

# 黄埔区新龙镇新田村旧村更新改造实施方案 (片区策划)

广州市黄埔区新龙镇新田村经济联合社

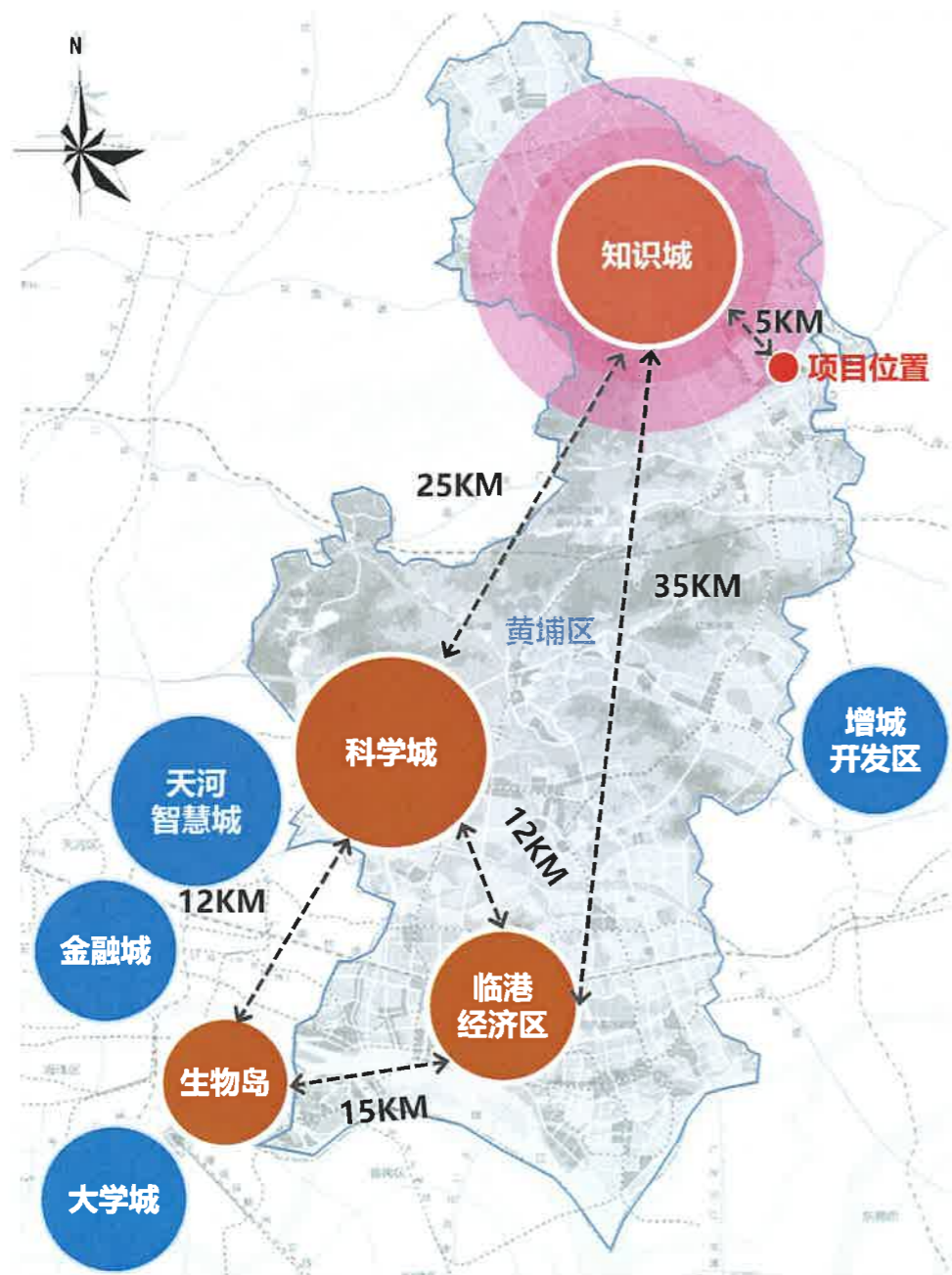
2023.11



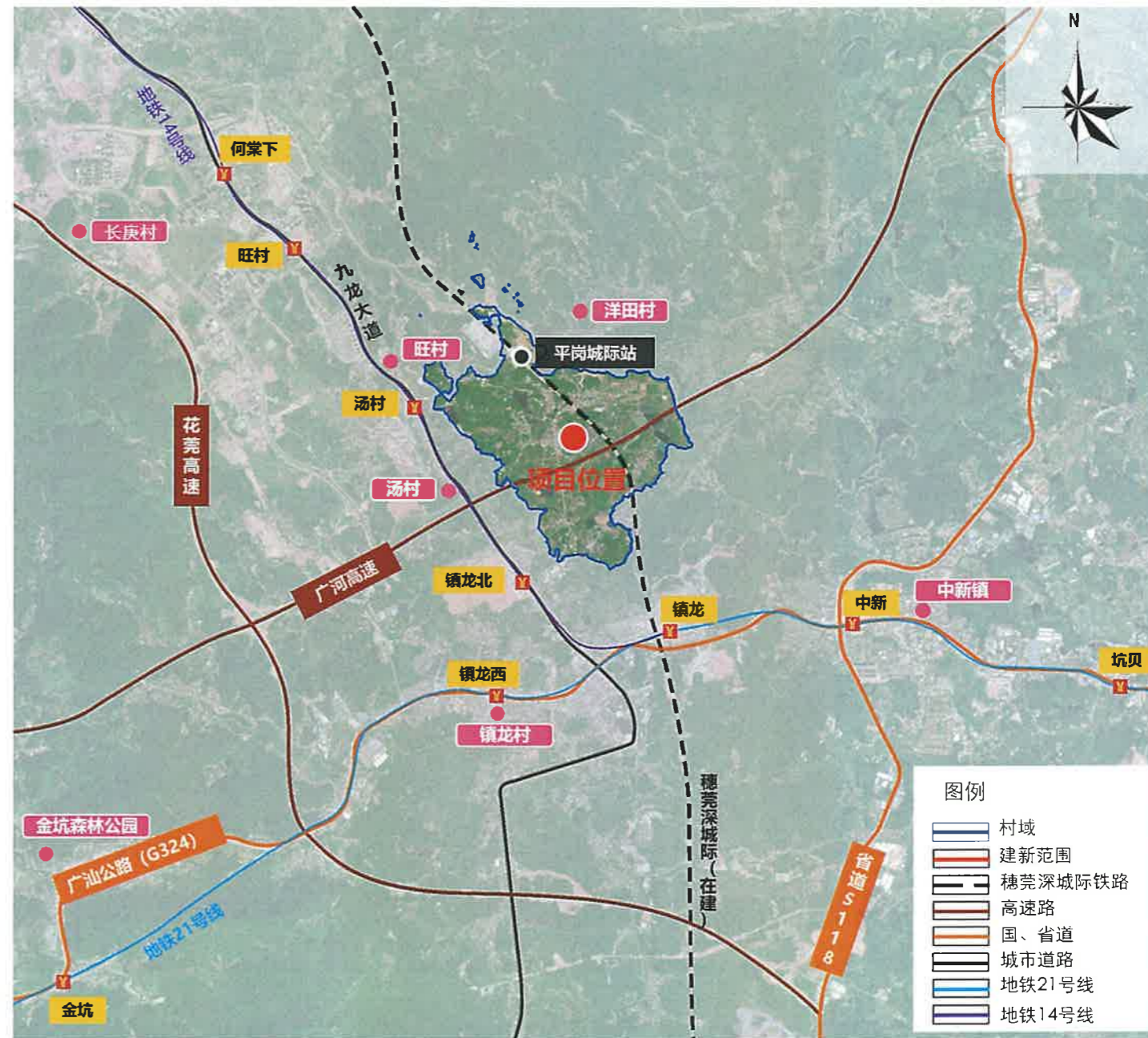
# 一、项目概况

## 1. 项目区位

项目位于广州市黄埔区新龙镇东部，南临镇龙村，西临汤村，东临增城区，北至旺村、洋田村，毗邻科教创新园区，地处中新知识城南部门户，是连接广州中心城区、河源、东莞等城市的重要节点。



宏观区位图



中观区位图

# 一、项目概况

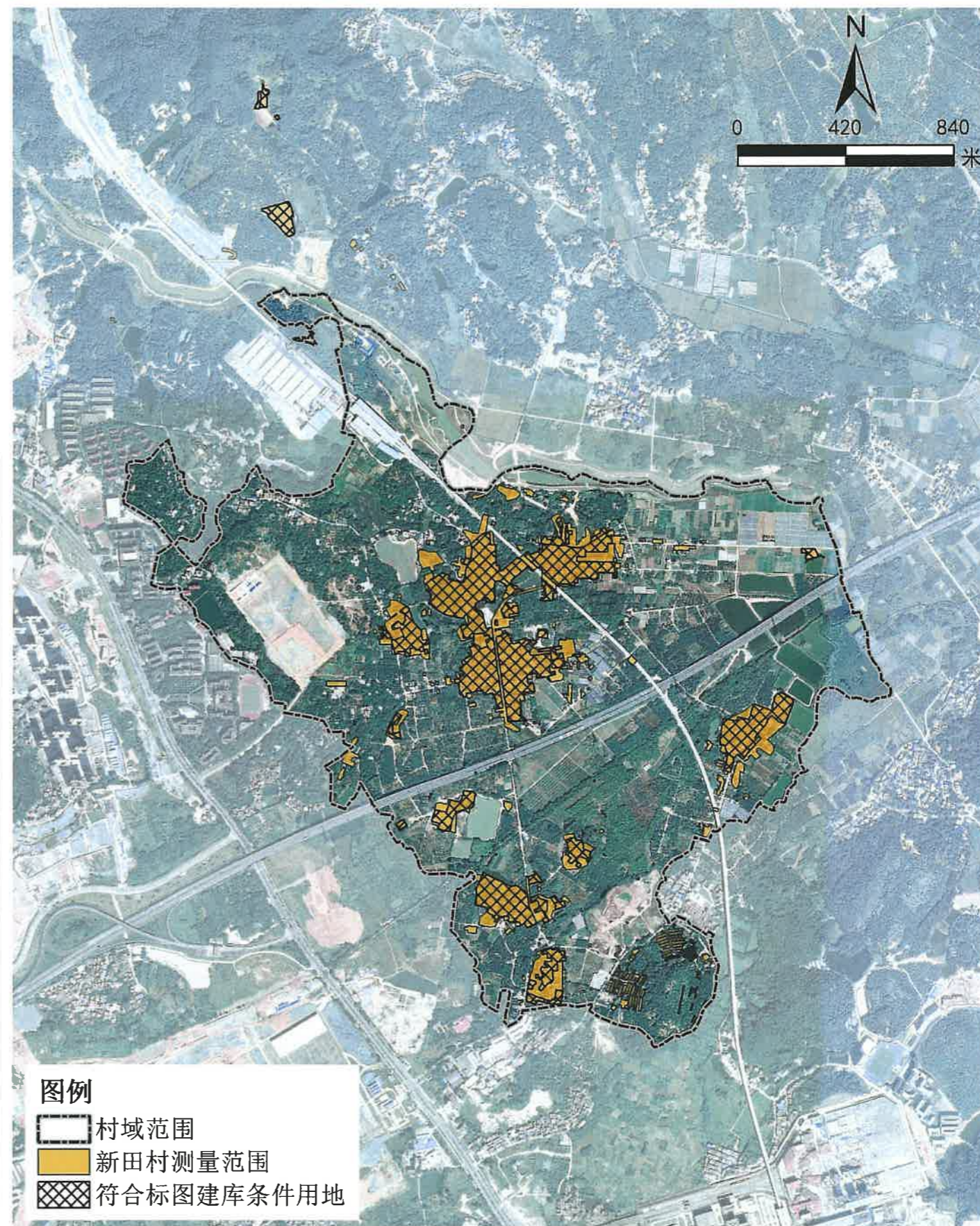
## 2. 改造范围

### (1) 测量范围

测量范围49.89公顷。其中范围内符合标图建库条件用地30.90公顷，其他用地18.98公顷。

测量范围内标图建库情况一览表

序号	图斑编号	改造类型	用地面积 (m <sup>2</sup> )	序号	图斑编号	改造类型	用地面积 (m <sup>2</sup> )
1	44011600544	旧村庄	2027	14	44011600558	旧村庄	7860
2	44011600545	旧村庄	14399	15	44011600559	旧村庄	670
3	44011600547	旧村庄	130935	16	44011600563	旧村庄	32269
4	44011600548	旧村庄	2557	17	44011600564	旧村庄	1846
5	44011600549	旧村庄	40097	18	44011600724	旧村庄	9052
6	44011600550	旧村庄	1032	19	44011602255	旧村庄	1055
7	44011600551	旧村庄	941	20	44011602257	旧村庄	1841
8	44011600552	旧村庄	10127	21	44011602344	旧村庄	5471
9	44011600553	旧村庄	28137	22	44011602350	旧村庄	672
10	44011600554	旧村庄	6043	23	44011602356	旧村庄	1737
11	44011600555	旧村庄	1442	24	44011602358	旧村庄	1234
12	44011600556	旧村庄	2750	25	44011602382	旧村庄	3479
13	44011600557	旧村庄	1368	<b>合计</b>			<b>309042</b>



测量范围示意图

# 一、项目概况

## 2. 改造范围

### (2) 建新范围

建新范围用地面积共计47.57公顷，东临新白广城际，南至广河高速，西接汤村，北靠知识城科教创新区。



建新范围示意图

## 二、改造主体、改造方式、改造模式

### 1. 改造主体

广州市黄埔区新龙镇新田村经济联合社。

### 2. 改造方式

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

依据《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）的通知，更新改造拆迁补偿安置原则如下：

#### (1) 补偿安置原则

新田村拆迁补偿安置工作根据旧村庄改造政策，遵从“政府主导，一村一策”的原则制定，结合新田村实际情况，采用按“人”补偿。

#### (2) 适用对象

被拆迁人为在新田村旧村改造范围内能获得拆迁安置及补偿的权益人。

#### (3) 补偿安置方式

本方案拆迁补偿安置的方式，采取复建安置补偿与货币补偿相结合的补偿方式。

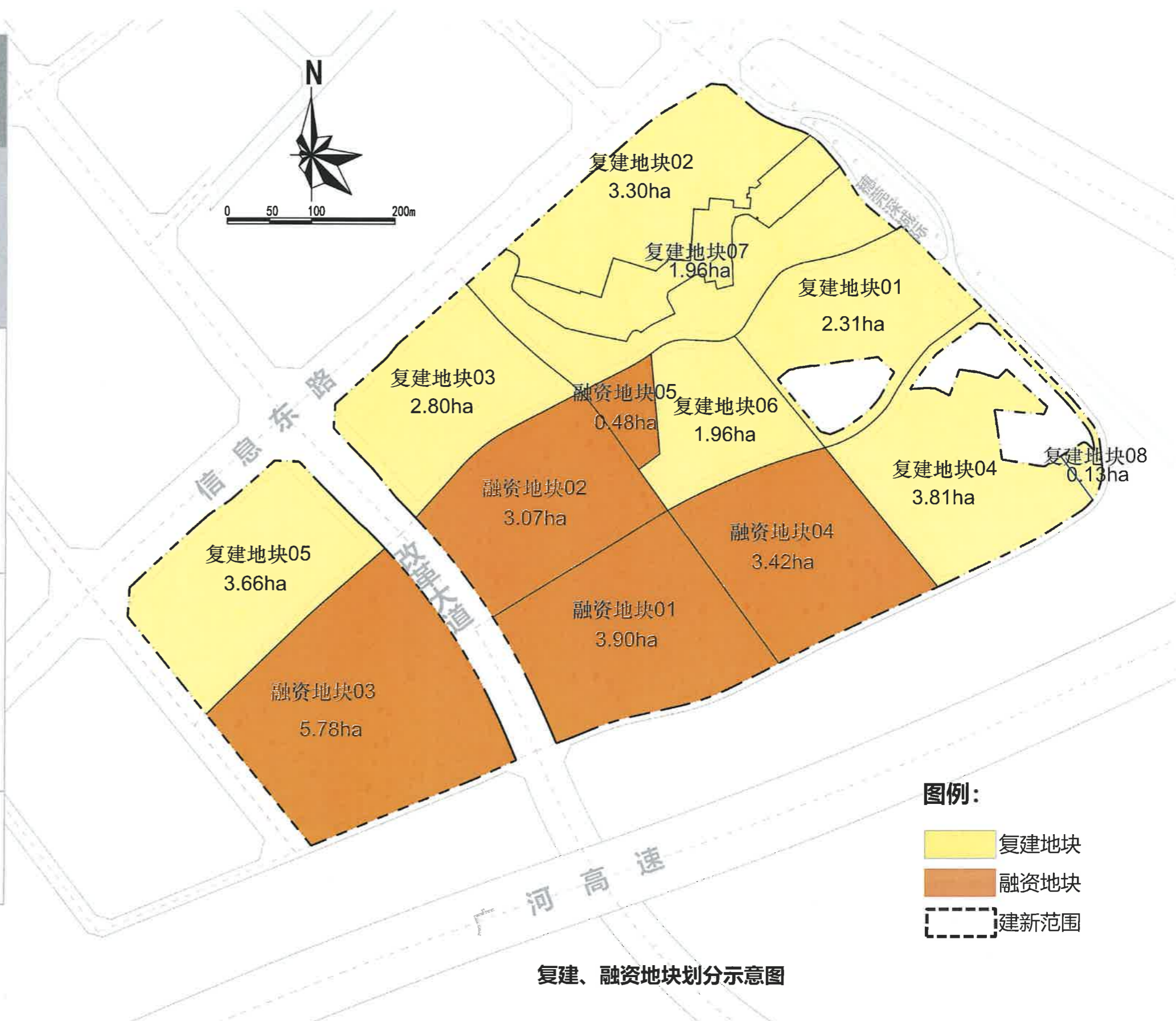
#### (4) 回迁安置位置

本村回迁安置区位于信息东路南侧及改革大道西侧的片区，设有小学、幼儿园、社区卫生服务中心、镇街综合养老服务中心、公交首末站等公建配套。

# 三、改造方案

## 1. 融资复建地块划分

用地类型	用地面积 (公顷)	净用地面积 (公顷)
复建地块	27.23	19.89
融资地块	20.34	16.65
合计	47.57	36.53



图例：  
 复建地块  
 融资地块  
 建新范围

复建、融资地块划分示意图

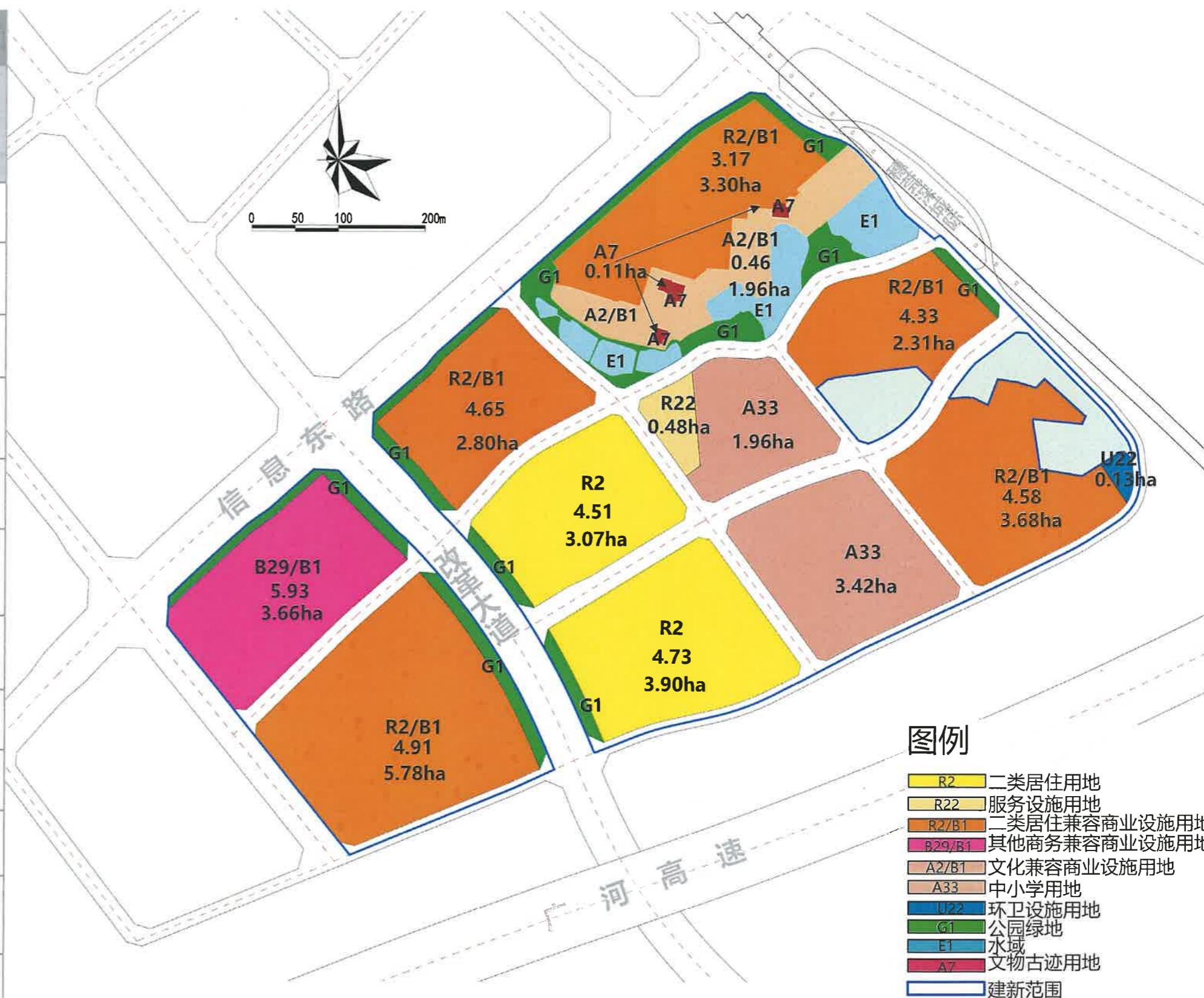
(注1：上述数据四舍五入取整至小数点后两位。)

(注2：具体以批复的实施方案为准。) 第5页，共11页

# 三、改造方案

## 2.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	6.97	32.27
二类居住兼容商业设施用地	17.85	80.03
服务设施用地	0.48	0.44
其他商务兼容商业设施用地	3.66	21.67
中小学用地	5.38	4.32
文化兼容商业设施用地	1.96	0.89
文物古迹用地	0.11	0.09
环卫设施用地	0.13	0.04
城市道路用地	6.44	—
公园绿地	2.99	—
水域	1.61	—
合计	47.57	139.75



土地利用规划图

(注1: 上述数据四舍五入取整至小数点后两位。)

# 三、改造方案

## 3.公共服务设施、市政基础设施布局

### (1) 居住片区公共服务设施

#### 居住片区公共服务设施一览表

范围	级别	设施类别	项目名称	规模	一般规模 (m <sup>2</sup> /处)		服务人口规模 (万人)	建筑面积小计 (m <sup>2</sup> )	用地面积小计 (m <sup>2</sup> )	数量	设置规定	备注	
					建筑面积	用地面积							
改造范围外	街道级	教育设施	区域统筹18班高中	18班高中	13500	—	3.6	13500	—	1		非经营性	
改造范围内	街道级	教育设施	60班小学	60班小学	27000	32400	—	27000	34231	1		非经营性	
			27班初中	27班初中	16200	19440	—	16200	19571	1		非经营性	
			党群服务站	—	1000	—	1.0-10	1000	—	1	每社区生活圈设一处	非经营性	
		行政管理设施	司法所 (公共法律服务工作站)	—	300	—	1.0-10	300	—	1	—	非经营性	
			文化站	—	2000-2500	—	3.0-10	2500	—	1	—	非经营性	
		文化、体育、公园	图书馆分馆	—	500	—	3-10	500	—	1	—	非经营性	
			社区自助借阅点	—	100-300	—	3-10	200	—	1	—		
			社区少年宫	—	1000-2000	—	3.0-10	1000	—	1	—	非经营性	
			社区公园	—	—	10000	3.0-10	—	10000	1	—	非经营性	
			群众性体育运动场地	—	1500-2000	9429	3.0-10	2000	9500	1	按千人用地面积300-400m <sup>2</sup> 控制。	非经营性	
		福利设施	镇街综合养老服务中心	—	3000-4900	—	3.0-10	4900	—	1	—	非经营性	
		市政公用设施	公交首末站	—	750-975	7500-975	1.0-2.0	800	8000	1	—	非经营性	
			2厢垃圾压缩站	—	420-460	1200	3.0-7.0	440	1268	1	—	非经营性	
		商业服务设施	农贸 (肉菜) 市场	—	2000-2500	—	3.0-5.0	2000	—	1	—	经营性	
	物流配送站		—	300-500	—	3.0-10	300	—	1	—	经营性		
	居委级	教育设施	幼儿园	12班	—	3758.4	3600	0.6-0.8	13154	13801	3	—	非经营性
				15班	—	4698	4500	0.6-0.8					
				15班	—	4698	4500	1.0-1.2					
		行政管理与社区服务设施	村民委员会	—	400	—	0.3-1	400	—	1	—	非经营性	
			村民议事厅	—	100	—	0.3-1	100	—	1	—	非经营性	
			村史博物馆	—	200	—	0.3-1	200	—	1	—	非经营性	
			社区居委会	—	200	—	—	1000	—	5	每居委设一处	非经营性	
			社区议事厅	—	100	—	—	500	—	5	每居委设一处	非经营性	
		服务设施	社区服务站	—	100	—	0.6-0.75	600	—	6	—	非经营性	
			物业管理用房	—	50	—	—	1964	—	7	按物业总建筑的0.2%配置	非经营性	
		医疗卫生设施	社区卫生服务站	—	350	—	1-1.5	1050	—	3	—	非经营性	
			护理站	—	30	—	0.3-1.5	120	—	4	—	非经营性	
文化体育设施		居民健身场所	—	200	1200-1875	0.6-0.75	1000	6000	5	—	非经营性		
	小区游园	—	—	—	—	—	—	7	—	非经营性			
福利设施	嵌入式社区养老服务机构	—	400-900	—	0.6-0.75	2400	—	6	—	非经营性			
	托育机构	—	600-800	1200	1-1.5	1800	3600	3	—	非经营性			
市政公用设施	垃圾收集站	—	250-300	350-400	0.5-0.75	1500	1750	5	—	非经营性			
	可回收物便民回收点	—	30	—	0.3-1.5	120	—	4	—	非经营性			
	公共厕所	—	100	—	0.25-0.5	900	—	9	—	非经营性			
商业服务设施	快递送达设施	—	30	—	0.3-1.5	120	—	4	—	经营性			
	其他商业服务设施	—	—	—	—	8468	—	—	—	—	经营性		
		合计		—	—	—	—	108037	107654	95	—	—	



### 三、改造方案

#### 3.公共服务设施、市政基础设施布局

##### (2) 产业（商务商业）片区公共服务设施

产业（商务商业）片区公共服务设施一览表

类别	项目	数量	每处建筑面积 (m <sup>2</sup> )	合计建筑面积 (m <sup>2</sup> )	每处用地面积 (m <sup>2</sup> )	合计用地面积 (m <sup>2</sup> )	备注
洽谈交往型设施	演讲厅	1	1200	1200	—	—	产业（商务商业）片区的公共服务设施建筑面积配比为6%—11%，具体可结合项目实际确定。
	展示厅	1	500	500	—	—	
	共享会客厅	3	150	450	—	—	
	咖啡厅	3	200	600	—	—	
	茶室	3	200	600	—	—	
	创新空间	2	500	1000	—	—	
便民生活型设施	日托中心	2	600	1200	—	—	
	理疗中心	3	50	150	—	—	
	平价餐饮	4	500	2000	—	—	
	高端餐饮	2	500	1000	—	—	
	便利店	5	100	500	—	—	
	超市	3	300	900	—	—	
	母婴室	6	50	300	—	—	
	中西药店	3	200	600	—	—	
	物流配送站	1	500	500	—	—	
	快递送达设施	5	50	250	—	—	
	洗衣店	3	50	150	—	—	
	休闲娱乐型设施	电影院	1	1500	1500	—	
剧院		1	500	500	—	—	
画廊		1	200	200	—	—	
酒吧		2	200	400	—	—	
健身中心		2	1000	2000	—	—	
美容美发		6	40	240	—	—	
书店		1	300	300	—	—	
商务服务型设施	电信营业场所	1	200	200	—	—	
	银行营业网点	1	300	300	—	—	
市政公用型设施	公共厕所	6	100	600	—	—	
	社会停车场	1	—	—	3500	3500	
	小计	73	—	18140	3500	3500	

(注：产业（商务商业）片区的公共服务设施建筑面积配比为6%—11%，具体以批复的实施方案为准。)

## 四、土地整备方案

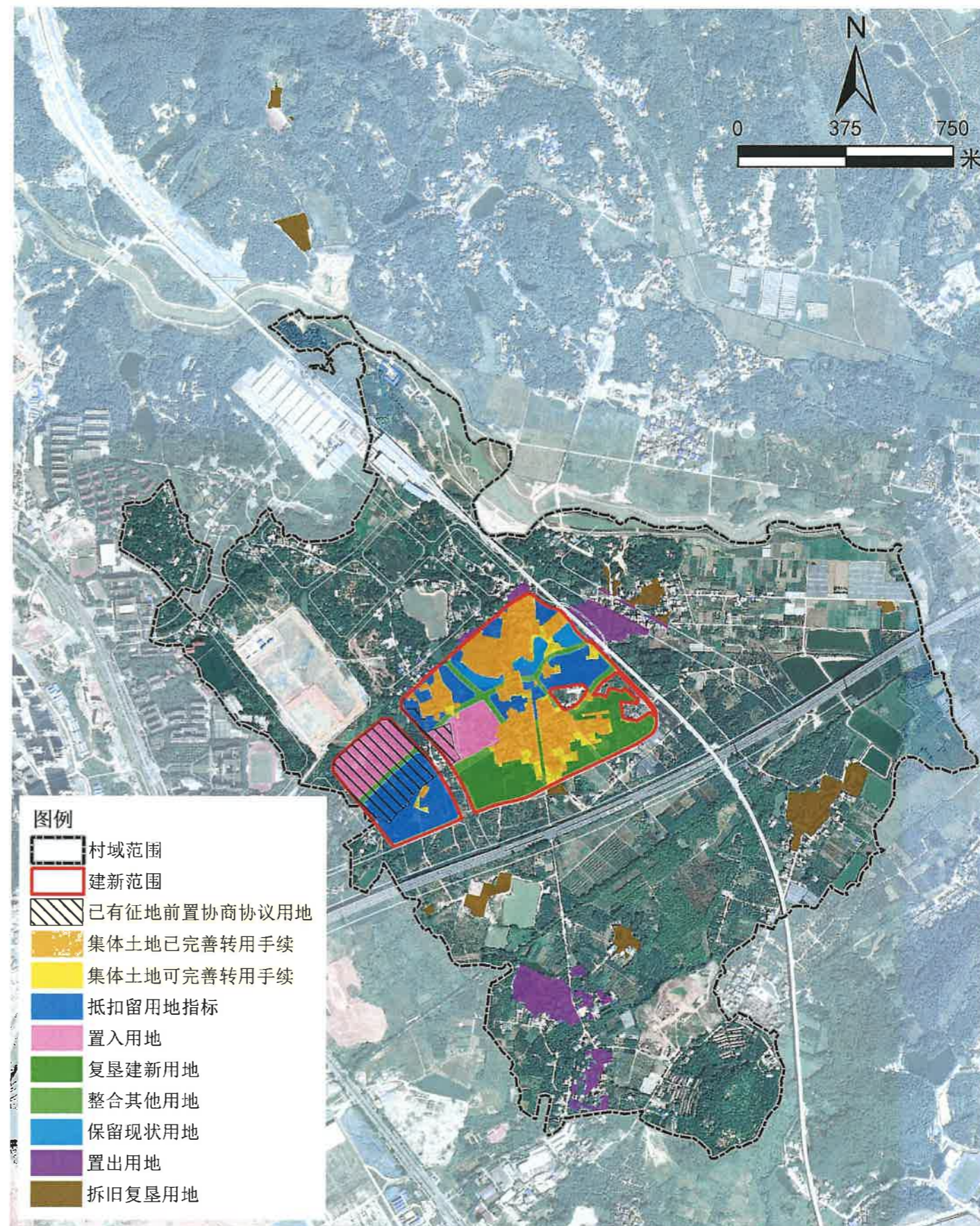
建新范围47.57公顷，用地手续情况如下表：

**建新范围内：**整备集体建设用地14.78公顷；整备村集体现状农用地32.79公顷。

建新范围内涉及已有征地前置协商协议用地8.66公顷，该部分用地未进行报批，后续拟进行退征地置换，不涉及退征退规费、退回留用地指标等情况。

**建新范围外：**整备符合标图建库条件的集体建设用地共14.82公顷。

土地整备情况明细表			
建新范围内土地整备情况			
范围	面积 (公顷)	备注	
集体建设用地整备	已纳入标图建库图斑	14.78	其中：已完善集体土地转用手续12.63公顷，需申请办理集体土地转用手续2.16公顷。
	集体农用地整备		
	抵扣留用地指标	12.20	抵扣历史欠账留用地指标
	置入用地	7.35	由政府进行收储，按有关规定完善征收和农转用手续后，与置出用地进行置换
	复垦建新用地	7.06	通过拆旧复垦建新，将复垦后的建设用地指标用于本项目的非建设用地。
	整合其他用地	4.57	均用于复建安置或公益设施建设
	保留现状用地	1.61	规划水域，保留现状水塘
合计			
建新范围外土地整备情况			
范围	面积 (公顷)	备注	
集体建设用地整备	置出用地	7.35	均已纳入标图建库图斑，其中：已完善集体土地转用手续11.63公顷，需申请办理集体土地转用手续4.07公顷。
	拆旧复垦范围	7.47	拟用于拆旧复垦，均已纳入标图建库。复垦建新指标预留0.42公顷作为洋田变电站用地指标使用。



建新范围内用地手续情况

## 五、历史文化遗产保护

划定风貌保护区将原三处传统风貌建筑群合并为一个整体；并将风水塘、晒坪、村墙、石板路、门楼、巷门等历史环境要素纳入范围内，形成新田村传统风貌建筑群。

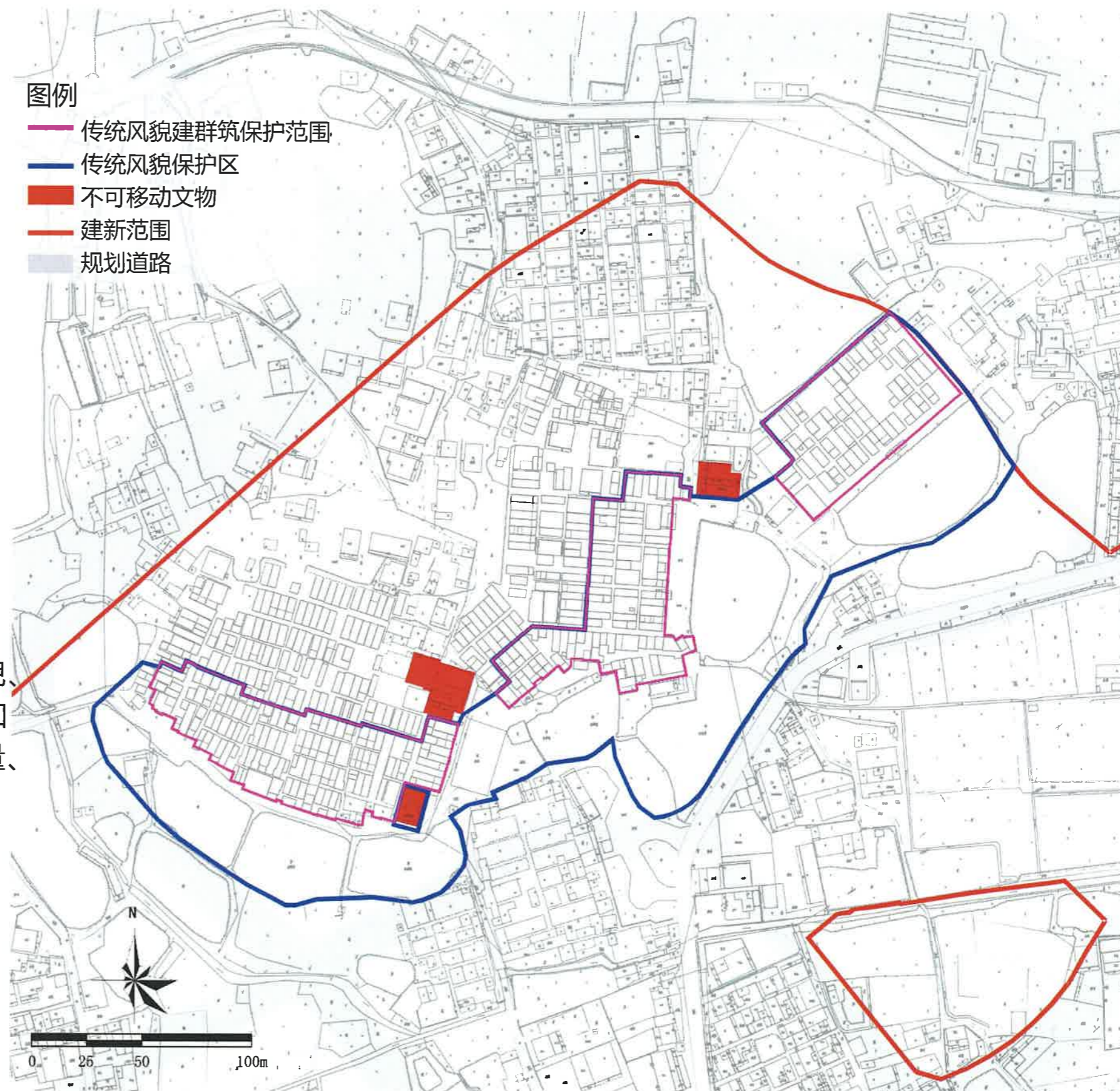
风貌保护区参照《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 修正《广州市城乡规划条例》（2015））、《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》等法律法规做好修缮、保养及安全管理工作。

- 文物保护单位、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。
- 对于与传统风貌有冲突的建筑物，应根据其风貌、质量以及可改善的程度采取逐步的改造、拆除和更新等措施，使传统街巷景观得到延续，在体量、色彩、材质等方面应与村落传统风貌协调。
- 在风貌保护区进行修缮、改造、新建活动的时候，控制沿巷一至二层界面的高宽比，延续街巷空间尺度特征。

文物本体范围：1073.06m<sup>2</sup>

传统风貌建筑保护范围面积：13384.06m<sup>2</sup>

传统风貌建筑群风貌保护区面积：21947.20m<sup>2</sup>



现传统风貌建筑群保护范围调整示意图

## 六、树木保护规划方案

### (1) 总体概况

根据黄埔区古树名木名录及现场调查结果得知,调查范围内共计调查连片成林2处、**树木683株**,该批树木权属为新田村集体所有。

### (2) 原址保护

按照《城市古树名木保护管理办法》《古树名木保护技术规范》及相关法律法规和文件的要求,并结合规划强排方案及树木调查评估情况进行分析,**本次将对调查的545株树木统一进行原址保护。**其中,建新范围内树木53株(古树名木7株、古树后续资源3株、大树33株、其他树木10株),建新范围外调查围内树木492株(古树名木44株、古树后续资源3株、大树252株、其他树木193株)。

### (3) 迁移利用

通过方案比选得知,目前现方案已最大限度避让和保护树木,但仍有138株树木的生长位置与改造项目规划方案相冲突,其中**大树89株,其他树木49株**。结合项目实际情况及树木生长现状,建议对其进行迁移利用。

