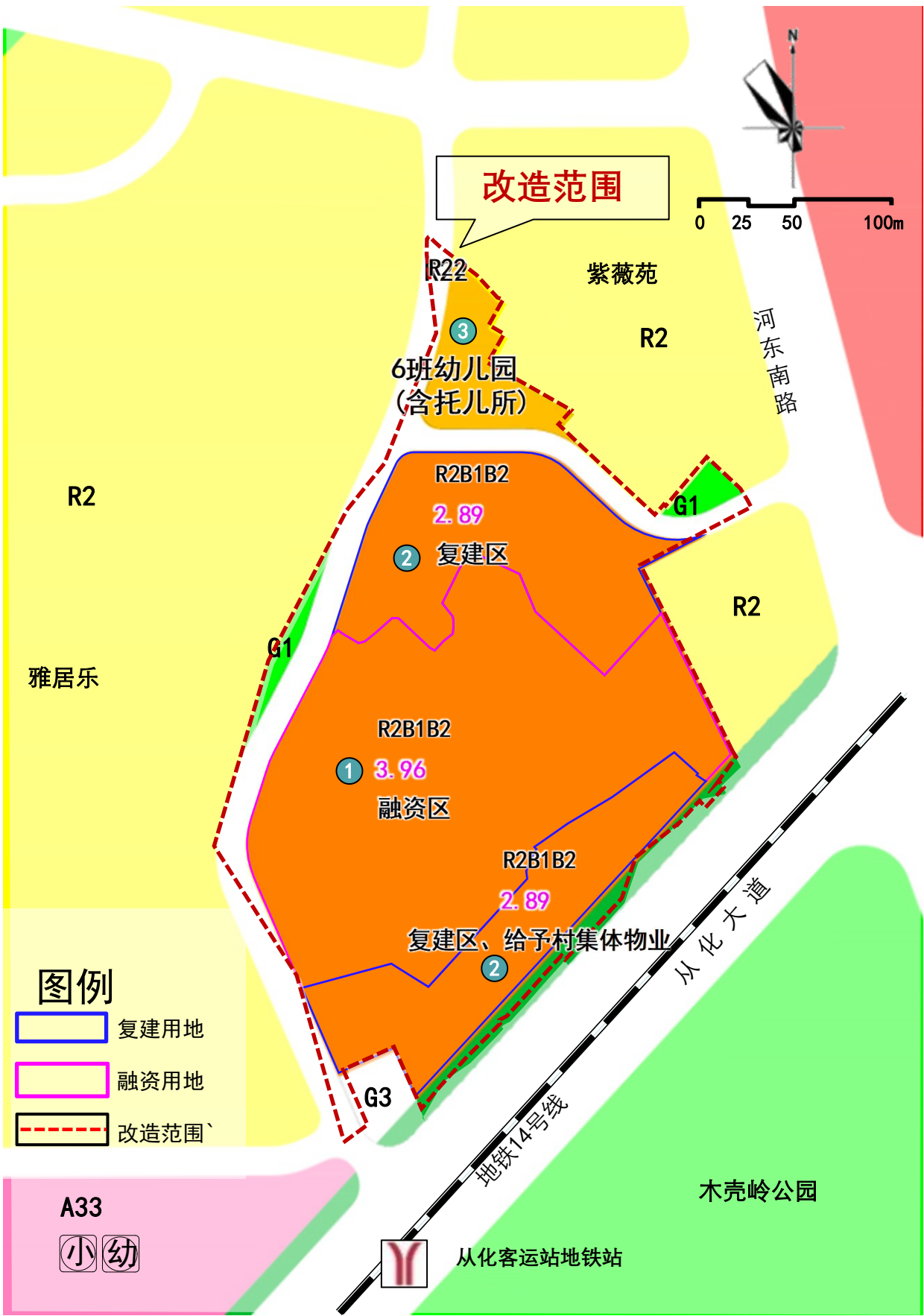
本次改造范围内城市更新开发规模包括复建安置建设量、融资建设量，建设总量共计18.29万平方米：

融资地块容积率3.96，计容建筑面积120541平方米，其中，居住建筑面积101121平方米，商业面积19420平方米；

复建区容积率2.89，计容建筑面积60119平方米，其中，居住面积55164平方米，商业面积4955平方米。另有公共服务设施中其他商业服务设施2834平方米，商业面积共计7789平方米；

复建幼儿园地块用地面积3100平方米，计容建筑面积2240平方米。

复建融资分区	地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m²)	建筑面积 (m²)		
融资区	1	R2 B1B2	居住商业商务 混合用地	30513	其中	纯住宅	91100
						公建配套	10021
						商业	19420
复建区	2	R2 B1B2	居住商业商务 混合用地	20843	其中	纯住宅	51715
						公建配套	3449
						复建物业	343
						留用地权益	287
						奖励村集体物业	4325
幼儿园	3	R22	服务设施用地	3100	2240 (6班幼儿园及托儿所)		



复建、融资地块划分示意图

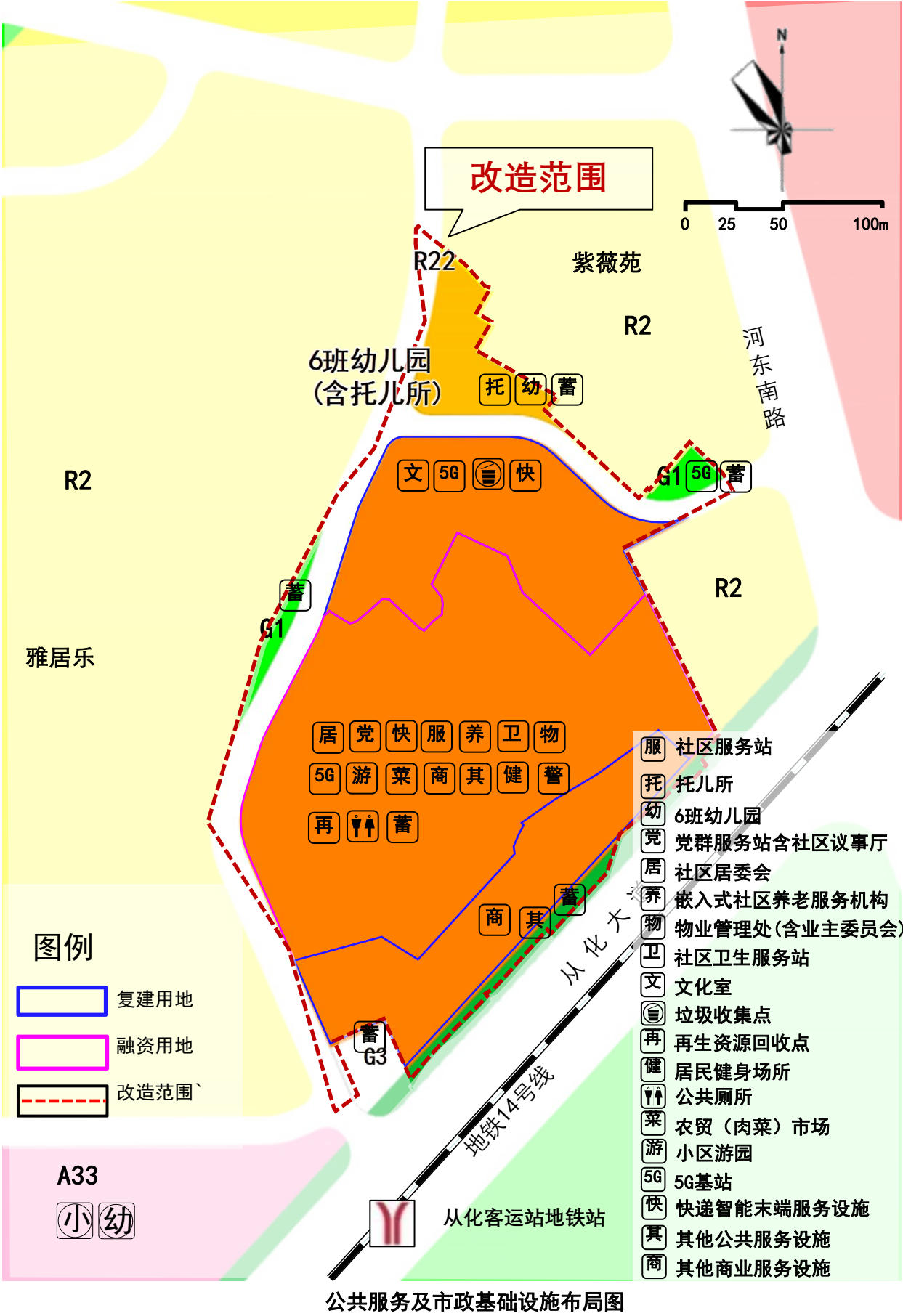
三、改造方案

2.公共服务设施

居住片区公共服务设施

改造范围内共配置29处公共服务设施，建筑面积1.57万平方米。其中，独立占地公服设施1处，规划一所6班幼儿园（含托儿所）。

类别	项目名称	数量	建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	分区
		(处)			
教育设施	6班幼儿园（含托儿所）	1	2240	3100	复建区
行政管理设施	社区居委会	1	200	—	融资区
	党群服务站含社区议事厅	1	1000	—	融资区
服务设施	社区服务站	1	100	—	融资区
	物业管理（含业主委员会）	1	361	—	融资区
	快递智能末端服务设施	2	30	—	融资区
			15		复建区
医疗卫生设施	社区卫生服务站	1	350	—	融资区
文化、体育	文化室	1	200	—	复建区
	居民健身场所	1	200	—	融资区
	小区游园	1	—	4500	—
福利设施	嵌入式社区养老服务机构	1	900	—	融资区
市政公用设施	垃圾收集站	1	200	300	复建区
	再生资源回收点	1	10	—	融资区
	5G基站	3	—	—	—
	雨水调蓄设施	6	—	1779	—
	公共厕所	1	100	—	融资区
商业服务设施	农贸（肉菜市场）	1	2500	—	融资区
	其他商业服务设施	1	1879	—	融资区
		1	2834	—	复建区
其他公共服务设施		1	200	—	复建区
		1	2391	—	融资区 （含200m²警务室）
总计		29	15710	—	



三、改造方案

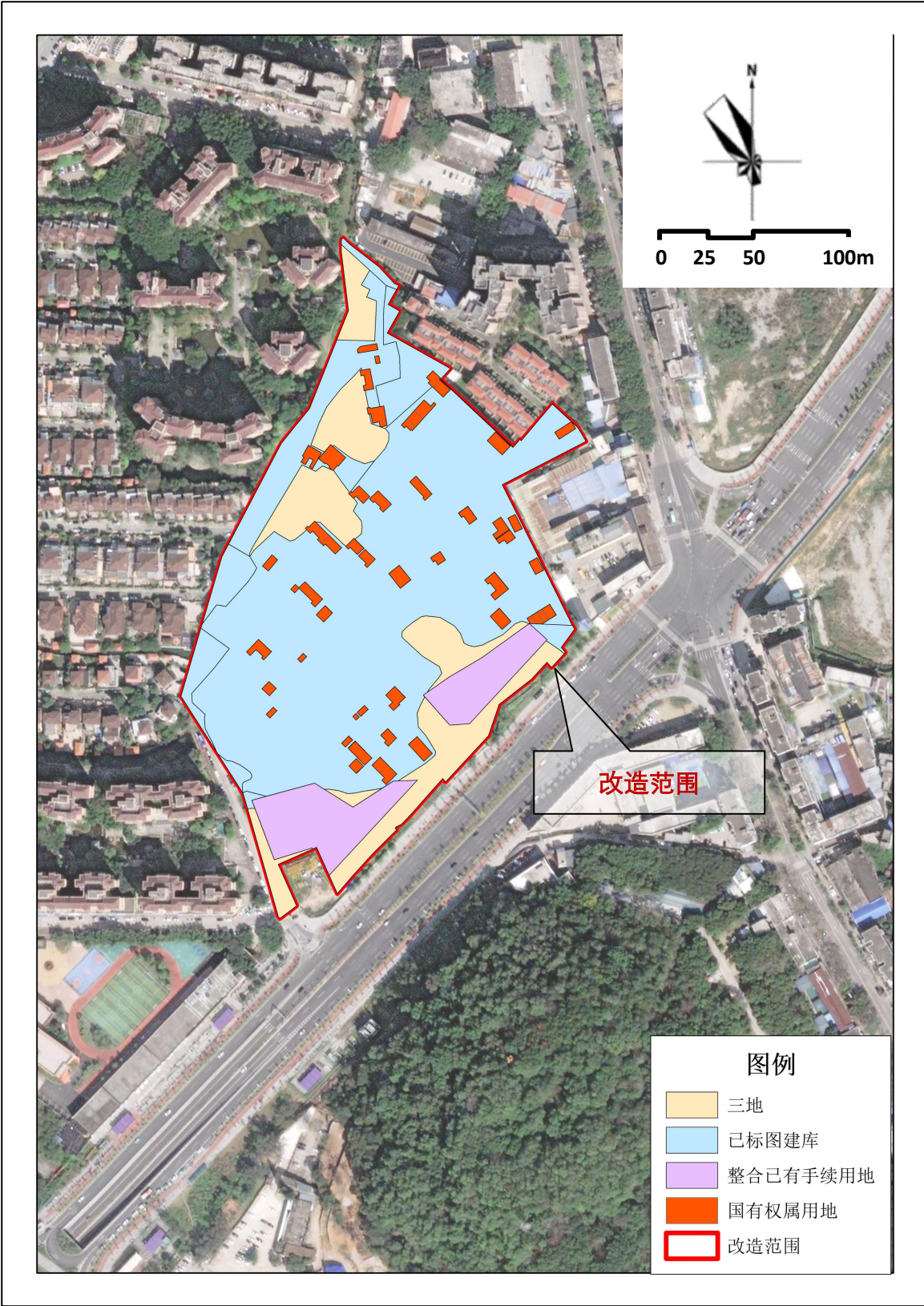
3.改造效果图



四、土地整备方案

改造范围6.41公顷，用地手续情况如下表：

图例	土地整备方式	土地权属	用地面积 (公顷)	二调情况		最新现状情况		国土空间规划 (土规、总规)	土地整备路径
	标图建库范围	联星社区西华居民小组经济合作社农民集体；	4.3818	城市	4.3818	城市	4.3818	国土空间规划：均位于城镇开发边界内 土规：均为城镇用地 总规：不涉及三区四线	1、3.5631公顷用地办理集体建设用地手续后办理“集转国”手续； 2、0.8187公顷用地办理“集转国”手续
	“三地”	联星社区西华居民小组经济合作社农民集体	1.0943	城市	0.1156	城市	1.0943		认定“三地”，实施方案批复生效后进行图斑补录，申请农转用和征收
				沟渠	0.0076				
				果园	0.9711				
	整合已有手续用地	联星社区西华居民小组经济合作社农民集体	0.5764	城市	0.0247	城市	0.5764		1、整合政府已有手续用地，申请办理划拨手续，用于建设安置房、公配设施 2、已有手续用地范围内涉及已标图建库面积为0.0246公顷
				果园	0.5517				
	整合国有用地	个人	0.3622	城市	0.3622	城市	0.3622	1、国有权属产权注销后办理出让手续 2、国有权属用地范围内涉及已标图建库面积为0.3148公顷	
合计			6.4147	——					



土地整备用地构成情况

五、历史文化及树木保护专题

经核已公布的历史文化名镇名村、文物保护单位、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、历史文化遗产线索、名木古树、地下埋藏区等。项目地块均不涉及以上历史文化遗产资源。

经调查，该项目范围地块内不涉及公园绿地及防护绿地，均属农村地区门前屋后村民栽种的树木；场地中共有树木388棵，无古树名木,无挂牌认定的古树后续资源。