

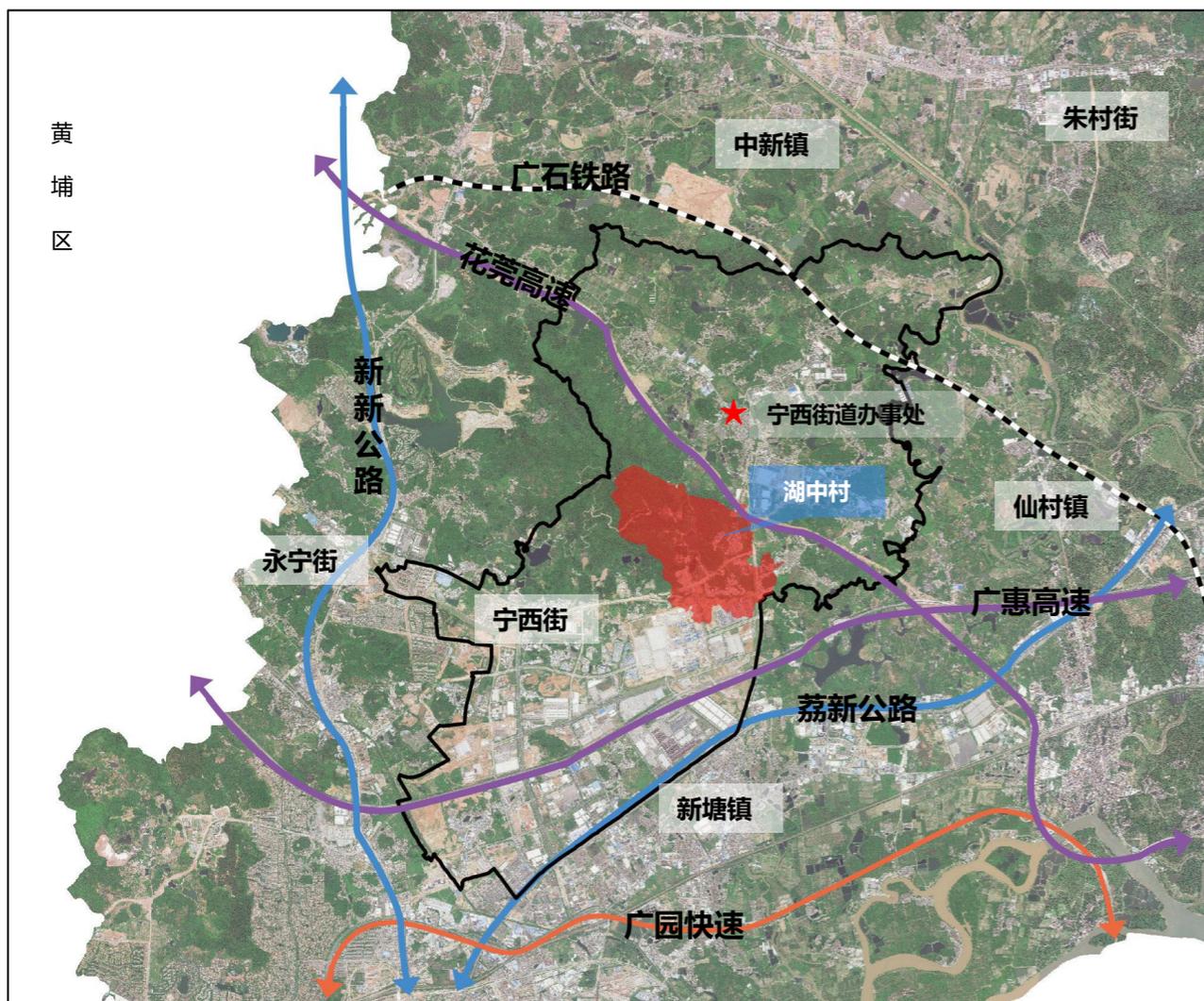
广州市增城区宁西街湖中村 竹山社、社排社更新改造实施方案（片区策划）

广州市增城区人民政府宁西街道办事处

2023年3月

1 项目区位

湖中村位于国家级增城经济技术开发区核心区，地处增城区西南部、宁西街中部，东至百湖村，南至上岭村及长巷村，北至路边村，西至九如村。花莞高速从村北部经过，广惠高速从南部穿越，南香山森林公园位于村域西北部，距离宁西街道城区中心于约2.4公里。



项目在宁西街的区位

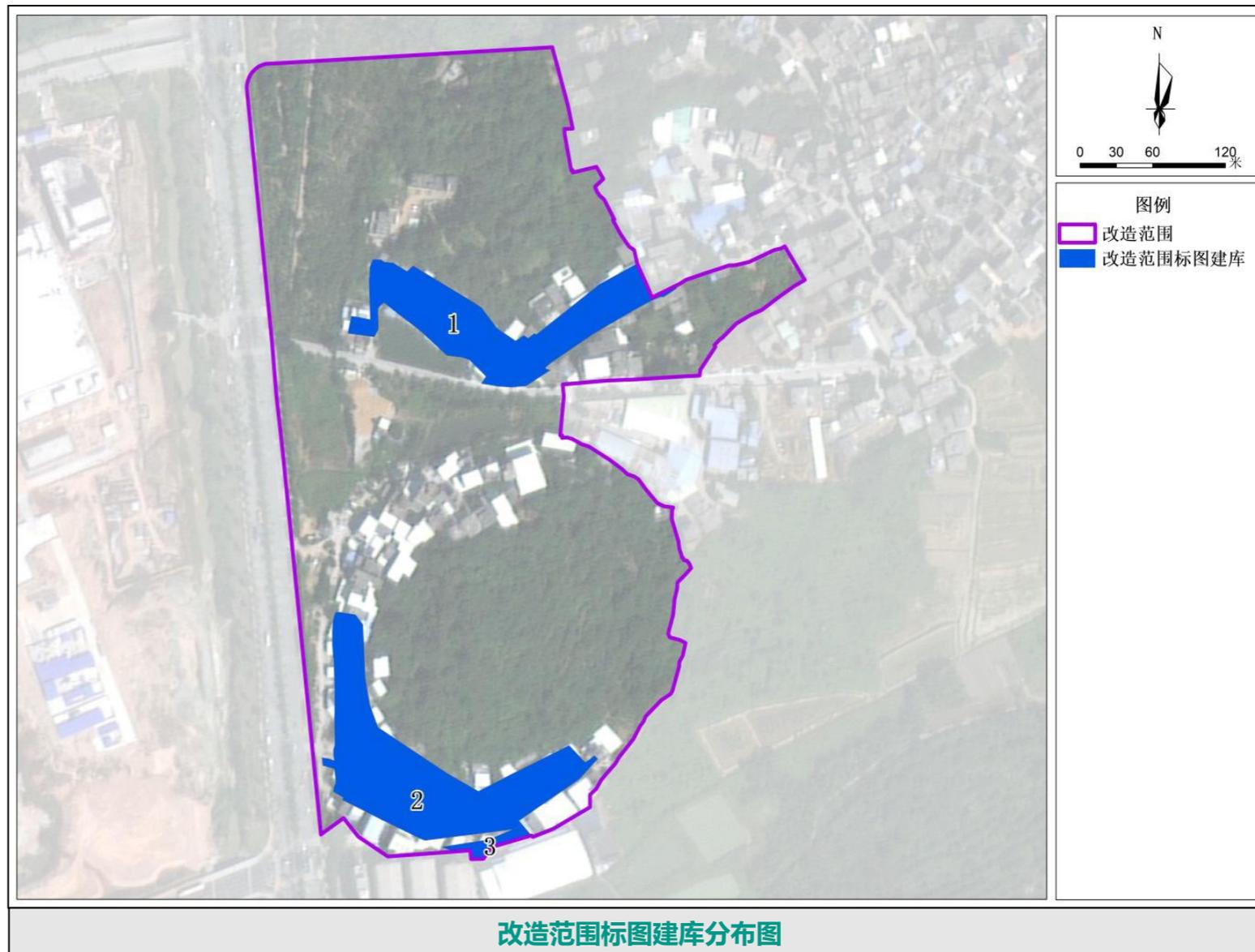
2 改造范围

(1) 改造范围

改造范围共计283.251亩（18.8834hm²）。其中标图建库总面积35.745亩（2.38hm²）

改造范围标图建库情况（单位：亩）

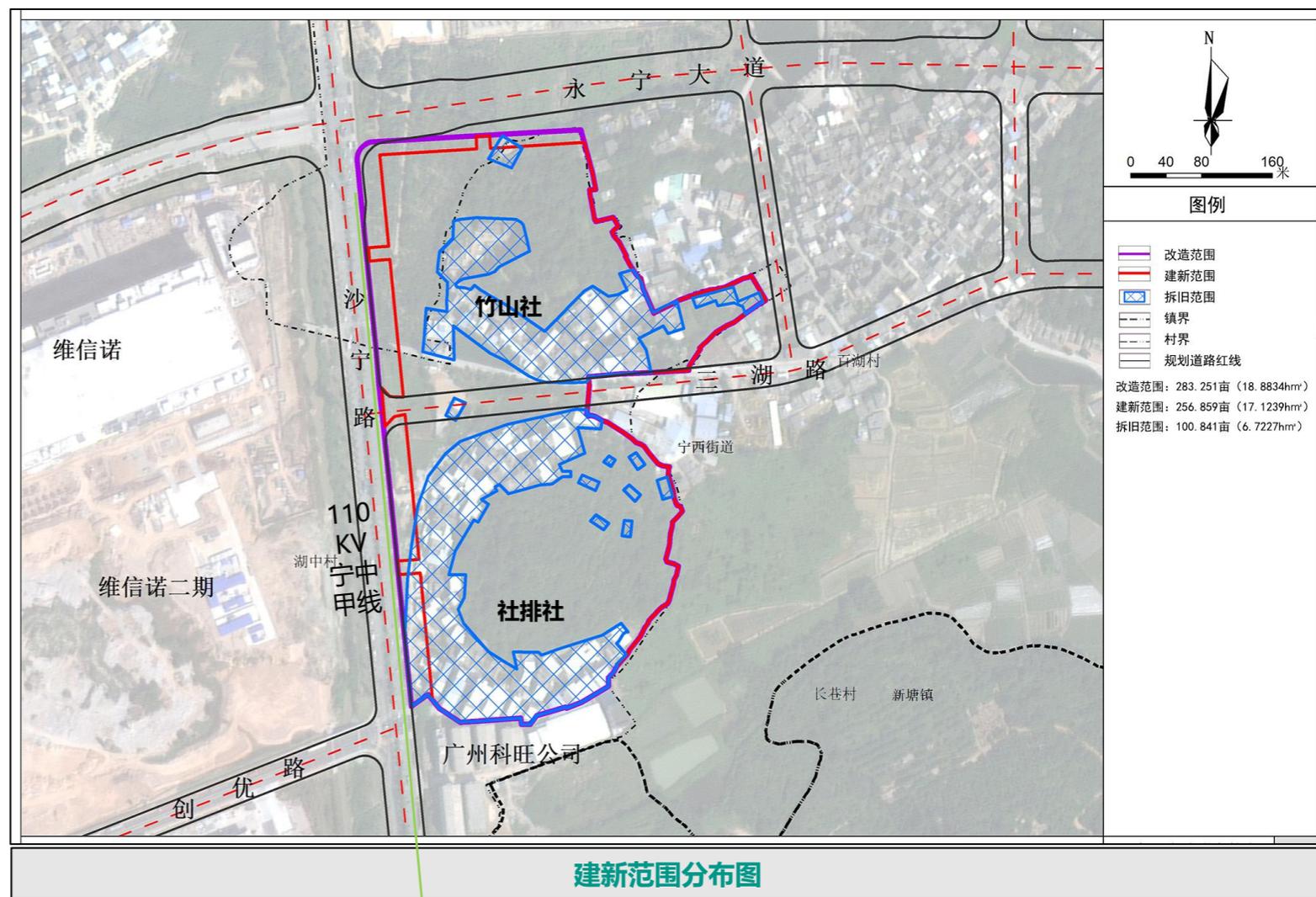
项目范围	序号	图斑编号	改造类型	面积
改造范围	1	44018300023	旧村庄	15.059
	2	44018300950	旧厂房	19.755
	3	44018300024	旧厂房	0.931
合计				35.745



2 改造范围

(2) 建新范围

建新范围256.859亩 (17.1239hm²) ,东至百湖村, 南至上岭村及长巷村, 北至路边村, 西至九如村。



1 实施主体、改造方式、改造模式

(1) 实施主体

实施主体为广州市增城区人民政府宁西街道办事处。

(2) 改造方式

全面改造。

(3) 改造模式

征收储备（储改结合）。

2 拆迁补偿安置原则及方案(湖中村)

宁西街湖中村竹山、社排股份经济合作社位于增城经济技术开发区核心区村庄整体搬迁征收范围内，按照《增城开发区核心区第一期村庄整体搬迁土地和房屋征收补偿安置方案》（永街联发〔2014〕1号）进行补偿安置。

3 拆迁补偿安置原则及方案(百湖村)

百湖村用地按照《广州市增城区人民政府关于印发增城区征收集体土地补偿办法的通知》（粤府规〔2018〕2号）进行补偿安置。

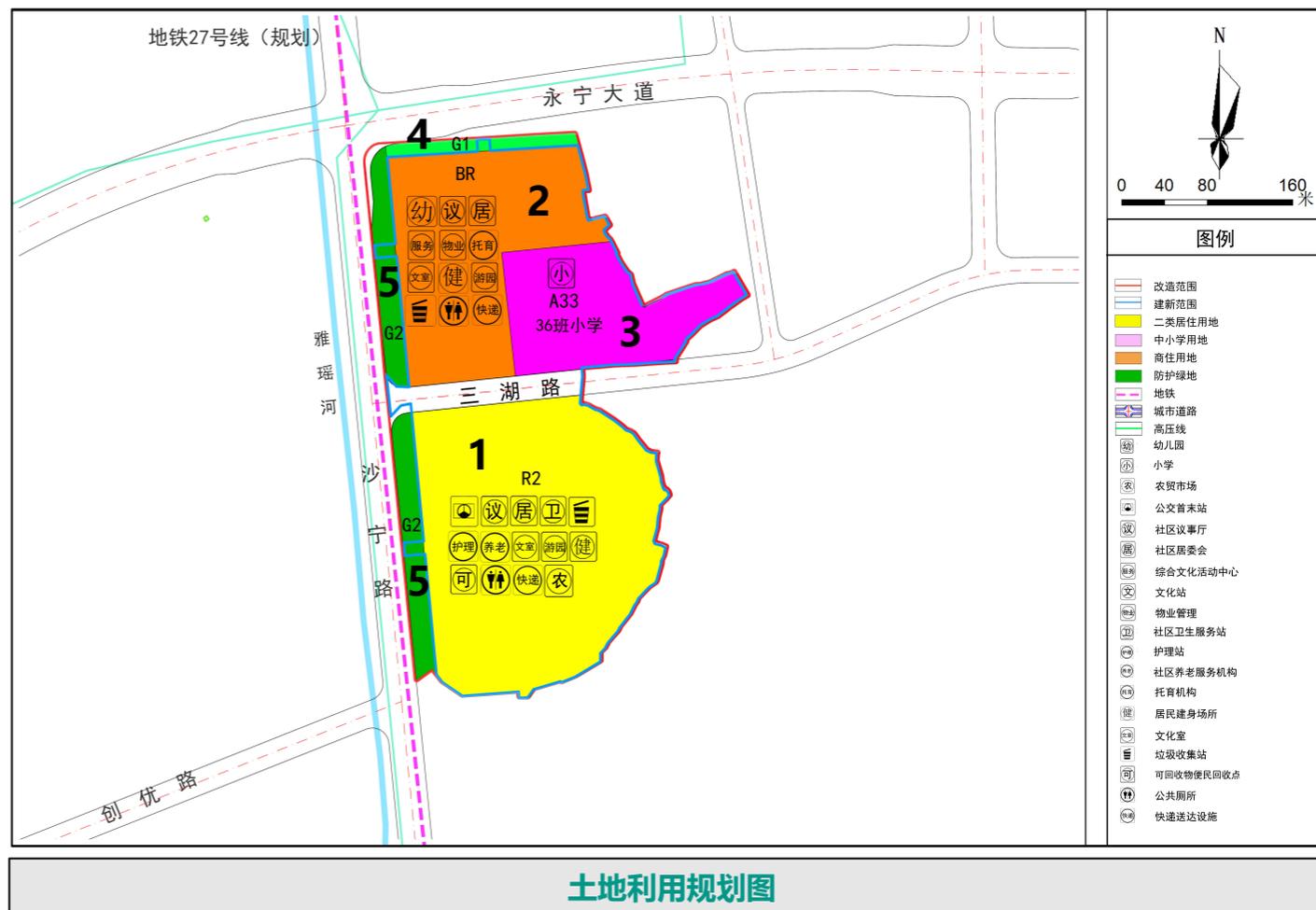
4 复建安置面积

项目复建面积6.3000万平方米，包括3.5400万平方米的住宅物业、2.7600万平方米的商业物业。

1 单元详细规划情况

规划用地情况一览表

序号	用地性质	用地面积 (hm ²)	容积率	规划建筑面积 (m ²)
1	居住用地	8.6396	3.2	276606
2	商住用地	4.7790	3.0	143369
3	中小学用地	2.9160	0.72	21060
4	公园绿地	0.0215	—	—
5	防护绿地	0.0715	—	—
6	城市道路用地	0.6963	—	—
合计		17.1239	2.7	441035



2 公共服务设施一览表

居住片区公共服务配套设施一览表

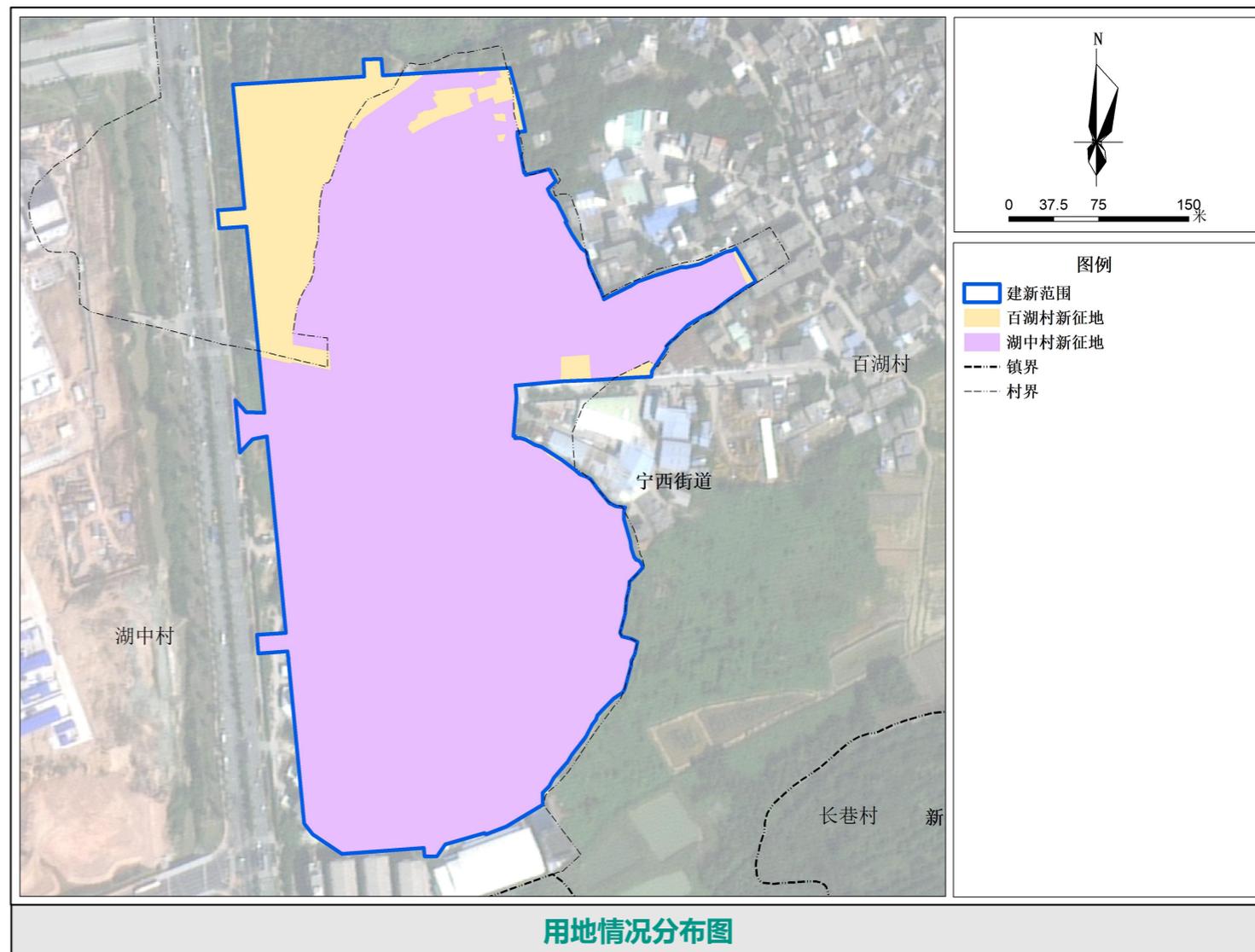
设施级别	设施类型	设施名称		数量	规模	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积合计 (m ²)	独立占地	产权归属	备注	
街道级	教育设施	小学		1	36班	21060	29160	21060	是	教育部门	规划新建	
街道级	市政公用设施	公交首末站		1	-	150	1500	150	否	交通部门指定的接受单位	规划新建	
居委级	教育设施	幼儿园		1	18班	4320	7020	4320	否	教育部门	规划新建	
	行政管理与社区 服务设施	社区管理 中心	社区居委会	2	-	400	-	800	否	宁西街道办事处	规划新建，结合社区 中心设施布置	
			社区议事厅	1	-	100	-	100	否			
		社区服务 中心	综合文化服务中心	1	-	350	-	350	否			
	服务设施	物业管理		2	-	-	-	-	否	由开发企业按规划确定的 用途组织经营	物业总建筑面积0.2%	
	医疗卫生设施	社区卫生服务站		1	-	350	-	350	否	卫健部门	规划新建，结合社区 中心设施布置	
		护理站		1	-	30	-	30	否			
	福利设施	嵌入式社 区养老服 务机构	社区日间照料中心		1	-	900	-	900	否	由开发企业按规划确定的 用途组织经营	规划新建，结合社区 中心设施布置
			星光老年之家									
			老年大学教学点									
			长者饭堂									
		托育机构		1	-	1200	-	1200	否	由村集体按规划确定的用 途组织经营	规划新建，结合社区 中心设施布置	
	文化体育设施	居民健身场所		2	-	200	-	400	否	由开发企业按规划确定的 用途组织经营	规划新建，结合社区 中心设施布置	
		文化室		2	-	200	-	400	否	宁西街道办事处		
	公园设施	小区游园		2	-	-	-	-	否	由开发企业按规划确定的 用途组织经营	规划新建	
	市政公用设施	垃圾收集站		2	-	300	800	600	否	城管部门	规划新建	
可回收物便民回收点		1	-	30	-	30	否	规划新建，结合垃圾 收集站布置				
公共厕所		2	-	100	-	200	否	规划新建				
商业服务设施	农贸市场		1	-	1500	-	1500	否	由开发企业按规划确定的 用途组织经营	规划新建		
	快递送达 设施	基本型营业场所	2	-	30	-	60	否		规划新建，结合社区 中心设施布置		
		拓展型营业场所	2	-	30	-	60	否				
总计				29	-	-	-	32510	-	-	-	

1 土地整备

本次规划方案划定建新范围面积256.859亩，包括湖中村用地227.49亩、百湖村用地29.41亩，由政府统一整合办理征地报批后，储备运营。

建新范围用地指标处理方式一览表 (单位: 亩)

权属主体	类型	面积	整备路径
百湖村	征地报批	29.410	进行农转用及土地征收手续
湖中村	征地报批	227.449	进行农转用及土地征收手续
合计		256.859	



1 历史文化保护

根据《增城区宁西街湖中、百湖、湖东片区控制性详细规划历史文化遗产保护专章》评估，改造改造范围不涉及各级历史文化街区、历史风貌区、历史文化名村和传统村落、不可移动文物、历史建筑、历史环境要素。涉及其他传统建筑2处，

涉及一处传统文化习俗——舞春牛。

涉及2处其他传统建筑，采取构件保护措施，对建筑有价值的部位、构件、材料、装饰等应保证其完好性与完整性，应妥善保存，并进行统一管理，将价值部位和特色构件优先用于日后祠堂按传统样式的复建，延续村落传统。

其他传统建筑信息一览表

名称	地址
社排路45号祠堂	湖中村社排路45号
奇位罗公祠	湖中村竹山一街22号



其他传统建筑位置示意图

1 树木保护

根据《增城区宁西街湖中、百湖、湖东片区控制性详细规划树木保护专章》，改造范围未涉及古树名木。改造范围建设用地上共5株树木需要采取原址保护，其中1株为古树后续资源，4株为大树。在实施过程中全程保护，做好相应的保护措施。

