



# 广州市增城区中新镇 中新村更新改造实施方案 (片区策划)

广州市增城区中新镇中新村股份经济联合社

2023.06

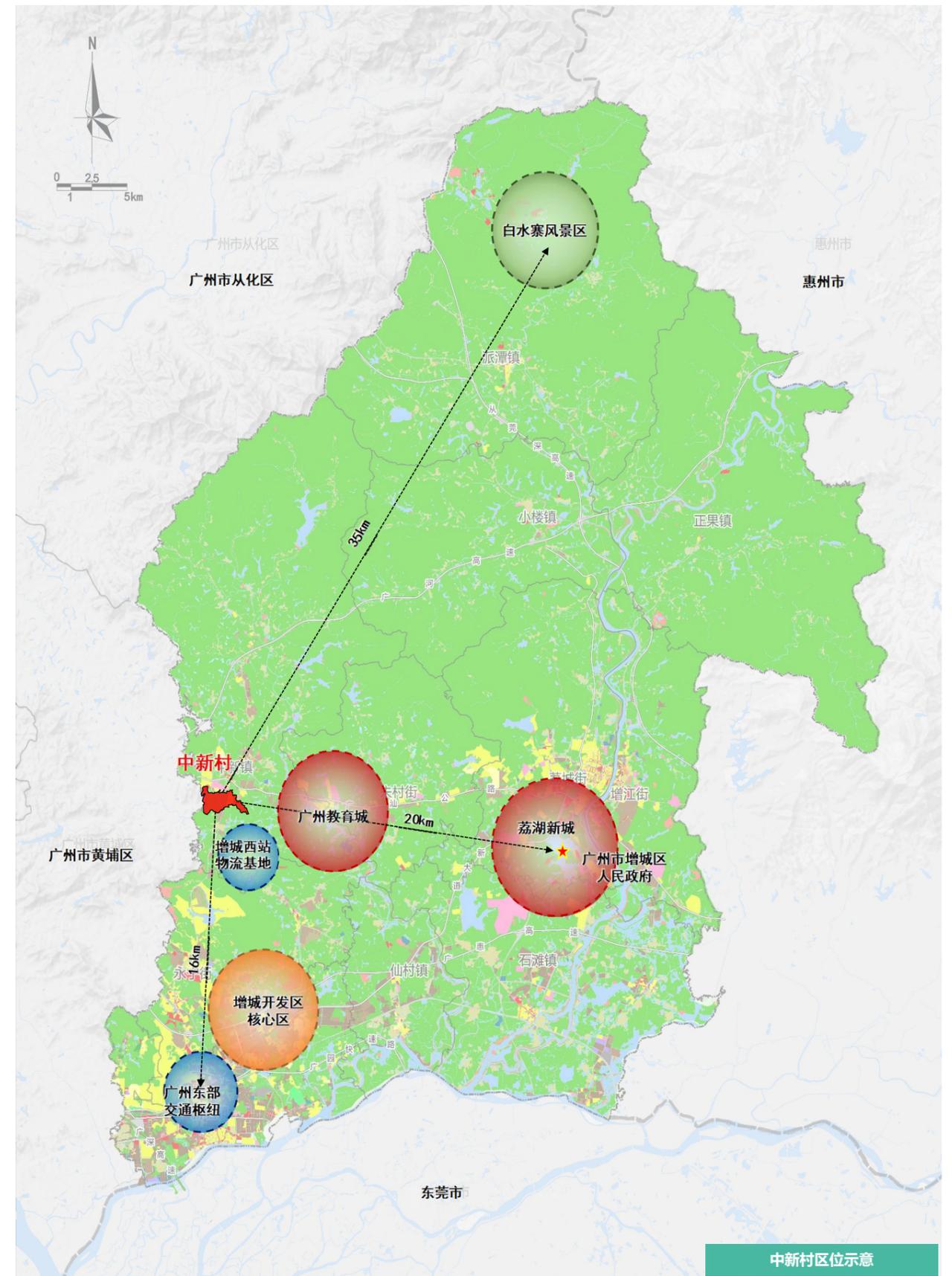
# 一、项目概况

## 1、项目区位

中新村位于广州市增城区西部、中新镇中心，毗邻广州教育城，是广州东进战略的重要组成部分。

村行政范围305.07公顷，北至团结村、大田村，南靠集丰村，东部与坑贝村相连，西侧为黄埔区新龙镇。

旧村范围内有新新大道、广汕公路，地铁21号线中新站已建成运营，项目区位条件优越，可依高速、城轨联系省域，接地气、国道融入广州。



# 一、项目概况

## 2、基础数据情况

根据《中新村全面改造项目复建量核定情况表》，改造范围房屋现状实测总建筑面积为104.7966万m<sup>2</sup>，建筑栋数2635栋，专项认定地基、宅基地135处，不涉及不可移动文物、无广州市林业和园林局公布保护的古树名木，无历史建筑、历史建筑线索和传统风貌建筑。其中：

- (1) 集体土地上住宅1715栋，建筑面积561719m<sup>2</sup>；
- (2) 国有土地上住宅521栋，建筑面积189046m<sup>2</sup>；
- (3) 集体土地上物业150栋，建筑面积101128m<sup>2</sup>；
- (4) 国有土地上物业231栋，建筑面积160548m<sup>2</sup>；

(5) 专项评估集体土地上地基、宅基地135宗（其中予以认定地基85处，占地面积5882m<sup>2</sup>）。集资楼18栋，占地面积6403m<sup>2</sup>，建筑面积35525m<sup>2</sup>。

## 3、人口户籍数据

经中新镇及中新村确认，项目改造范围内涉及1884户、5635人。

## 4、中新村合作社情况

中新村股份经济联合社下辖古壆、后街、桥头、山贝、上角、上围、下围、上横、下横、竹山、确岫、木岫12个股份经济合作社。

编号	名称
1	广州市增城区中新镇中新村古壆股份经济合作社
2	广州市增城区中新镇中新村后街股份经济合作社
3	广州市增城区中新镇中新村桥头股份经济合作社
4	广州市增城区中新镇中新村山贝股份经济合作社
5	广州市增城区中新镇中新村上角股份经济合作社
6	广州市增城区中新镇中新村上围股份经济合作社
7	广州市增城区中新镇中新村下围股份经济合作社
8	广州市增城区中新镇中新村上横股份经济合作社
9	广州市增城区中新镇中新村下横股份经济合作社
10	广州市增城区中新镇中新村竹山股份经济合作社
11	广州市增城区中新镇中新村确岫股份经济合作社
12	广州市增城区中新镇中新村木岫股份经济合作社

# 一、项目概况

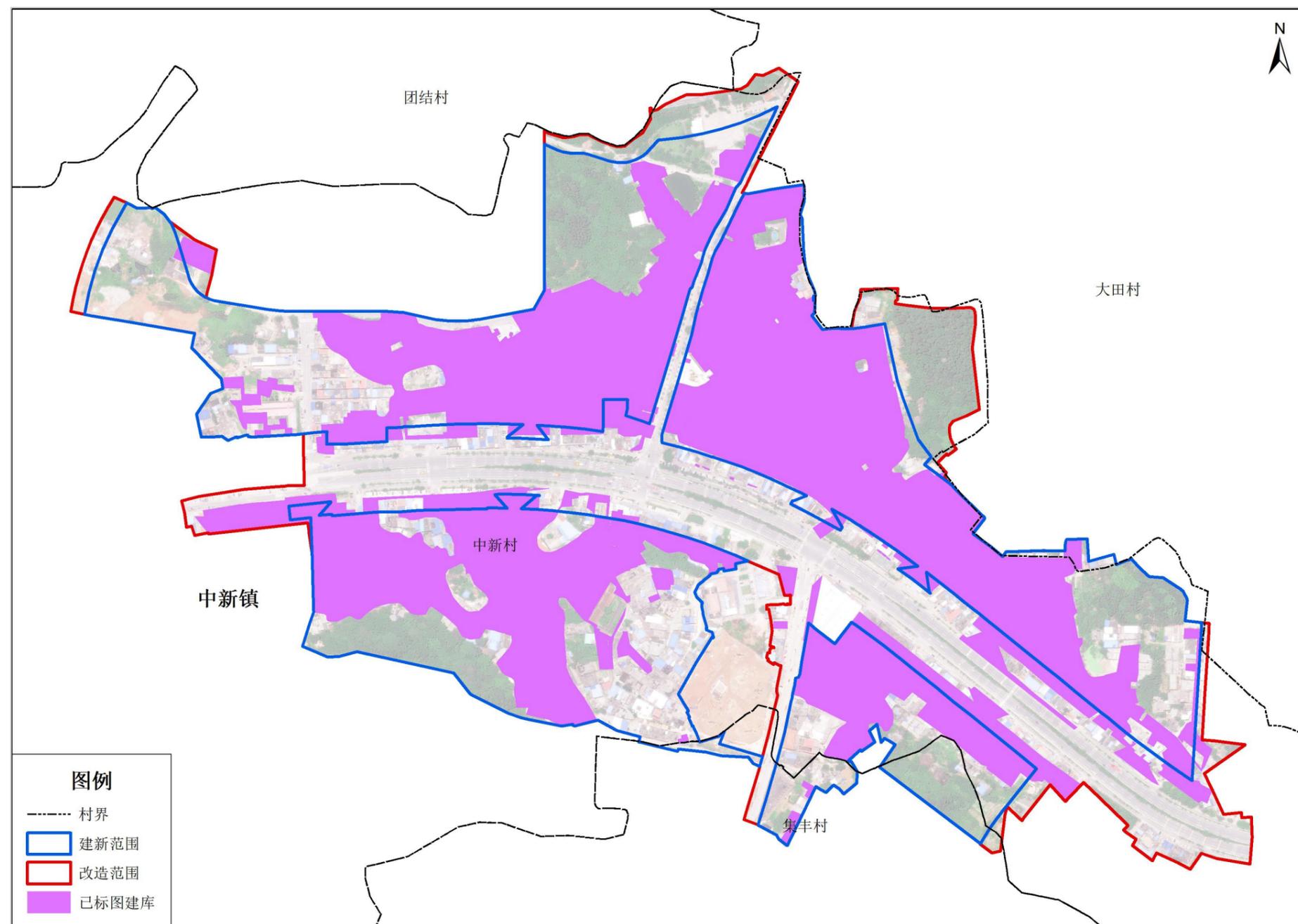
## 5、改造范围

### (1) 改造范围

改造范围总面积为83.8532公顷，其中  
中标图建库总面积38.7413公顷。

改造范围中标图建库情况一览表

改造范围	序号	图斑编号	改造类型	面积(公顷)
已标图建库	1	44018300292	旧城镇	38.4247
	2	44018300914	旧村庄	0.0841
	3	44018301370	旧厂房	0.2325
合计				38.7413



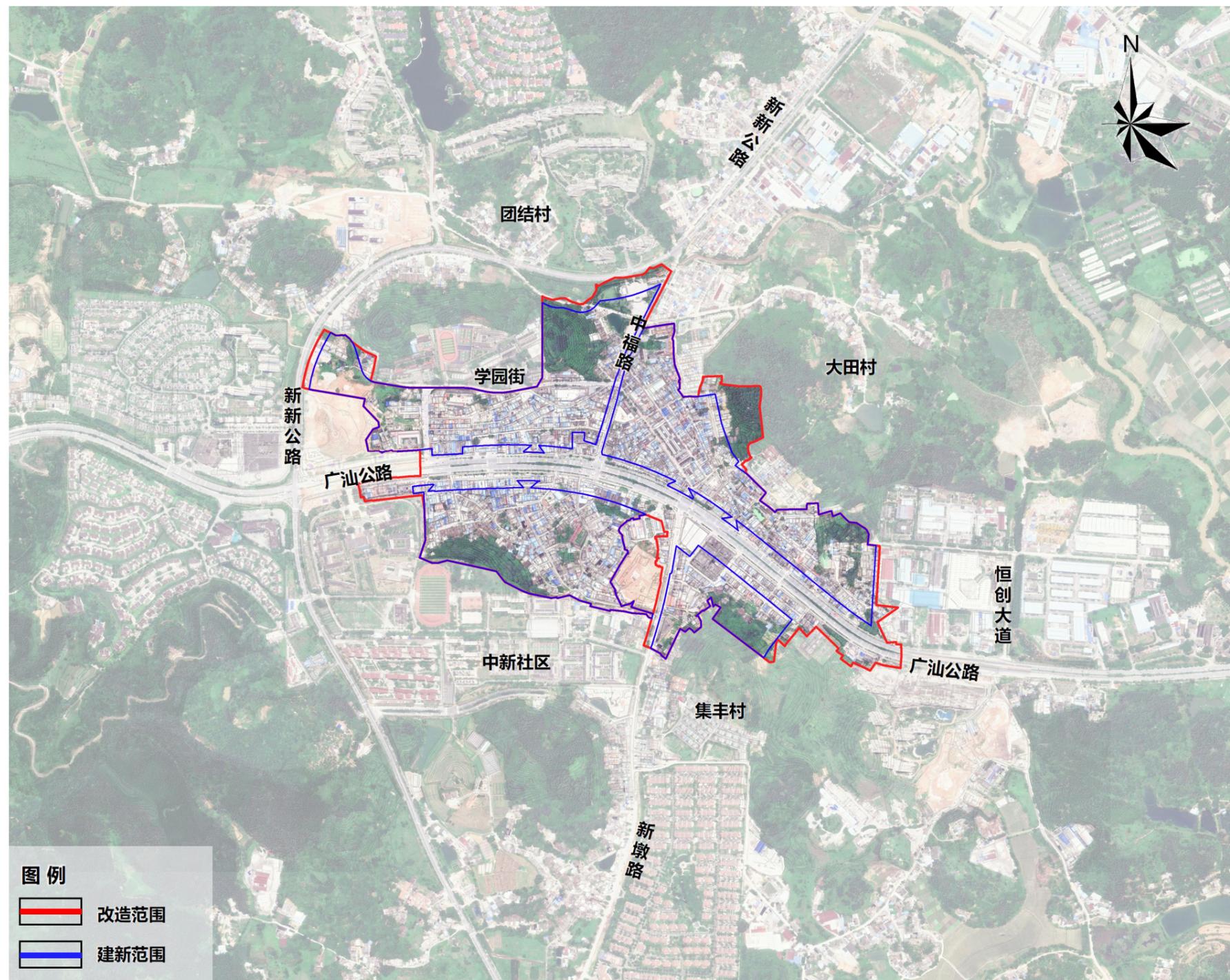
中新村改造范围中标图建库情况

# 一、项目概况

## 5、改造范围

### (2) 建新范围

建新范围58.4390公顷，东至恒创大道，南至中新社区、集丰村，北至团结村、大田村，西至新新公路。



建新范围分布图

## 二、实施主体、改造方式、改造模式

### 1、实施主体、改造方式、改造模式

#### (1) 实施主体

实施主体为合作企业与中新村股份经济联合社合资成立项目公司广州保新置业有限公司。

#### (2) 改造方式

全面改造

#### (3) 改造模式

合作改造

### 2、拆迁补偿安置原则及方案

按照经表决通过的《广州市增城区中新镇中新村整村连片更新改造拆迁补偿安置方案》进行补偿安置。

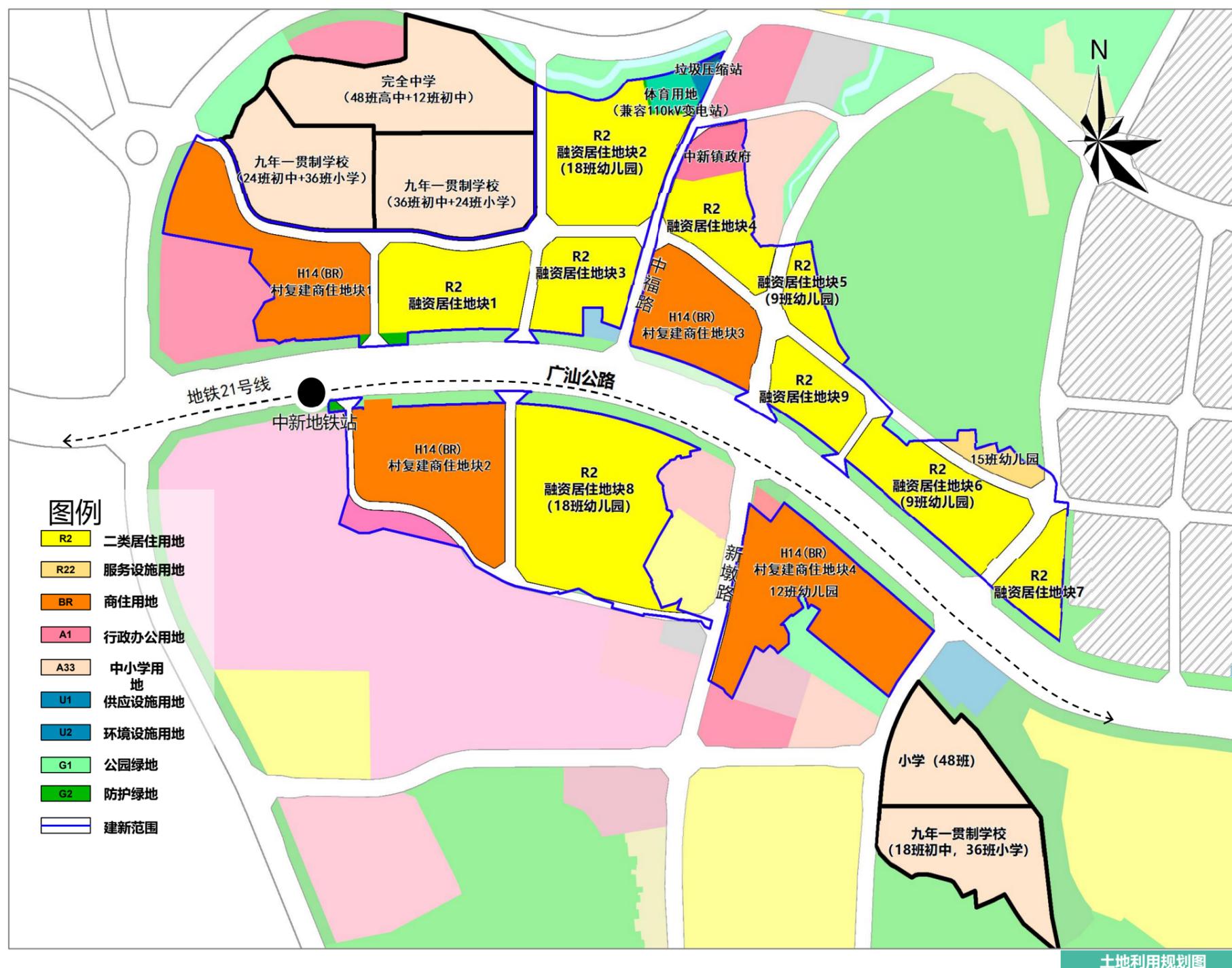
### 3、复建安置面积

项目复建面积107.7080万平方米，包括82.6236万平方米的住宅（含政府性住宅房源3.0758万平方米），9.0885万平方米的公配，15.9959万平方米的商业物业。

# 三、改造方案

## 1、单元详细规划情况

- (1) 建新范围及教育设施用地面积：80.4745公顷
- (2) 规划总建筑面积：261.1820万平方米
- (3) 综合容积率：3.25
- (4) 复建区计容建筑面积（含政府性房源及公配）：102.6536万平方米
- (5) 融资区计容建筑面积（含公配）：142.6086万平方米
- (6) 教育设施：15.9198万平方米



# 三、改造方案

## 2、公共服务设施一览表

公建配套总表

设施级别	设施类别	设施名称	数量	规模	单项建筑面积 (m²)	用地面积合计 (m²)	建筑面积合计 (m²)	独立占地	备注	产权归属	分期	改造主体	资金来源
区域统筹级	教育设施	完全中学	1	60班完全中学 (48班高中+12班初中)	54600	58560	54600	是	规划新建	教育部门	三期	旧改项目 合作企业	旧改项目 合作企业
区域统筹级	市政公用设施及 文化、体育、公园	长途客运站	—	—	—	—	—	否	规划新建	原经营方	—	—	—
	其中	长途客运站	1	—	1500	—	1600	否	规划新建	原经营方	—	—	—
		公厕	1	—	100	—	—	否	规划新建	城管部门	—	—	—
		公交首末站	1	—	500	5000	500	否	规划新建	交通部门指定的接收单位	—	—	—
		110kv变电站	—	—	—	5392	—	是	规划新建	电力部门	二期	—	—
	其中	110kv变电站	1	—	3200	—	—	否	与变电站合设	电力部门	二期	—	—
		文体场馆	1	—	4000	—	—	否	与变电站合设	镇街	—	—	—
		区级少年宫	1	—	5000	—	5000	否	规划新建	镇街	—	—	—
		镇街级妇女儿童活动中心	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其中	镇街级妇女儿童活动中心	1	—	1000	—	2000	否	规划新建	镇街	—	—	—
		未成年保护工作站	1	—	1000	—	—	否	—	—	—	—	—
	行政管理设施	户籍派出所	1	—	5000	—	5000	否	规划新建	公安部门	—	—	—
		政务服务中心 (含税局1000方)	1	—	1250	—	1250	否	规划新建	镇街	—	—	—
街道级	教育设施	九年一贯制学校	1	60班九年一贯制学校 (24班初中+36班小学)	28782	42273	28782	是	建新范围外配建	教育部门	一期	—	—
			1	54班九年一贯制学校 (18班初中+36班小学)	25272	41895.2	25272	是	建新范围外配建	—	四期	—	—
			1	60班九年一贯制 (36班初中+24班小学)	30888	46148	30888	是	建新范围外配建	—	二期	—	—
		独立小学	1	48班	19656	31479	19656	是	建新范围外配建	—	四期	—	—
	市政公用设施	小V类垃圾压缩站 (转运站)	—	—	—	1298	—	是	规划新建	—	—	—	—
	其中	小V类垃圾压缩站 (转运站)	1	—	640	—	640	否	与垃圾压缩站合设	城管部门	二期	—	—
		再生资源回收点	1	—	10	—	10	否	与垃圾压缩站合设	—	—	—	—
		再生资源回收站	1	—	50	—	50	否	与垃圾压缩站合设	—	—	—	—
		公厕	1	—	100	—	100	否	与垃圾压缩站合设	—	—	—	—
		邮政所	3	—	400	—	1200	否	规划新建	邮政部门	—	—	—
	医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	—	3000	—	3000	否	规划新建	卫健部门	—	旧改项目 合作企业	旧改项目 合作企业
	服务设施	家庭综合服务中心	1	—	2000	—	2000	否	规划新建	镇街	—	—	—
居委级	教育设施	幼儿园	1	幼儿园15班	4680	6536	—	是	规划新建, 独立占地	教育部门	三期	—	—
			1	幼儿园18班	5616	7020	—	否	—	—	—	—	—
			1	幼儿园18班	5616	7020	—	否	规划新建, 与居住地块 合设	—	—	—	—
			1	幼儿园9班	2808	3510	—	否	—	—	—	—	—
			1	幼儿园9班	2808	3510	—	否	—	—	—	—	—
			1	幼儿园15班	4680	5850	8424	否	规划新建	—	—	—	—
			1	幼儿园12班	3744	4680	—	否	规划新建	—	—	—	—
	行政管理设施	社区居委会	10	—	200	—	2000	否	规划新建	—	—	—	—
		社区服务站	10	—	100	—	1000	否	规划新建	—	—	—	—
	服务设施	社区议事厅	10	—	100	—	1000	否	规划新建	镇街	—	—	—
		星光老年之家	11	—	100	—	1100	否	规划新建	—	—	—	—
		物业管理 (业委会)	13	—	—	—	4333	否	规划新建	—	—	—	—
		文化室	10	—	200	—	2000	否	规划新建	—	—	—	—
	文化、体育、公园	居民健身场所	10	—	200	15400	2000	是	规划新建	村集体 (复建安置区)、 土地受让方 (融资区)	—	—	—
		小游园	13	—	—	40769	—	是	规划新建	镇街	—	—	—
	福利设施	社区日间照料中心	4	—	550	—	2200	否	规划新建	镇街	—	—	—
		托儿所	6	—	800	—	4800	否	规划新建, 与幼儿园合 设	教育部门	—	—	—
	市政公用设施	垃圾收集站	10	—	275	3750	2750	是	规划新建	城管部门	—	—	—
		再生资源回收点	13	—	10	—	130	否	规划新建	—	—	—	—
		公厕	13	—	100	—	1300	否	规划新建	—	—	—	—
	商业设施配套	农贸肉菜市场	1	—	1500	—	1500	否	规划新建	改造主体或实施主体	—	—	—
—	商业服务设施	其他商业服务设施	13	—	—	—	47352	否	—	—	—	—	—
		总计	177	—	—	271530	237565	—	—	—	—	—	—

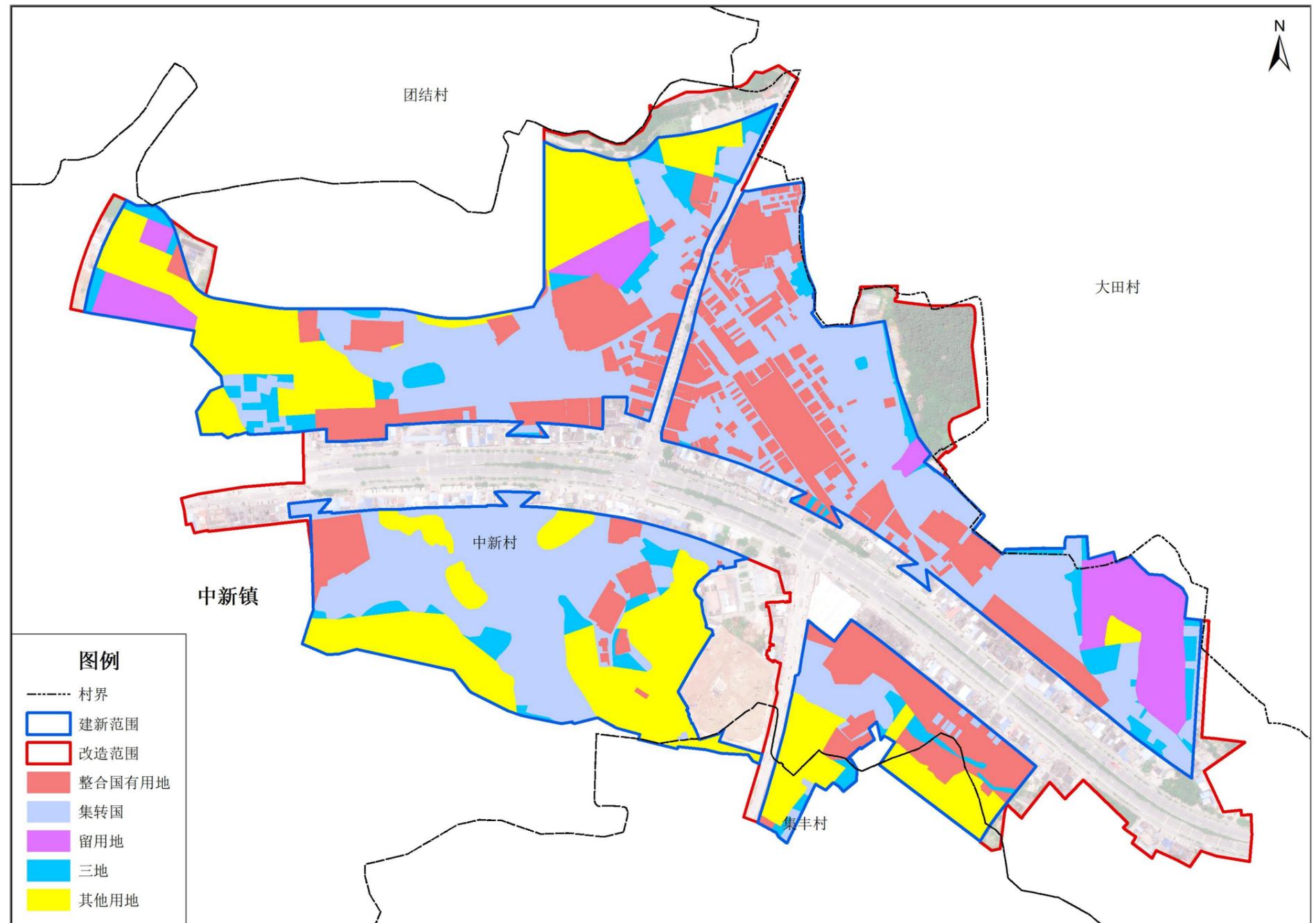
# 四、土地整备方案

## 1、土地整备

改造范围83.8532公顷，建新范围用地面积58.4390公顷。具体情况如下：

项目用地范围指标情况

整备类型	面积 (公顷)
整合国有用地	13.3904
集转国	23.2660
留用地	3.8515
三地	3.8728
其他用地	14.0583
合计	58.4390



项目用地情况图

# 五、历史文化保护专题

## 1、历史文化保护

根据《广州市增城区中新镇中新村 全面改造项目及周边地块历史文化资源调研和评估》对控规范围（片策范围）内的评估，结论如下：

- 大田村、集丰村范围内涉及一处广州历史建筑以及五棵古树名木，应按照文物保护要求严格保护、合理利用，后续用地调整需结合考虑。
- 中新村改造范围内不涉及《保护规划》划定的历史文化名镇、名村、街区、历史风貌区、不可移动文物、历史建筑、传统村落，仅有一处新建的祠庙建筑——陈氏宗祠，规划用地可考虑将其迁移至改造范围内其余地块进行保护。
- 在进行占地面积三万平方米以上的大型进行建设工程前需必须进行考古调查、勘探、发掘。
- 在房屋拆迁、旧城改造、工程建设和生产等过程中若发现有不可移动文物或地下文物埋藏的，应立即停止施工，保护现场并报告当地文物行政部门处理。
- 旧村改造范围内有 12 棵古树后续资源，应按照相关法律法规及古树名木主管部门要求严格保护、合理利用。



### 3.5 具有历史文化价值的建构筑物评估

祠庙建筑——陈氏宗祠				
地点	广东省广州市增城区中新镇中新村风光路159号		现状地形图示意	
年代	—			
类别	古建筑-坛庙祠堂	占地面积 (m²)		354.89
权属性质	集体	建筑面积 (m²)		354.89
历史功能	祭祀祈福	建筑布局		三间三进
现状功能	祭祀祈福	结构类型		砖木
保存状况	较好	建筑环境		建筑单独存在
损坏原因	自然风化	附属历史环境要素		风水塘、广场
历史原貌	基本保持原貌	环境氛围		环境较好，人气热闹
建筑风格	岭南传统式	保护方式		迁建保护
备注说明	该祠堂对研究当地宗族发展和祠堂文化具有一定的参考价值。			



# 六、树木保护专题

## 1、树木保护

根据《广州市增城区中新镇中新村更新改造项目片区策划方案阶段树木保护专章》，本次调查范围内共有古树后续资源12株，对项目范围内的古树名木和古树后续资源原则上必须避让，按照规范要求，古树后续资源留足树冠投影外不少于3米的保护范围。必要时建议列出不同的避让方式的比选方案。

