

# 龙湖街汤村(五福堂一、二社)旧村改造项目 实施方案 (片区策划)

广州市黄埔区龙湖街汤村村五福堂一经济合作社

广州市黄埔区龙湖街汤村村五福堂二经济合作社

2022. 08

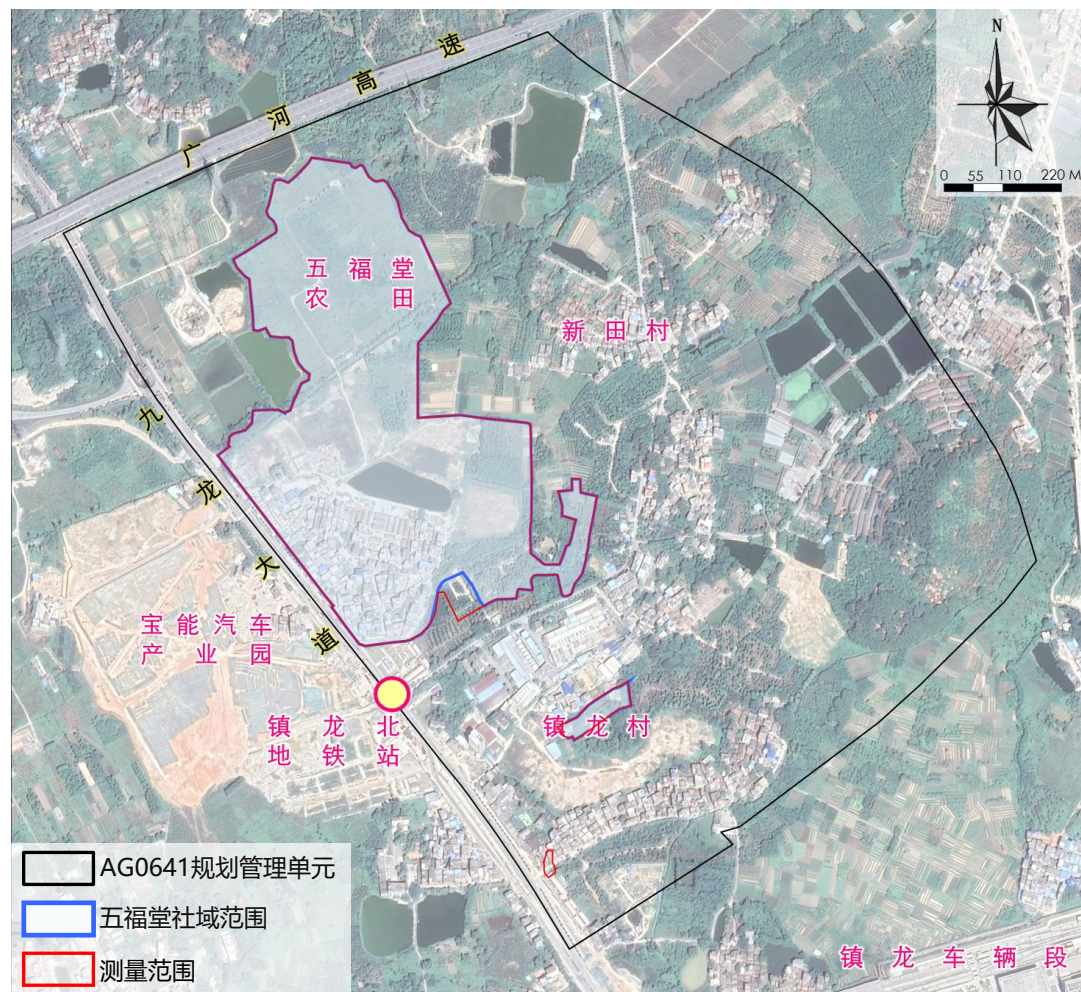


# 一、项目概况

## 2.改造范围

### (1) 测量范围

测量范围30.44公顷，其中五福堂社域范围29.98公顷，另有0.46公顷镇龙村用地上房屋为五福堂村民所有，一并纳入测量范围。



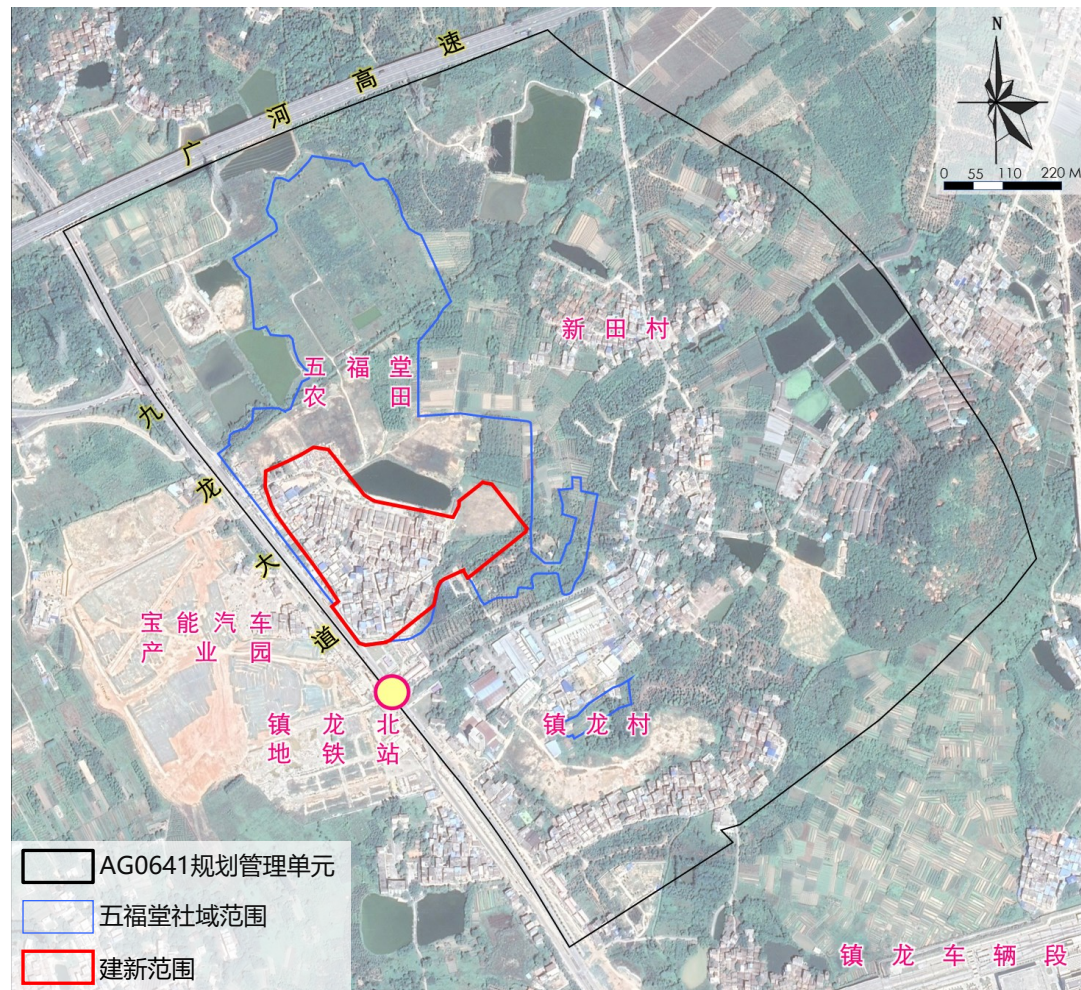
测量范围示意图

# 一、项目概况

## 2.改造范围

### (1) 建新范围

建新范围8.23公顷，北至五福堂农田，南至镇龙北地铁站D出口，东至新田村耕地，西至九龙大道。



测量范围示意图

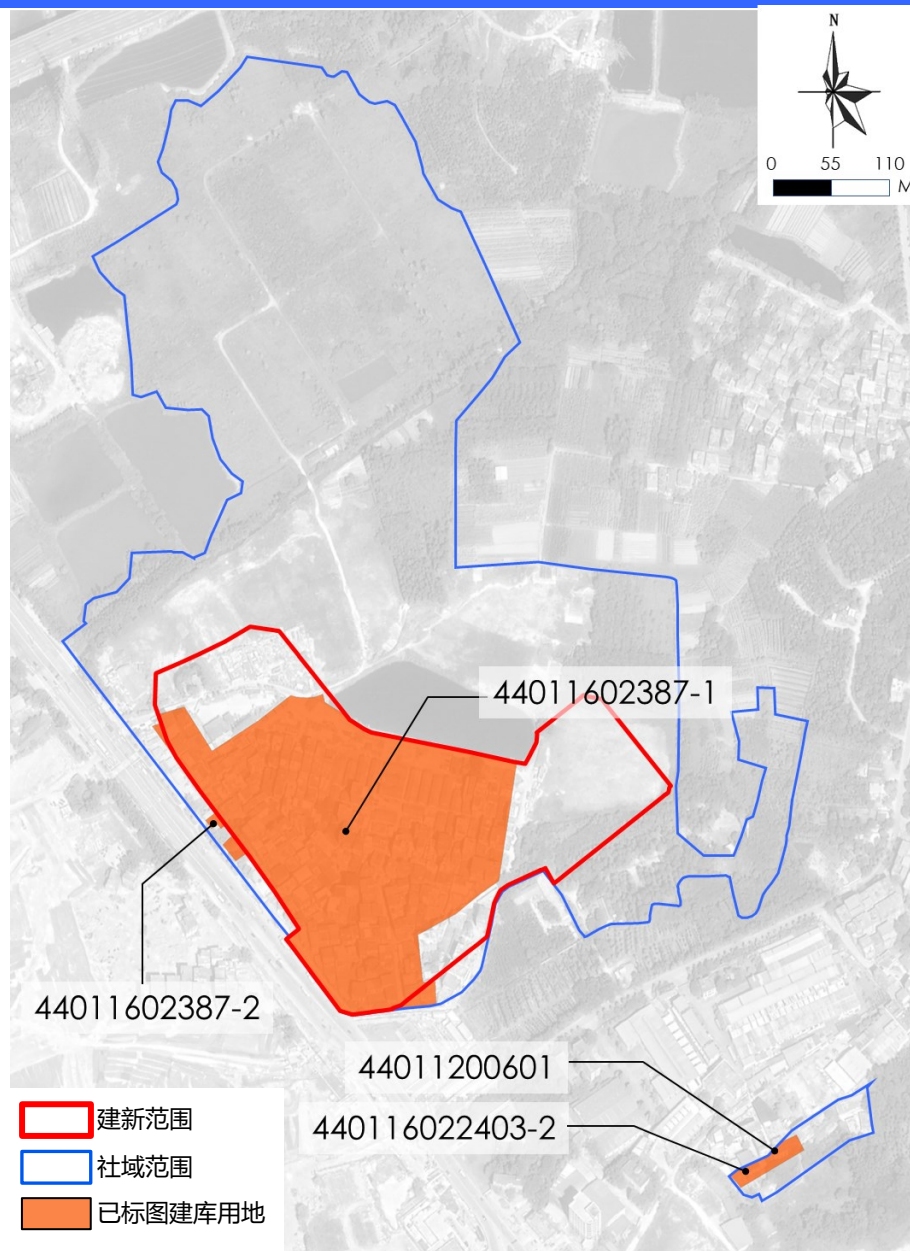
# 一、项目概况

## 3. 标图建库

汤村五福堂一、二社社域范围内标图建库用地面积5.4770公顷，其中建新范围内5.2629公顷，建新范围外社域范围内0.2141公顷。

标图建库明细表

图斑位置	图斑编号	细分编号	改造类型	面积(m <sup>2</sup> )
建新范围内	44011602387	1	旧村庄	52629.17
小计				52629.17
建新范围外社域范围内	44011602387	1、2	旧村庄	1129.23
	44011602403	2	旧村庄	1011.70
小计				2140.93
合计				54770.1



测量范围示意图

## 二、实施主体、改造方式、改造模式

### 1.实施主体

广州市黄埔区龙湖街汤村村五福堂一经济合作社、五福堂二经济合作社。

### 2.改造方式

全面改造

### 3.改造模式

合作改造

# 三、改造方案

## 1. 复建融资地块划分

复建融资地块划分用地情况表

用地分类		用地面积 (公顷)
复建区	复建地块 (复建区经营性净用地)	3.72
	公益性用地 (道路、绿地、市政设施)	0.69
	<b>小计</b>	<b>4.41</b>
融资区	融资地块 (融资区经营性净用地)	3.09
	公益性用地 (道路、绿地、市政设施)	0.73
	<b>小计</b>	<b>3.82</b>
<b>总计</b>		<b>8.23</b>



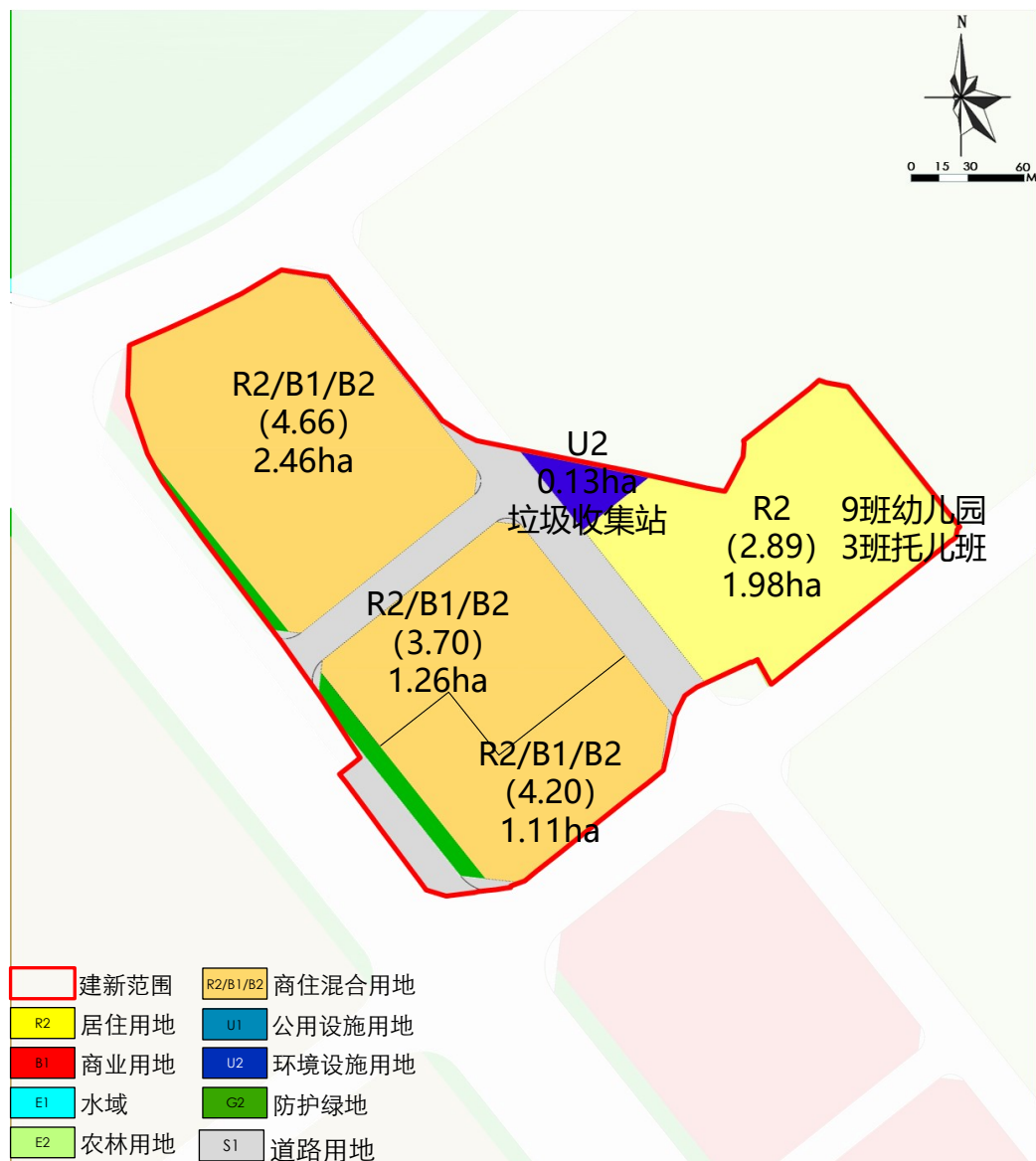
复建、融资地块划分示意图

# 三、改造方案

## 2.用地布局方案

规划用地情况表

用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
R2	二类居住用地	1.9797	5.71
R2/B1/B2	二类居住用地 兼容商业商务 设施用地	4.8338	20.79
U2	环境设施用地	0.1347	0.03
G2	防护绿地	0.2248	-
S	道路与交通设 施用地	1.0533	-
<b>总计</b>		<b>8.2263</b>	<b>26.53</b>





# 三、改造方案

## 3.公共服务设施、市政基础设施

### (1) 居住片区公共服务设施

范围	类别	设施名称	数目总计 (处)	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设施等级	备注	
改造 范围 内	教育设施	9班幼儿园	1	4581	2793	居委级	独立用地,含托儿班,面积可调整,合用面积大于3693m <sup>2</sup>	
	行政管理 设施	社区居委会	2	—	400	居委级	与商住混合用地合设	
		社区议事厅	2	—	200	居委级	与商住混合用地合设	
	服务设施	社区服务站	2	—	200	居委级	与商住混合用地合设	
		嵌入式社区养老机构	星光老年之家	1	—	100	居委级	与商住混合用地合设
		物业管理(含业主委员会)	2	—	600	居委级	与物业合设	
	医疗卫生 设施	社区卫生服务站	1	—	350	居委级	与商住混合用地合设	
	文化、体 育公园	文化室	1	—	200	居委级	与商住混合用地合设	
		居民健身场所	1	—	200	居委级	与住宅合设	
		小区游园	4	—	—	居委级	与住宅配套合设,人均公共绿地面积≥1.0 m <sup>2</sup> 。	
	福利设施	嵌入式社区养老机构	社区日间照料中心	1	—	420	居委级	与商住混合用地合设
			老年大学教学点					
	长者饭堂							
	星光老年之家							
		托儿班	3	—	900	居委级	与幼儿园合设,面积可调整,与幼儿园合用总面积大于3693m <sup>2</sup>	
	市政公用 设施	垃圾收集站(0.5~0.75)	1	1347	300	居委级	独立用地	
		再生资源回收点	2	—	20	居委级	与垃圾收集站合设	
		公共厕所	3	—	300	居委级	与商住混合用地合设	
	商业服务 设施	农贸(肉菜)市场	2	—	2950	居委级	与商住混合用地合设	
		快递送达设施	基本型营业场所	1	—	45	居委级	与商住混合用地合设
拓展型营业场所								
	预留非经营性公服设施(无偿移交)	—	—	11872	居委级	与商住混合用地合设		
	<b>小计</b>		<b>30</b>	<b>5865</b>	<b>21850</b>	—	—	

### 三、改造方案

#### 3.公共服务设施、市政基础设施

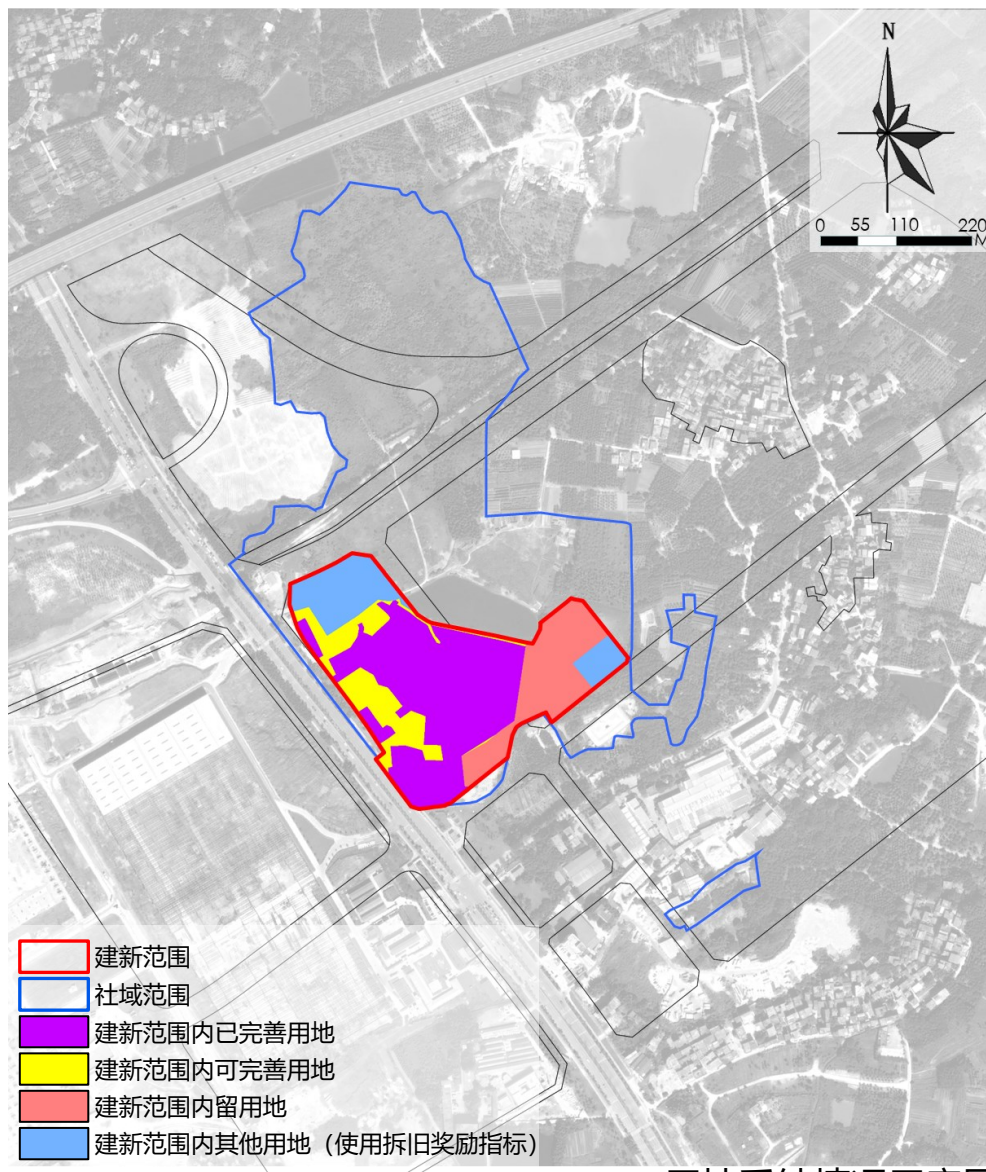
##### (2) 产业片区公共服务设施

设施类别	设置项目	总数量 (个)	建筑总面积(㎡)	规划设置要求
便民生活型设施	平价餐饮	2	1000	可结合设施布局需要 按建筑设计规范设置 于商业办公建筑内部
	超市	1	300	
	快递送达设施	3	150	
休闲娱乐型设施	健身中心	1	1000	
商务服务型设施	电信营业场所	1	200	
	银行营业网点	1	300	
总计		9	2950	

## 四、土地整备方案

建新范围8.23公顷，用地手续情况如下表：

用地手续情况				
范围	序号	用地手续情况	配色	面积(公顷)
建新范围内	1	已完善用地	紫色	4.03
	2	可完善用地	黄色	1.24
	3	留用地	红色	1.64
	4	其他用地（使用拆旧奖励指标）	蓝色	1.32
	总计			



用地手续情况示意图