

龙湖街埔心村旧村改造实施方案

黄埔区、广州开发区城市更新工作领导小组办公室(区城市更新局)

黄埔区龙湖街埔心村经济联合社

广州南方建筑设计研究院

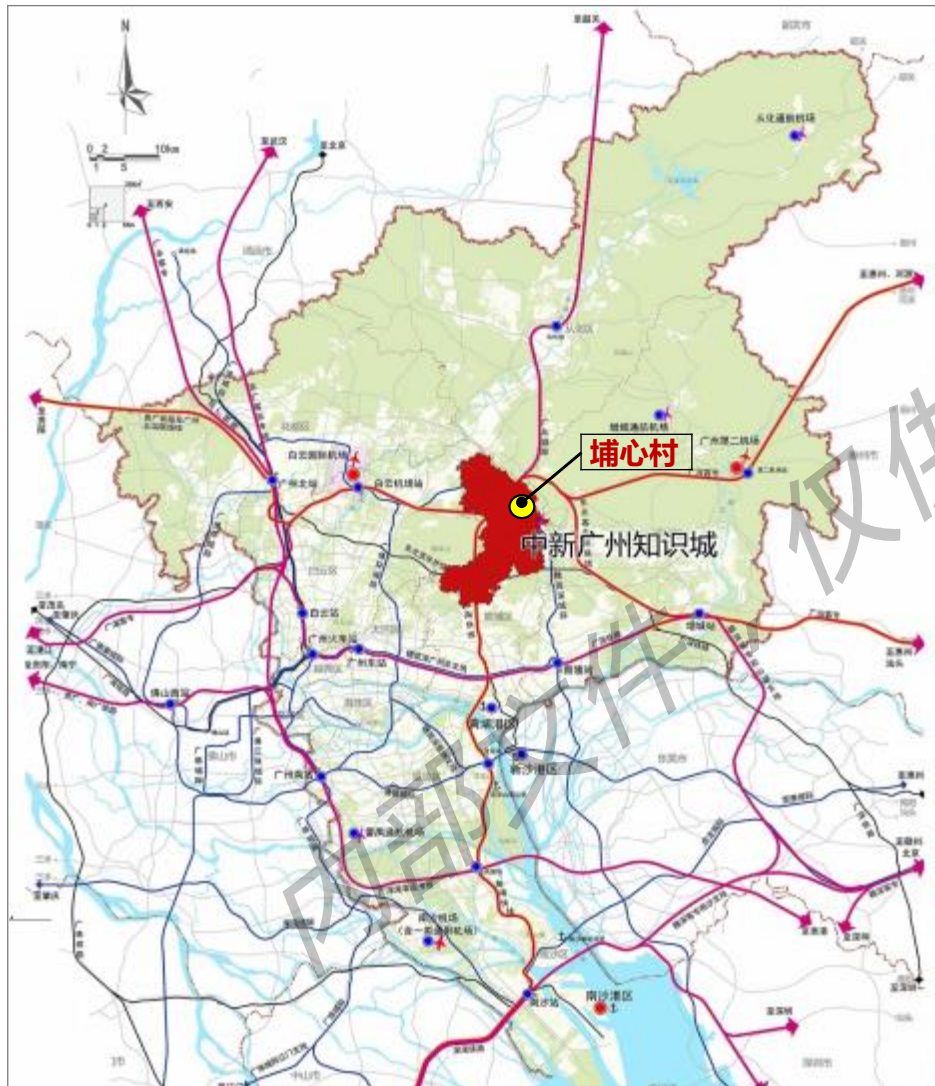
2023年04月

一、基本概况

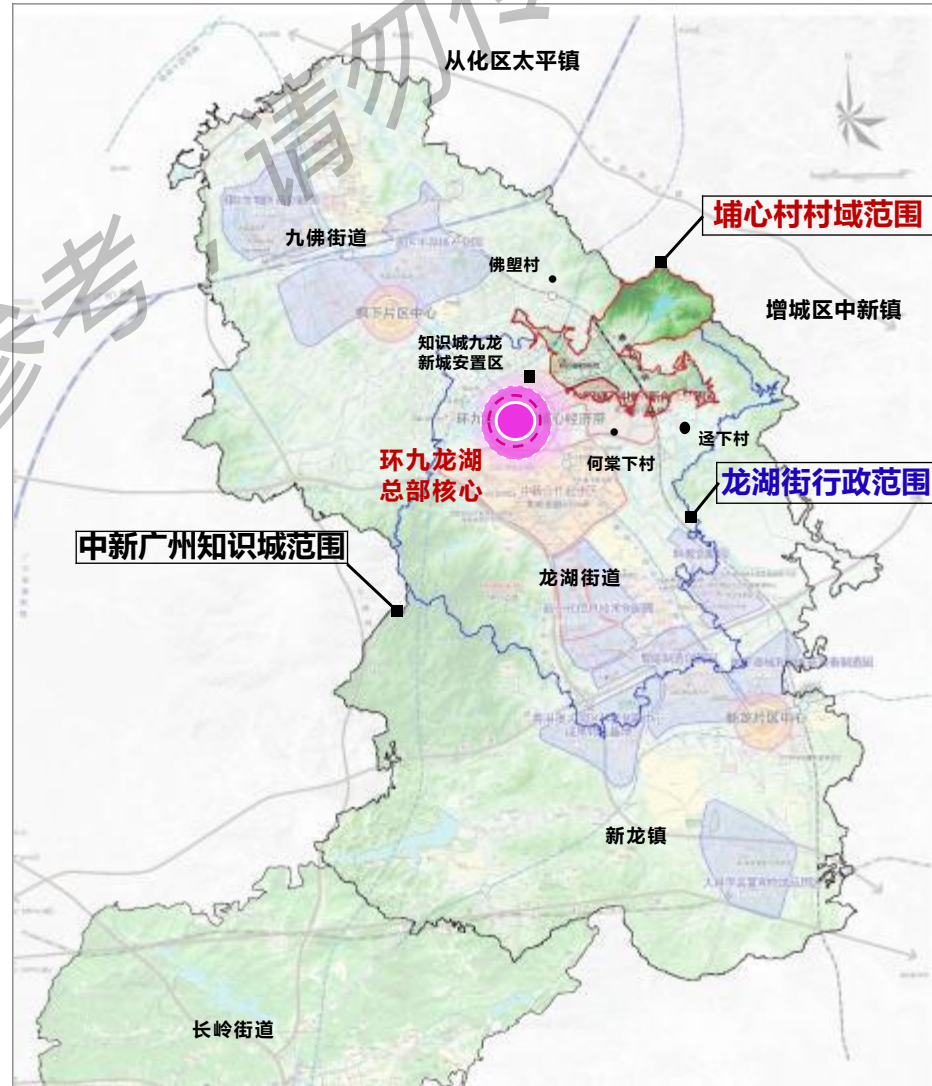
1、项目区位

埔心村位于中新广州知识城环九龙湖总部核心区

埔心村位于龙湖街北部，东至迳下村，南与何棠下村接壤，西至知识城九龙新城安置区，北靠佛壆村。



中新广州知识城在广州的区位



埔心村在中新广州知识城的区位

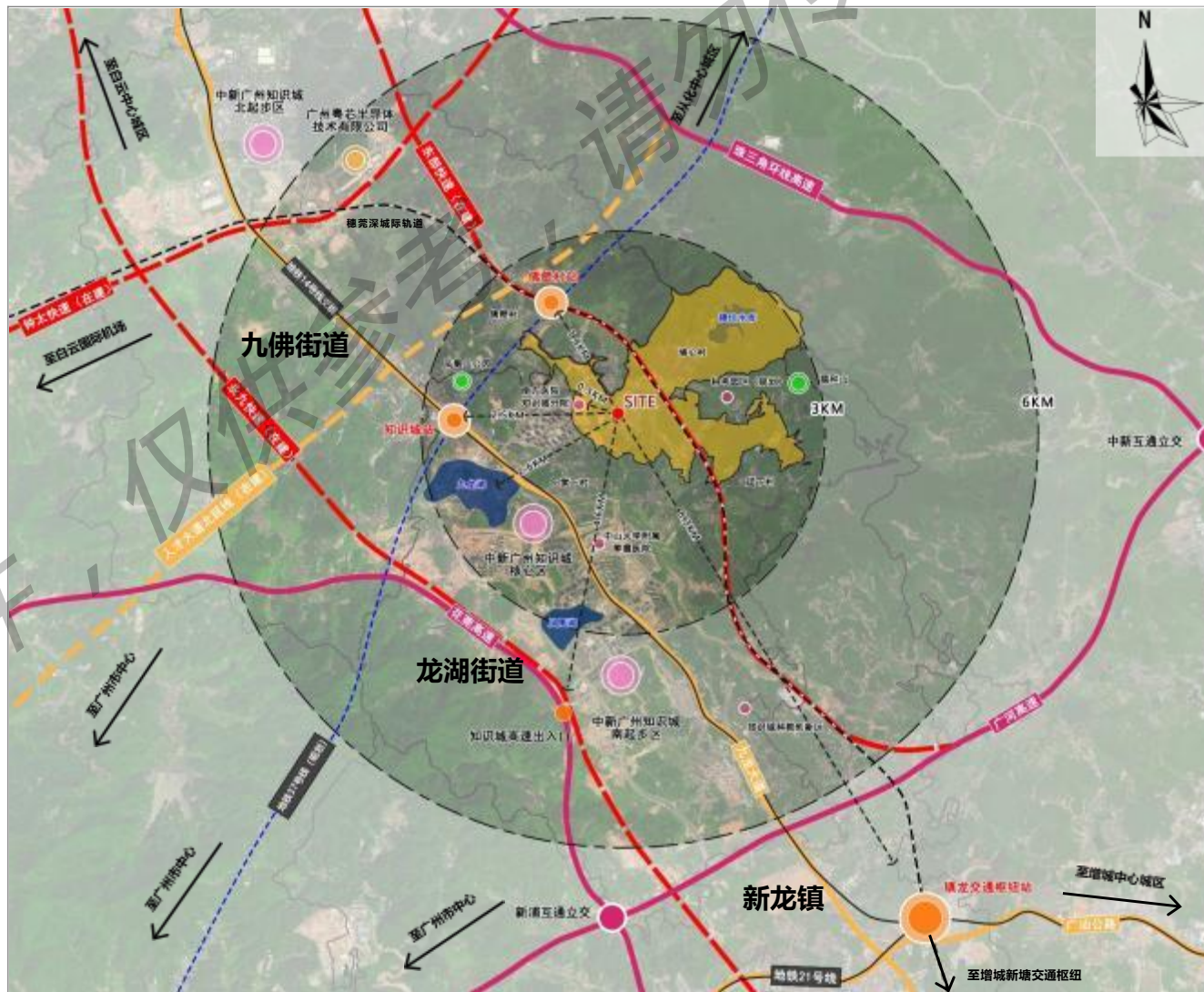
一、基本概况

1、项目区位

埔心村交通条件优越

项目周边存在多条高快速路，六公里范围内有东西向的珠三角环线高速、花莞高速，在建的东部快速路、永九快速和南北向的广河高速及在建的钟太快速人才大道北延线，同时西南临近城市主干道九龙大道（开放大道）；轨道交通方面，离地铁14号线支线知识城站仅2.5公里，离穗莞深城际以及高速地铁37号线佛塑村站仅1.8公里。

总体来说，项目与广州市中心及各区联系紧密，区域交通通达能力强，交通条件优越。



埔心村周边交通区位

一、基本概况

2、现状建筑

房屋测量范围

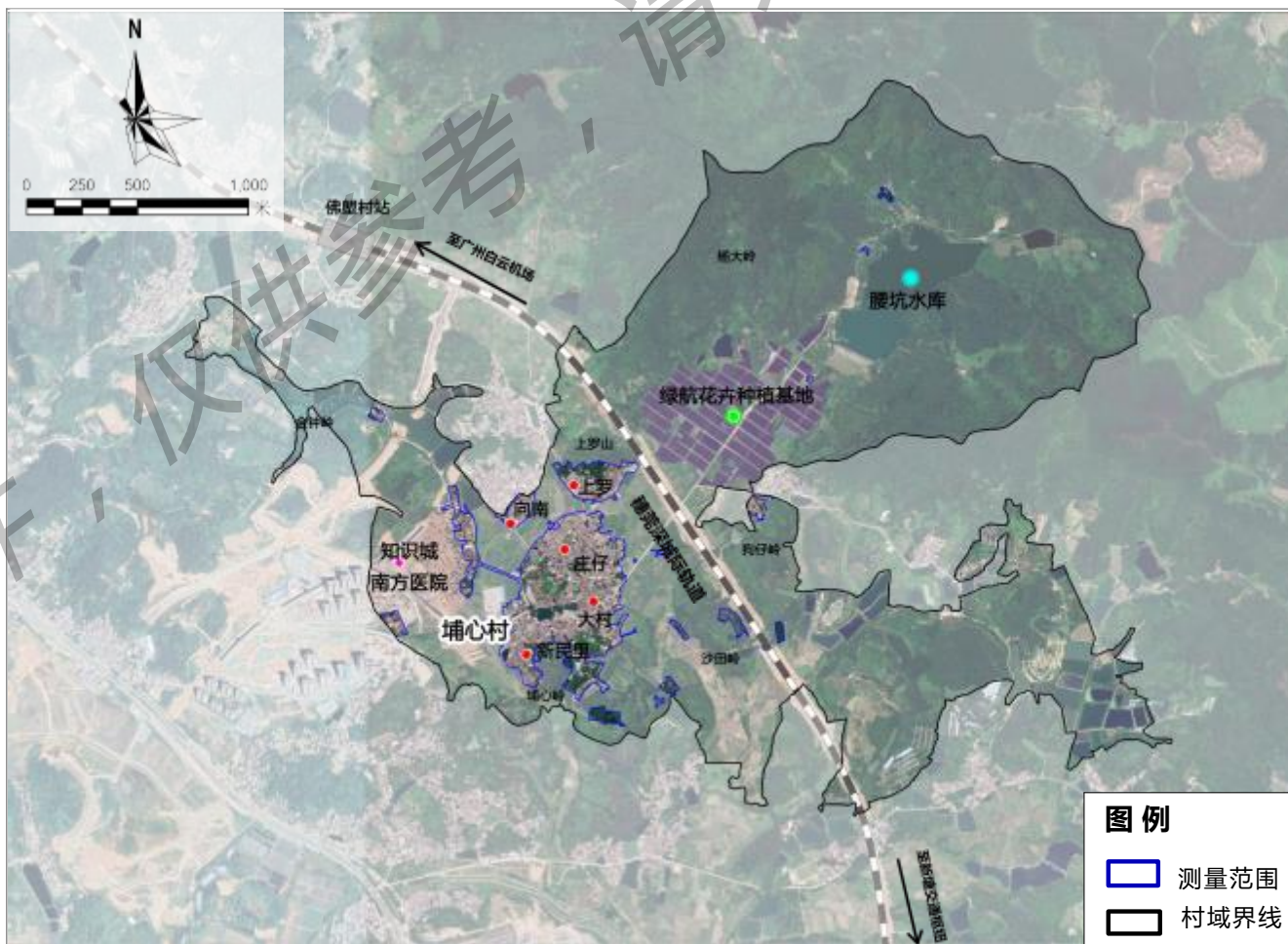
埔心村房屋测量范围面积约44.1493公顷。现状建筑总面积约44.6974万 m^2 ，其中村民住宅建筑面积43.4590万 m^2 ，集体物业建筑面积0.9445万 m^2 ，公建配套建筑面积0.2093万 m^2 ，文保建筑面积0.0846万 m^2 。现状村民住宅1944栋（含分栋），其中合法栋数1941栋；文保建筑5栋。（详见：现状村集体权属用地建筑情况一览表）



文保建筑现状



村庄面貌



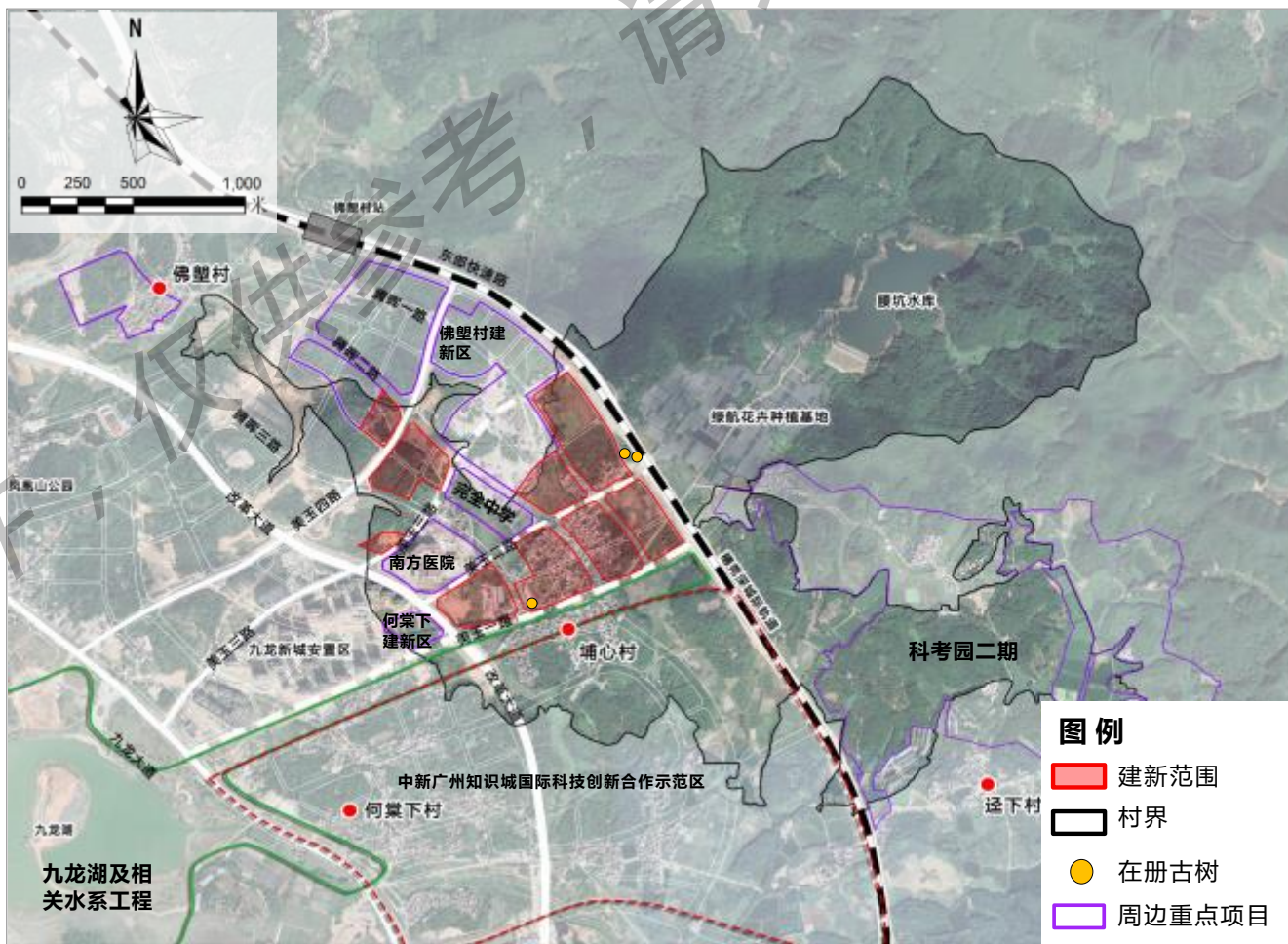
房屋测量范围示意图

二、改造方案

1、建新范围

建新区选址

根据城市更新相关政策，综合考虑现行土规与地块完整性，与现行控规叠合分析，结合土地权属、周边项目、古树名木和九龙新区“七纵六横”道路建设等情况，划定建新范围面积53.50公顷，建新范围东至穗莞深城际铁路，南至美玉一路，西至改革大道，北至佛塋村建新区。

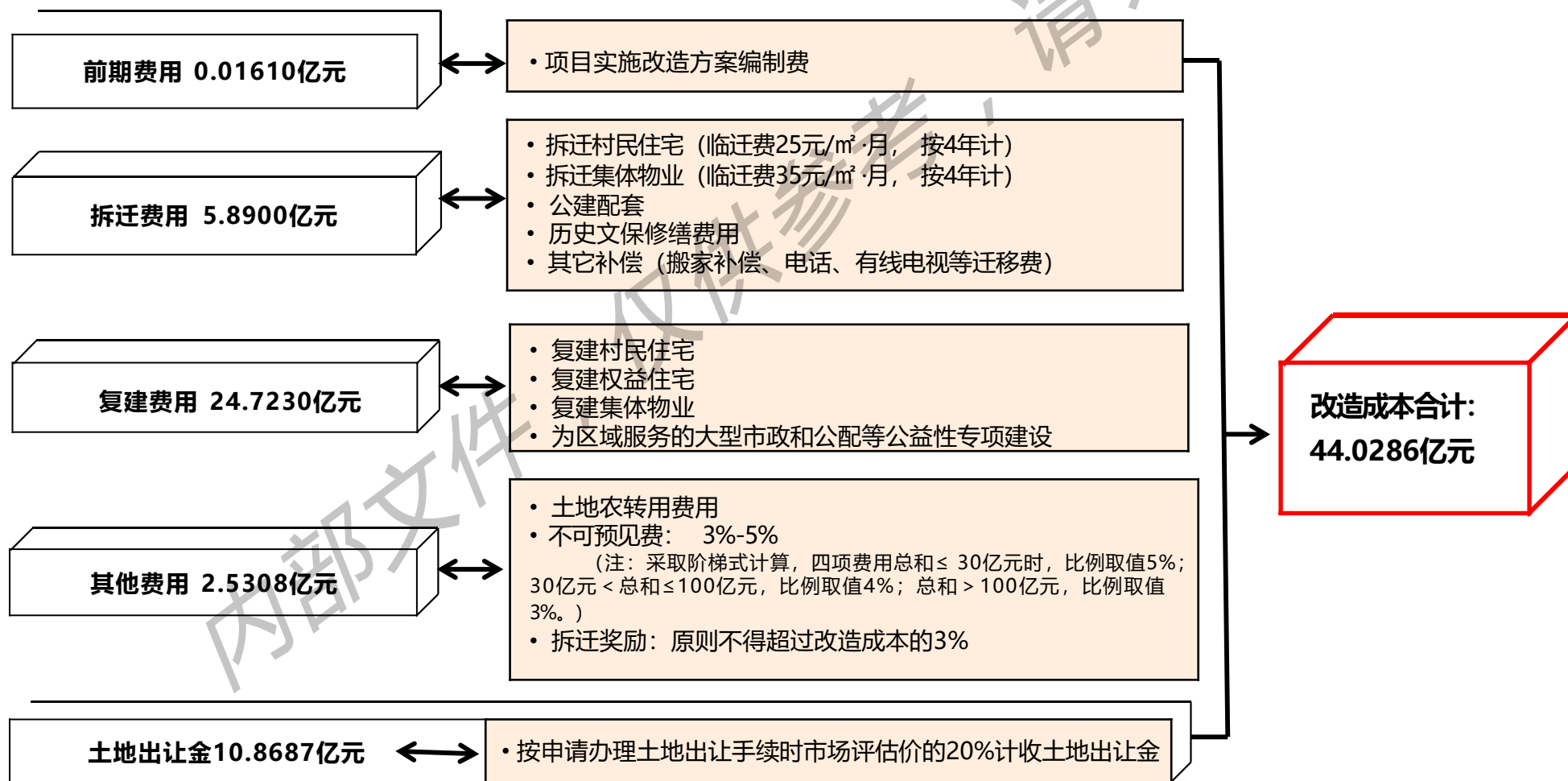


建新范围示意图

二、改造方案

2、改造成本

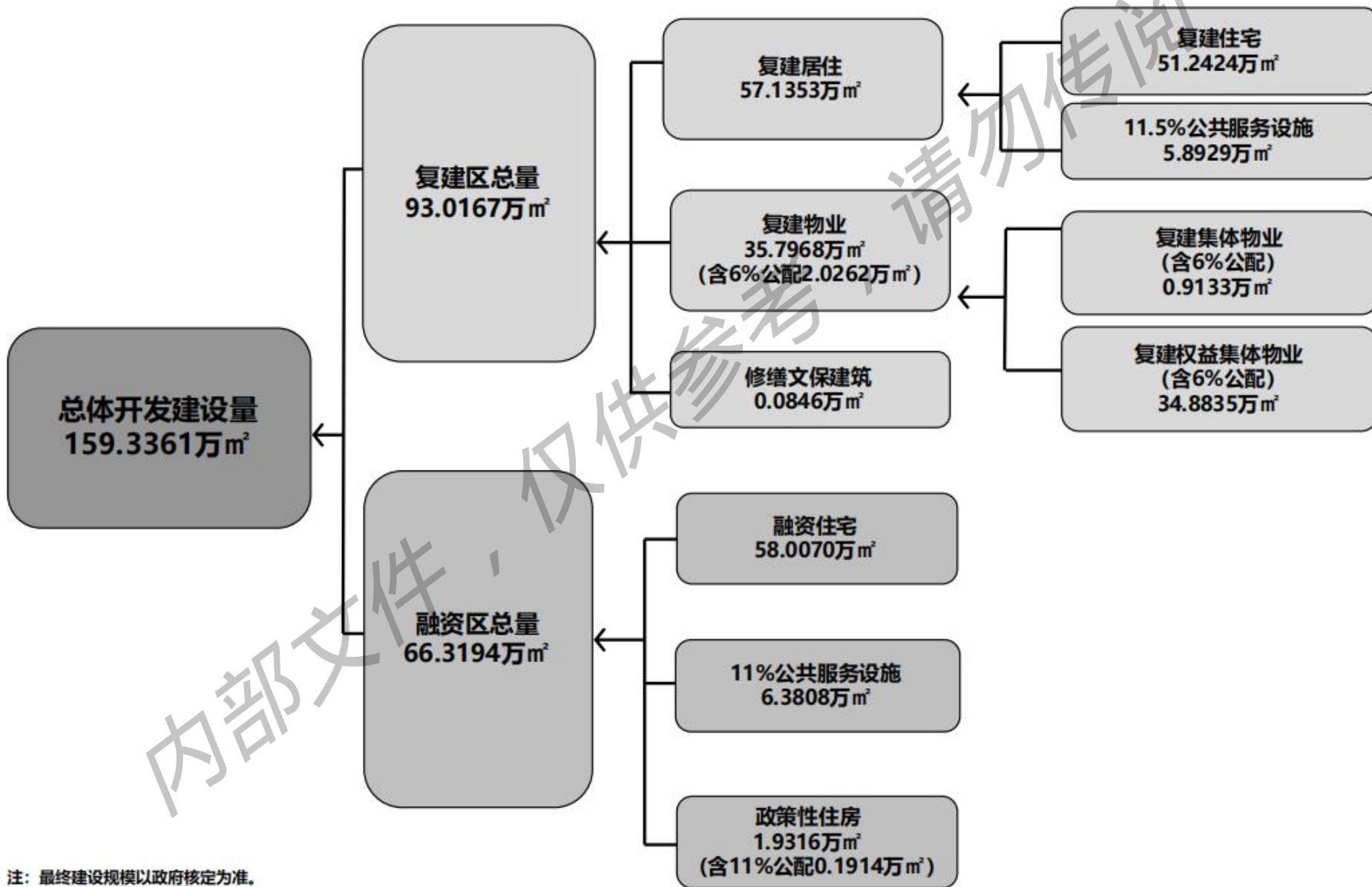
成本计算标准执行《广州市旧村庄全面改造成本核算办法》(穗建规字〔2019〕13号)、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规〔2017〕6号)、《广州市黄埔区九龙片区旧村现状建筑测量和复建安置计算工作指引》(穗开更新府规字〔2019〕1号)等相关政策要求, 测算埔心村不含土地出让金的改造成本为33.1599亿元, 含土地出让金的改造总成本为44.0286亿元。(详见: 附件二)



注: 最终改造成本以政府核定为准。

二、改造方案

3、总体开发建设量



二、改造方案

4、规划方案

用地规划—规划指标一览表



图例

- R2 复建居住用地
- R2 融资居住用地
- R22 服务设施用地
- BR 商住混合用地
- A33 中小学用地
- A5 医疗卫生用地
- A7 文物古迹用地
- B1/B2 商业商务用地
- G1 公园绿地
- G3 广场用地
- U22 环卫用地
- 建新范围

规划方案用地经济指标图

广州开发区城市更新局

穗开更新函（2023）242号

广州开发区城市更新局关于明确龙湖街埔心村旧村改造项目相关基础数据的复函

广州市黄埔区龙湖街埔心村经济联社：

按照《广州市城市更新办法》（市政府令第134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》（穗开更新规字〔2019〕1号）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）、《广州市黄埔区广州开发区旧村改造项目村民住宅测量分类工作指引》（穗开更新规字〔2020〕13号）等城市更新有关政策的要求，现同意你村依照相关基础数据的情况（详见附件），组织编制和报批埔心村旧村改造实施方案。

此复

附件：埔心村相关基础数据情况

（联系人：陈泳欣；联系电话：82165814）

广州开发区城市更新局

2023年4月18日

附件

埔心村相关基础数据情况

一、人口情况

截至2022年11月22日，埔心村旧村改造测量范围内户籍人口共3879人（详见附件1）。

二、现状房屋情况

埔心村旧村改造测量范围内现状实测总建筑面积446974.88平方米，其中村民住宅434590.45平方米，集体物业9444.77平方米，公建配套2093.43平方米，历史文保846.23平方米（详见附件2）。

三、标图建库情况

埔心村旧村改造测量范围涉及标图建库图斑37个，涉及图斑总面积22.29公顷（其中删减地块图斑面积3.27公顷），最终标图建库范围以标图入库符合性技术复核意见为准（详见附件3）。

四、文化遗存情况

埔心村旧村改造测量范围涉及1个区级文物保护单位埔心古建筑群（汤氏宗祠、大王会厅、经济堂、庆一汤公祠）（详见附件4）；涉及埔心村传统村落（详见附件5）；涉及在册古树名木3株（详见附件6）。

三、附件



广州市黄埔区人民政府
广州开发区管委会

[首页](#) [走进黄埔](#) [新闻资讯](#) [政务公开](#) [政务服务](#) [营商环境](#) [互动交流](#) [工作机构](#)






[登录](#) [无障碍](#) [长者助手](#)

[繁体](#) [English](#) [日本語](#) [한국어](#)

[首页](#) / [黄埔区广州开发区重点领域专栏](#) / [城市更新](#) / [项目信息](#)

关于黄埔区龙湖街埔心村旧村改造实施方案（片区策划）公示

信息来源：本网 发布时间：2023-04-27 15:12:02 浏览量： 363

【打印】 字体【大 中 小】 分享到：  

根据《行政许可法》以及《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第134号）的规定，龙湖街组织编制完成了《黄埔区龙湖街埔心村旧村改造实施方案（片区策划）》，现将实施方案（片区策划）向社会进行公示，公开征询意见：

一、公示期限

35个自然日，即2023年04月27日至2023年05月31日。

二、公示内容

黄埔区龙湖街埔心村旧村改造实施方案（片区策划）。

三、相关说明