

文冲街文冲（渡头、文元、江北片）旧村全面 改造项目修建性详细规划及首开区建设项目 设计任务书



日期：2022年09月27日

文冲街文冲（渡头、文元、江北片）旧村全面改造项目修建性详细规划及首开区建设项目设计任务书

一. 项目背景与定位

为贯彻落实习近平总书记对广东重要讲话和重要指示,积极推进实现老城市新活力和“四个出新出彩”。拟结合黄埔区重大市政工程建设,开展文冲街文冲（渡头、文元、江北片）旧村全面改造项目更新改造工作。

1)、加快落实项目范围内广州交通大学建设、石化路拓宽等重大市政工程,提升人居环境,实现地铁五号线文冲站点周边土地集约开发。

项目范围内广州交通大学建设、石化路拓宽工程以及周边状元谷1号路、2号路修建工程准备启动,拟借助更新改造协助房屋拆迁安置工作,加快工程落实。全面改造将为交通大学建设提供11公顷用地、节约征地补偿款3.52亿元;并有效提升重点市政道路、地铁五号线文冲站点周边的人居环境,提升城市形象。

2)、依托黄埔临港经济区的发展机遇进行更新改造,构建广州人工智能与数字经济试验区软件集聚高地——中国软件游戏谷,助力地区产业全面提升。

黄埔区正打造“四区四中心”,推动黄埔港焕发新活力,抢抓粤港澳大湾区建设大机遇,奋力建设黄埔港粤港澳大湾区现代服务创新区,把黄埔临港经济区打造成为服务港澳的新贸易创新中心。项目拟依托黄埔临港经济区的发展机遇进行更新改造,构建IAB产业集聚区、中国软件游戏谷等技术平台,助力地区产业全面提升。

3)、积极落实村民改善人居、发展经济的强烈意愿。

2017年11月,文冲街文冲（渡头、文元、江北片）开展改造意愿表决工作,改造同意率达到82.1%。村民对改善人居环境、提高收入水平的愿望强烈,城中村改造条件

成熟。

4)、文冲街文冲(渡头、文元、江北片)旧村全面改造项目已纳入广州市黄埔区广州开发区2019年城市更新年度计划。

根据《广州市黄埔区 广州开发区2019年城市更新年度计划(第一批)》(穗开更新〔2019〕16号),文冲街文冲(渡头、文元、江北片)旧村全面改造项目已纳入广州市黄埔区广州开发区2019年城市更新年度计划。

二. 项目概况

一)项目名称:文冲街文冲(渡头、文元、江北片)旧村全面改造项目修建性详细规划及首开区建设项目。

二)项目规划条件:

1)项目地址:文冲街文冲(渡头、文元、江北片)位于黄埔临港经济区规划范围内,紧邻文冲、双岗地铁站,地处广园快速路南侧,临近黄埔东路;文冲街文冲首开区地块 F-R-6、地块 F-B-4(最终以政府批复为准)选址于黄埔区文园村,位于黄埔区石化路以东、黄埔东路以北。(详见建设用地规划红线图);

2)用地性质

根据现行控规,新建范围总用地面积 79.0216 公顷。其中,主要为村庄建设用地(二类居住) 18.4453 公顷。

用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	
建设用地			
R	居住用地	14.6705	
其中	R2	二类居住用地	14.6705
A	公共管理与公共服务设施用地	4.6936	
其中	A1	行政办公用地	0.3216
	A33	中小学用地	2.9773
	A4	体育用地	0.8858
	A5	医疗卫生用地	0.3551
	A7	文物古迹用地	0.1537
B	商业服务业设施用地	7.2099	
其中	B1/B2	商业商务用地	7.2099
M	工业用地	1.2636	
	M1	一类工业用地	1.2636
S	道路与交通设施用地	7.9681	
其中	S1	城市道路用地	7.6762
	S3	交通枢纽用地	0.2598
	S41	公共交通设施用地	0.0321
U	公用设施用地	0.8267	
其中	U1	供应设施用地	0.7495
	U2	环境设施用地	0.0772
G	绿地与广场用地	15.1050	
其中	G1	公园绿地	10.0192
	G2	防护绿地	5.0858
H14 (R2)	村庄建设用地 (二类居住)	18.4453	
H14 (B1/B2)	村庄建设用地 (商业商务用地)	6.0838	
H42	农用地	0.0415	
非建设用地			
E1	水域	2.7181	
合计		79.0261	



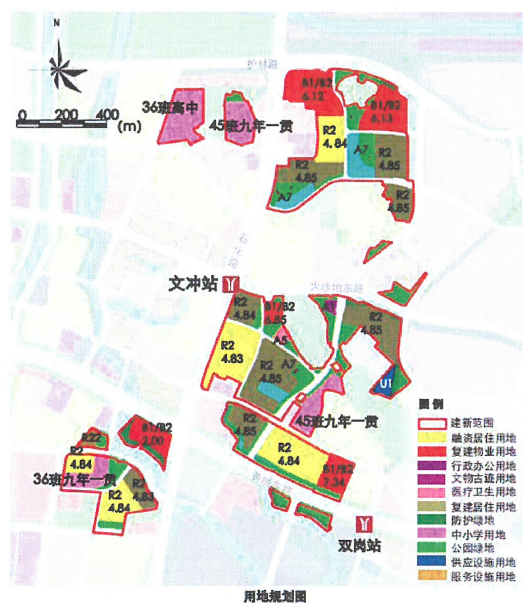
《广州市黄埔中心区控制性详细规划》土地利用规划图

其中：首开区地块 F-R-6 (复建区居住地块 6) 为二类居住用地 (R2)，地块 F-B-4 (村集体物业地块 4) 为商业商务用地 (B1/B2)；

3) 主要经济技术指标

本次文冲街文冲 (渡头、文元、江北片) 旧村全面改造项目修建性详细规划 (可用于指导控规及规划的条件指标的深度) 划定的新建范围共 75.4924 公顷。规划总建设量 219.5336 万 m²，毛容积率 2.91。

类别	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万 m ²)	平均净容积率
融资居住地块 (含非独立占地公配)	13.1421	63.5695	4.84
复建居住地块 (含非独立占地公配、国有公房回迁)	18.0598	87.5555 (国有公房 0.4737 万 m ² 、住宅 87.0818 万 m ²)	4.85
复建物业地块	10.1384	58.7951 (国有代管地租 0.3622 万 m ²)	5.80
独立占地公服设施	10.9051	9.4660	—
文物古迹用地	0.1537	0.1475	—
水域	3.0166	—	—
绿地	13.2332	—	—
道路	6.8423	—	—
合计	75.4924	219.5336	毛容积率 2.91



地块 F-R-6 (复建区居住地块 6) (最终以政府批复为准) :

总用地面积 41423.48 m² (全部为可建设用地面积) , 容积率≤4.85, 建筑密度≤28%, 绿地率≥35% (以上指标均按可建设用地面积 41423.48 m²计算) 。计算容积率建筑面积≤200903.88 m² , 建设限高≤100m (从室外地坪到建筑构架顶) ;

地块 F-B-4 (村集体物业地块 4) (最终以政府批复为准) :

总用地面积 16894.12 m² (全部为可建设用地面积) , 容积率≤7.34, 建筑密度≤40%, 绿地率≥35% (以上指标均按可建设用地面积 16894.12 m²计算) 。计算容积率建筑面积≤124002.84 m² , 建设限高≤200m (从室外地坪到建筑构架顶) ;

三)项目定位与功能设置

1) 项目定位

根据上层次相关规划的要求, 提出文冲街文冲 (渡头、文元、江北片) 的更新改造定位:

活力智慧的智创街区: 依托黄埔临港经济区的发展机遇, 打造广州市人工智能与数字经济试验区的重要体验性软件聚集高地。

蓝绿渗透的公园社区: 利用江北公山、文元山、牛山炮台、渡头湿地公园等多样化的空间节点构成文冲带状生态景观格局。

广府格局的文化新村: 以开放空间及散步道串连历史文化亮点。通过对多处祠堂、风水塘进行原址保留或迁建, 尊重岭南地方文脉, 保留区域传统特色。打造广府格局的文化新村。

2) 功能设置

地块 F-R-6 (复建区居住地块 6) 功能设置 (最终以政府批复为准) :

项目		数值	单位	
住宅建筑面积		191303.88	m ²	
公建建筑面积		9600	m ²	
其中	配套公建面积	6000	m ²	
	其中	文化室	200	m ²
		长者饭堂	900	m ²
		老年大学教学点		m ²
		星光老年之家		m ²
		社区日间照料中心		m ²
		居民健身		200
		公共厕所	100	m ²
		综合文化服务中心/村史博物馆	200	m ²
		护理站	30	m ²
		党群服务站	700	m ²
		社区少年宫	1200	m ²
		村民委员会	70	m ²
		未成年人保护工作站（社区儿童中心）	1000	m ²
		区妇女儿童活动中心	700	m ²
		托育机构	700	m ²
		15 班幼儿园	3600	m ²

地块 F-B-4 (村集体物业地块 4) 功能设置 (最终以政府批复为准) :

办公	99170.84	m ²
商业	24069.5	m ²
公交首末站	412.5	m ²
书店	300	m ²
智能快递送达设施	50	m ²

三.设计范围和内容

本次设计内容分为两部分, 第一部分为文冲街文冲 (渡头、文元、江北片) 旧村全面改造项目修建性详细规划, 第二部分为首开区(地块 F-R-6、地块 F-B-4) 建设。

第一部分: 文冲街文冲 (渡头、文元、江北片) 旧村全面改造项目修建性详细规划:

完成文冲街渡头、文元、江北三个片区的修建性详细规划设计, 要求可用于指导控制性详细规划调整及规划设计条件指标的深度。

第二部分: 首开区建设:

一) 勘察部分

完成首开区建设项目 (以下称“本项目”) 规划红线图范围内所需的全过程勘察服务及协调工作。

包括但不限于地质、测量、钻探、详勘工作、水文地质及地下综合管线勘察等工作。按相关要求包工、包料、包安全、包水电, 包通过建设等主管部门组织的勘察报告审查,

包配合各阶段设计，包验收以及其他相关的技术支持和服务。

二)设计部分

设计工作包括本项目的全过程设计服务及协调工作。

负责项目的方案设计、深化方案设计、修建性详细规划设计及报批、单体报建图设计和报建图编制、初步设计（含编制项目概算）、施工图设计、现场技术指导、服务与监督、竣工图签审等工作。范围主要包括：

1) 负责项目编制方案设计及深化、报建，修建性详细规划设计及报批，设计成果需获得规划批复部门认可并取得修建性详细规划方案批复；

2) 负责项目编制初步设计（含编制项目概算），配合初步设计审查及概算审核，设计成果需通过初步设计评审，并形成相关初步设计会议纪要；

3) 负责项目施工图设计，配合施工图审查，并取得施工图审查合格书。同时需配合后续住建等部门的消防及施工图质量抽检复核修改工作。

4) 负责规划用地红线范围内所有正式建筑物和市政配套工程各专业的施工图设计，包括但不限于：1) 建筑、结构（含钢结构深化和装配式）、基坑支护、人防工程、给排水、强电（含永久供电等）、弱电（含智能化等）、通风、空调、消防、燃气、室内精装修（安置住宅需满足村民回迁房装修需求，详见附件1）、幕墙、建筑节能和绿色建筑、建筑泛光、建筑智能化（不含特殊智能化）等施工图设计；2) 室外配套工程、特殊照明、风景园林景观、特殊声学、道路（含规划市政道路接驳及小区道路）、市政管网接驳（包括燃气、通讯、永久用电及市政给排水等）、室外广场、围墙等施工图设计；

5) 装配式建筑设计：装配式比例按政府相关规范要求，最终比例以政府批复为准；

6) 本项目需采用 BIM 设计，根据实际完成情况另行计算费用；

5) 配合发包人办理项目建设工程规划许可证、深基坑审查(如有)、各专业报建、

附件 1：回迁安置房装修参考标准（具体以样板房为准）

室内装修部分

地面：客厅、餐厅、卧室铺贴抛光砖；厨房未遮挡部分、卫生间及阳台铺贴防滑地砖

内墙：厅、房涂乳胶漆,卫生间、厨房贴瓷片至天花板

天花：厅、房及阳台涂乳胶漆，厨房、卫生间铝板吊顶

户内门：入户大门为实木装饰门，房门为实木装饰门、厨房门为铝合金门，阳台门为铝合金门，洗手间门为实木装饰或铝合金门

窗户：全屋选用铝合金窗

飘窗台：贴原石抛光砖

工作阳台：设洗衣机水管接驳位及洗衣机、燃气热水器电源插座及热水器

供电设施：一户一表；厅、卧室、厨房、卫生间均按标准设置吸顶灯及插座；厅、主次室及书房设空调专用电源插座；电线暗装（初装费由改造主体承担）

给排水：集中设置独立水表，给水（冷、热）水管道均暗埋（初装费由改造主体承担）

燃气：预设燃气管道至户，一户一表（初装费由改造主体承担）

电视：客厅和主人房设有有线电视接收插座

电话及网络：客厅、主人房和书房（如有）设电话插座

空调位：厅、主次卧室及书房预留空调机位及设置专用电源插座

门禁：可视楼宇对讲门禁系统

厨房：配置品牌（整体橱柜、消毒柜、炉灶、抽油烟机）

公共部分装修

外墙：贴外墙砖

地面：室内铺贴抛光砖

施工图报建、竣工图备案等各专项报批报建和验收工作；

6) 负责配合沙盘模型制作、效果图制作等。

7) 负责工程施工过程直至竣工验收前的设计服务等工作，保证设计变更满足施工进度要求，并按业主要求准备汇报材料（最终以签订合同内容为准）。

8) 负责项目竣工图审核。

9) 本工程实行限额设计（即确保合同总价控制在经发包人确认的项目批准概算总投资范围内）。

内墙：涂乳胶漆

天花：涂乳胶漆

入户大堂、每层电梯厅：精装修大堂、内墙贴瓷砖

473404

