

附件：迺头村旧村改造项目实施方案（片区策划）



迺头村旧村改造项目实施方案（片区策划）

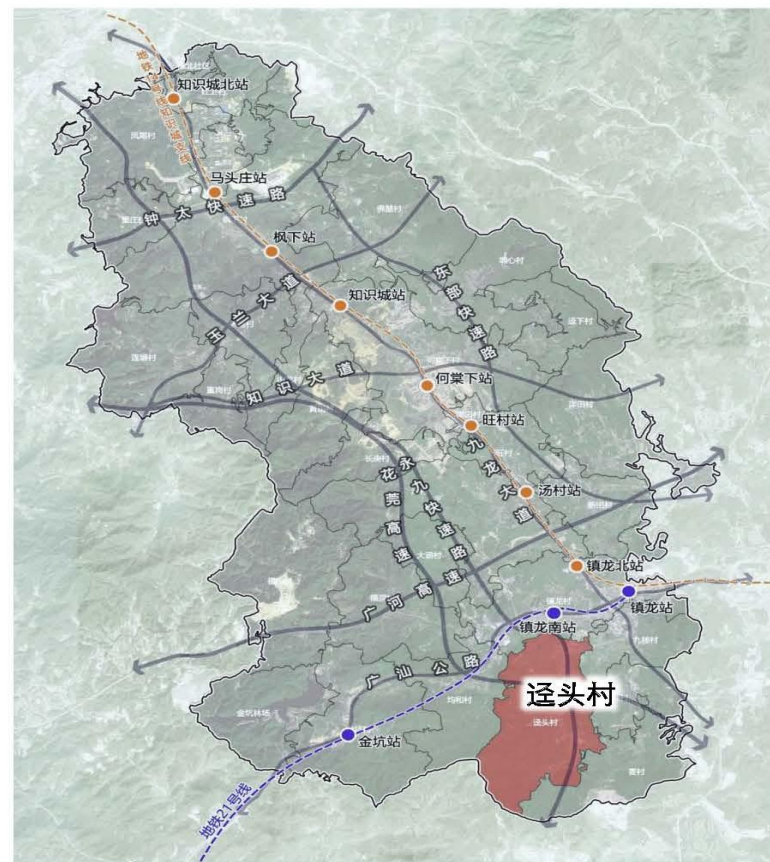
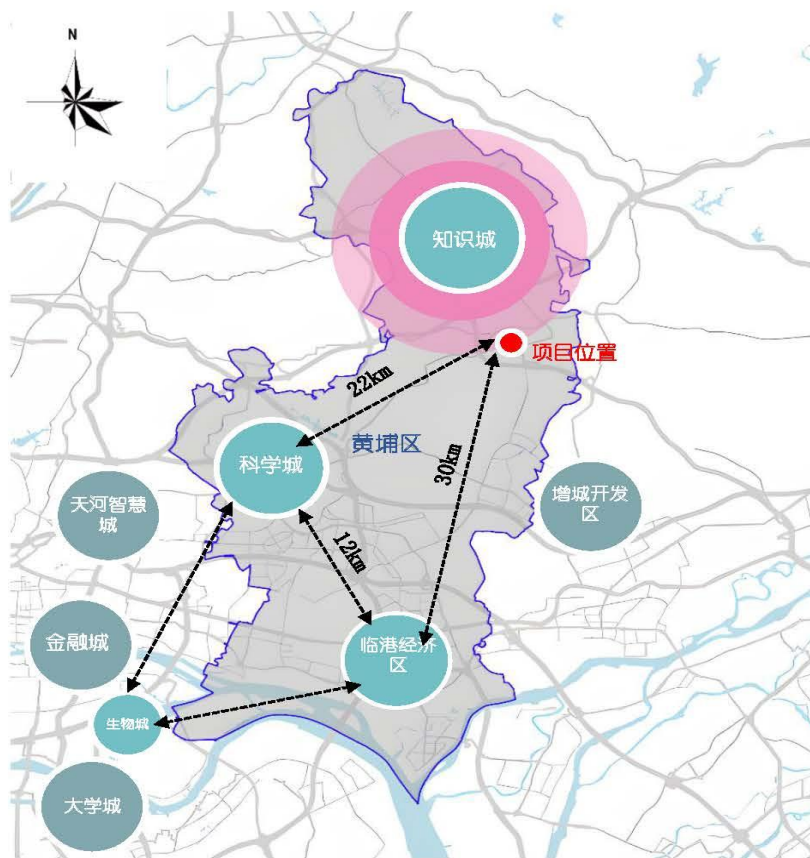
广州市黄埔区新龙镇迺头村经济联合社

2023. 12

一、项目概况

1.项目区位

新龙镇迳头村位于广州市黄埔区知识城板块，距离科学城22km，距离黄埔临港经济区30km，南临禾丰村，西临均和村，东至九楼村，北至镇龙村。



一、项目概况

2.测量范围

测量范围共82.49公顷。



测量范围示意图

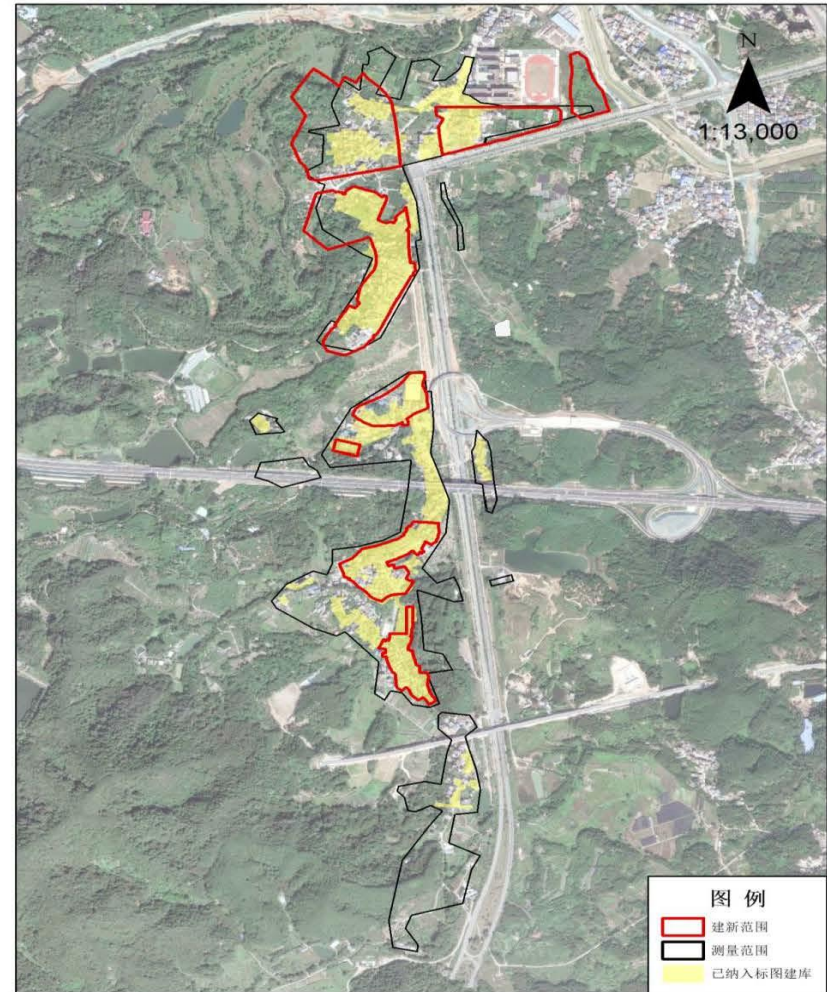
一、项目概况

3. 标图建库情况

标图入库图斑30.60公顷。

在库标图入库图斑明细表

图斑编号	细分编号	面积 (m ²)
44011600881	1	725.0
44011600881	2	1775.4
44011600882	1	1206.4
44011600882	2	3820.2
44011600883	1	2162.2
44011600883	2	418.1
44011600884	1	91986.8
44011600884	2	45061.0
44011600885	1	948.8
44011600885	2	723.0
44011600886	1	407.6
44011600886	2	298.2
44011600887	1	3571.4
44011600887	2	1267.9
44011600889	1	16158.9
44011600889	2	5678.3
44011602582	1	0.2
44011602610	1	9.5
44011602610	2	52.4
44011602631	1	84116.5
44011602631	2	45617.2
合计 (m²)		306005.0

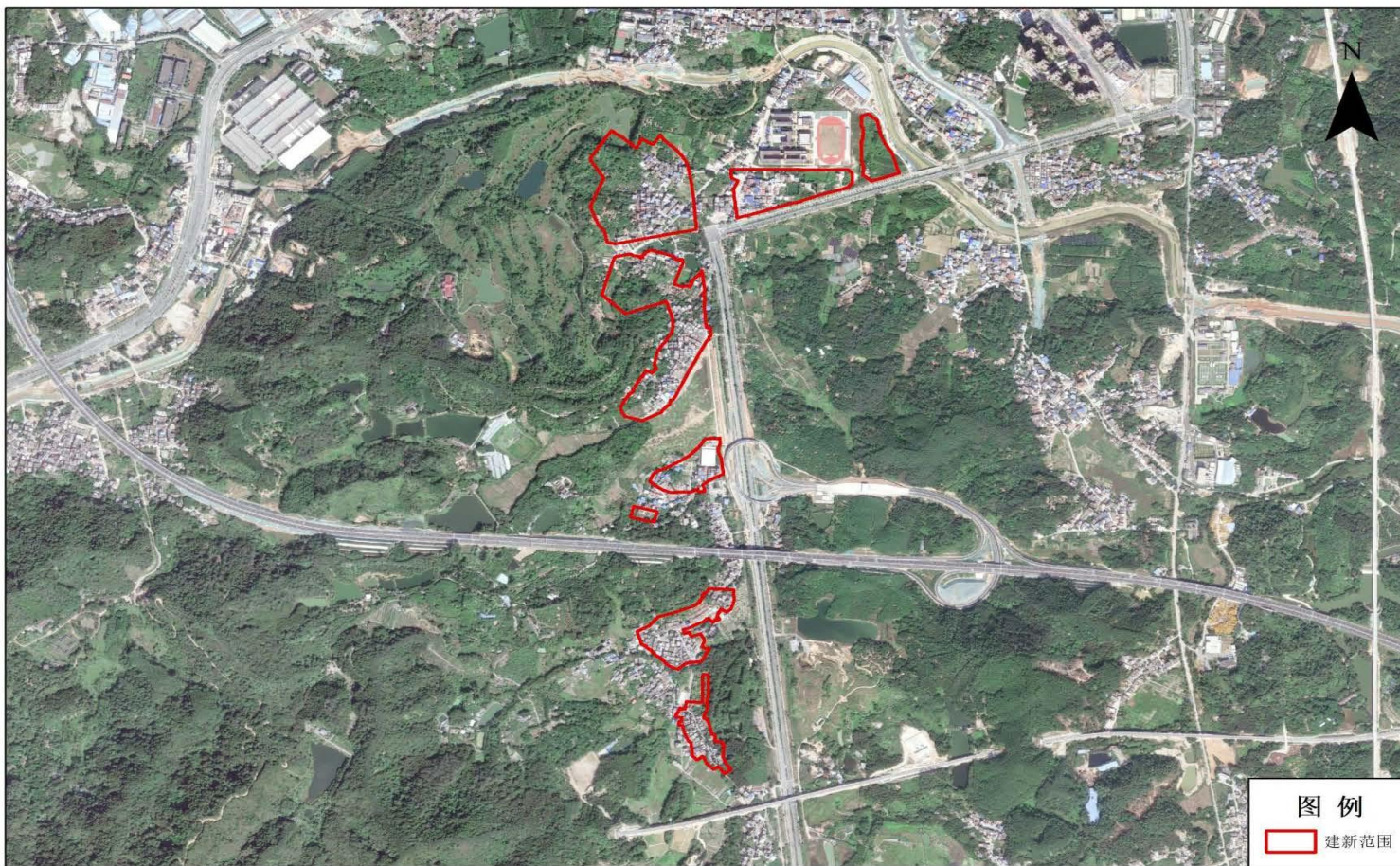


已纳入标图建库示意图

一、项目概况

4. 建新范围

建新范围用地面积37.06公顷。



建新范围示意图

二、改造方式、改造模式

1. 改造主体

广州市黄埔区新龙镇迳头村经济联合社

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

根据《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）、《广州市旧村庄更新实施办法》（穗府办〔2015〕56号）、《广州市黄埔区九龙片区旧村现状建筑测量和复建安置计算工作指引》（穗开更新〔2019〕17号）、《广州市黄埔区九龙片区旧村改造补偿安置方案（模板）》（穗开更新〔2019〕49号）等有关文件规定，结合迳头村的实际情况，制定拆补方案。

（1）房屋补偿原则

迳头村旧村改造范围内的房屋，以2019年1月17日前（广东国焱信息科技有限公司）的测绘数据，结合《广州市黄埔区九龙片区旧村现状建筑测量和复建安置计算工作指引》的规定，采用以“栋”结合分户的方式核计补偿安置面积，在不突破政府核定的复建总量和改造成本总额的前提下统筹实施。

（2）适用范围和适用对象

适用范围：迳头村经济联合社范围内的邵一社、邵二社、邵三社、二社、三社、四社、五社、六社、七社、八社、九社共十一个经济合作社。

适用对象：迳头村更新改造范围内所有房屋的权属人。

（3）补偿安置方式

改造范围内住宅房屋权属人可选择复建补偿安置，也可以选择弃产货币补偿和复建补偿安置两种方式结合进行补偿安置。

（4）回迁安置位置

回迁安置位于迳头村改造范围内，回迁安置房屋面积以建筑面积计算。

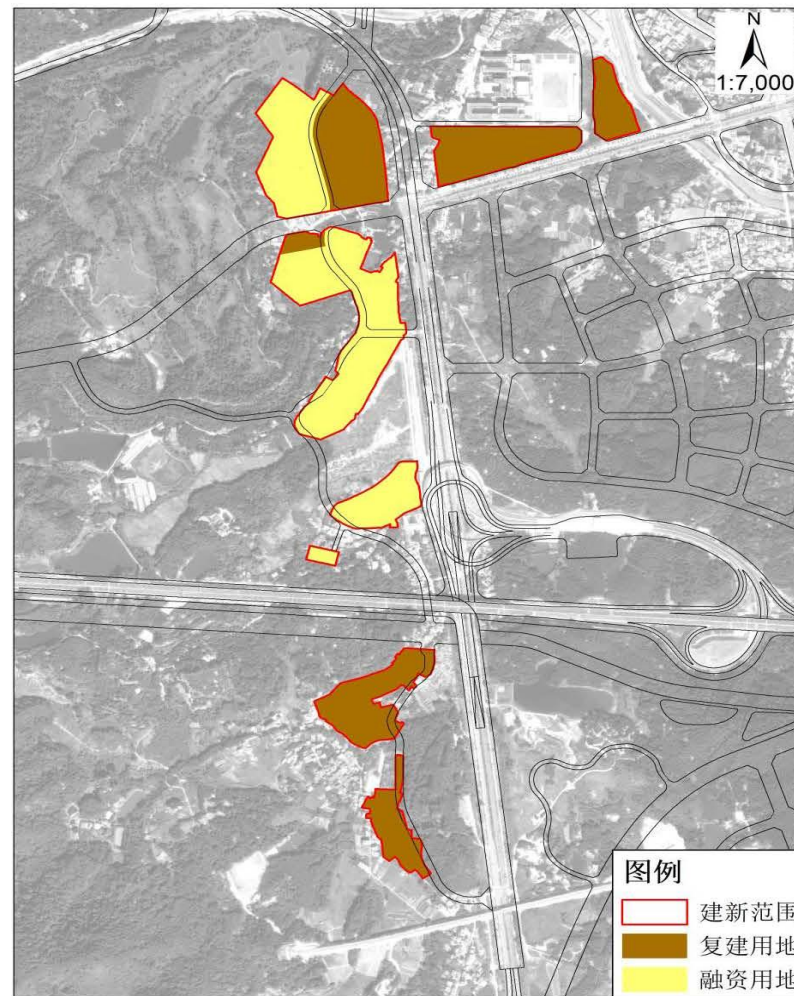
三、改造方案

1. 复建融资分区

复建用地面积18.63公顷，融资用地面积18.43公顷。

复建、融资划分用地情况表

用地分类	用地面积 (公顷)
复建用地	18.63
融资用地	18.43
合计	37.06



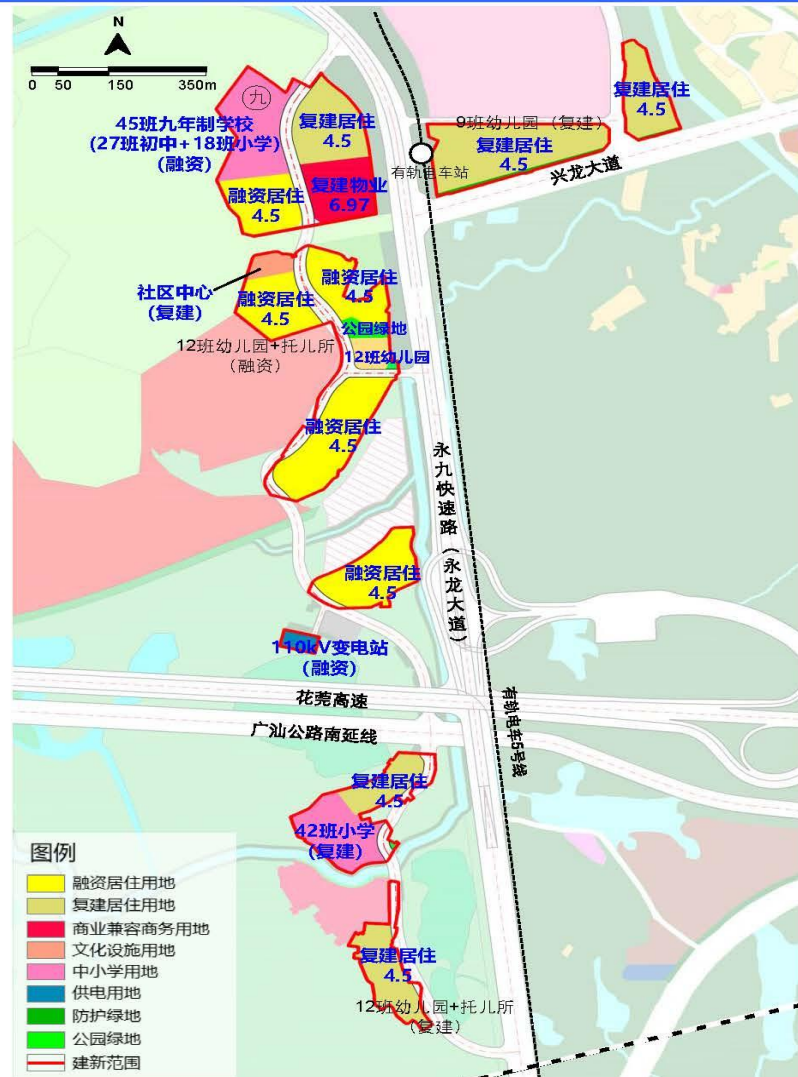
复建融资地块划分示意图

6

三、改造方案

2. 规划用地布局

规划用地情况表		
功能类别	用地面积 (公顷)	建设量 (万m ²)
融资居住 (含非独立公服)	12.34	53.17
复建居住 (含非独立公服)	11.99	53.95
复建物业	2.12	14.74
独立占地公服设施	6.14	6.89
道路、绿地	4.47	—
合计	37.06	128.75



规划用地方案图

三、改造方案

3.公共服务与市政公用设施表

(1) 居住片区公共服务设施

居住公共服务配套设施一览表

设置级别	设施类别	设施名称	数目 (处)	规模	单个建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	独立占地	
区域统筹级	市政公用设施	110kv变电站	1	—	2917	3237	2917	是	
		小型消防站	1	—	1000	—	1000	建筑面积1000m², 与住宅用地合设, 采用独立出入口	
		42班小学	1	42班	18900	22750.94	18900	—	
街道级	教育设施	45班九年制学校	1	27班初中+18班小学	33300	30352.99	33300	建筑面积按30班初中+24班小学落实, 用地面积按27班初中+18班小学落实	
		幼儿园	9班幼儿园	1	9班	2818.8	-	2818.8	建筑独立占地, 与住宅用地合设
			12班幼儿园	3	12班	3758.4	-	11275.2	1处为独立用地, 面积6064.5m², 与托儿所合设, 另2处为建筑独立用地, 与住宅合设
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心 (含1处800m²社区卫生服务站)	1	—	7800	3500	7800	占地3500m², 与住宅用地合设	
	市政公用设施	邮政所	2	—	300	—	600	否	
		公交场站	1	—	600	—	600	占地4919m², 与村物业用地合设	
		可回收物中转站	1	—	200	—	200	否	
社区中心	行政管理设施	社区居委会	—	—	200	—	—	是	
		社区议事厅	—	—	200	—	—		
		党群服务站	—	—	1000	—	—		
		社区服务站	—	—	200	—	—		
		司法所 (公共法律服务工作站)	—	—	300	—	—		
		文化站	—	—	2000	—	—		
	公共文化设施	图书馆分馆	—	—	500	—	—		
		社区少年宫	—	—	1000	—	—		
		社区学校	—	—	2000	—	—		
		社区博物馆	—	—	1000	—	—		
		社区自助借书点	—	—	100	—	—		
		物流配送站	—	—	300	—	—		
	便民商业设施	快递送达设施	基本型营业场所	—	—	15	—		—
			拓展型营业场所	—	—	30	—		—
		其他便民商业设施 (肉菜市场)	—	—	2000	—	—		
	福利设施	镇街综合养老服务中心 (颐康中心)	—	—	3000	—	—		
	居委会级	行政管理与社区服务设施	社区管理中心	居民委员会	6	—	400		—
社区议事厅				—	—	100	—	600	否
社区服务站				3	—	100	—	300	否
社区服务中心			综合文化服务中心	—	—	200	—	1200	否
			村史博物馆	6	—	50	—	300	否
			护理站	3	—	30	—	90	否
医疗卫生设施		居民健身场所	6	—	200	—	1200	否	
文化体育设施		小区游园	3	—	—	—	—	否	
公园设施		嵌入式社区养老服务机构	社区日间照料中心	6	—	400	—	2400	否
星光老年之家									
老年大学教学点									
长者饭堂									
福利设施	托育机构	3	—	600	3600	1800	1处为独立用地, 与幼儿园合设, 另2处为建筑独立用地, 与幼儿园和设		
	市政公用设施	垃圾收集站	6	—	250	—	1500	否	
		公共厕所	10	—	100	—	1000	否	
商业服务设施	可回收物便民回收点	可回收物便民回收点	6	—	10	—	180	否	
		快递送达设施	基本型营业场所	2	—	—	30	否	
	拓展型营业场所	2	—	—	60	—	否		
	预留经营性公配	—	—	—	—	6618.84	—	否	
总计			76	—	—	—	112984.84	—	

8

三、改造方案

3.公共服务与市政公用设施表

(2) 产业片区公共服务设施

产业片区公共服务配套设施一览表

序号	类别		单项建筑面积 (m ²)	规划情况		
	设施类别	设置项目		数量	用地面积	建筑面积 (m ²)
1	洽谈交往型设施	咖啡厅	200	1	—	200
		茶室	200	1	—	200
		创客空间	500	1	—	500
2	便民生活型设施	日托中心	600	1	—	600
		平价餐饮	500	2	—	1000
		便利店	100	1	—	300
		超市	300	1	—	300
		中西药店	200	1	—	200
		物流配送站	300	1	—	300
		快递送达设施 (智能快件箱、快递快餐收发点)	50	1	—	50
3	休闲娱乐型设施	电影院	1500	1	—	1500
		剧院	500	1	—	500
		酒吧	200	1	—	200
		健身中心	1000	1	—	1000
		书店	300	1	—	300
4	商务服务型设施	电信营业场所	200	1	—	200
		银行营业网点	300	1	—	300
5	市政公用型设施	公共厕所	100	1	—	100
		社会停车场	—	1	—	—
		公交站场	600	1	4919	650
预留经营性公配						427.12
总计						8827.12

9

五、历史文化保护专章

研究范围内无已公布的不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、传统街巷、骑楼街，涉及1处其他具备保护价值建筑（迳头村文昌阁），古树名木138株，保护方式为原址保护。

研究范围内具备保护价值建筑列表

遗产名称	遗产地址	年代	保护方式	备注
迳头文昌阁	新龙镇迳头村文昌阁	清	原址保护	位于建新范围外

