

1 基本状况

1.1 现状概况

1.1.1 历史沿革

建南村现从属广州市白云区人和镇（原属蚌湖镇），是广州市北郊出名的侨乡和文化之乡，历史上多为番禺所辖，1958年1月划归广州市郊区。1987年后广州市郊辨别设白云、芳村、天河、黄埔4区，属白云区管辖。1987年成立原蚌湖镇，建南村为其辖属7个行政村之一。

1.1.2 地理位置

建南村地处广州市白云区北片，原蚌湖镇域西南部。北接黄榜岭，东与人和镇隔河相望，西界江高镇，南邻镇湖村。江人公路穿境而过，东北至人和镇，西南达江高镇。村中心居民点位于原蚌湖西湖村东南部，江人公路南段的东侧，距市中心约20公里。

1.1.3 自然条件

①气候

本村地处北回归线南缘，属亚热带季风气候，夏季炎热，冬季短暂；日照较长，雨量充沛。年平均气温21.7℃，年平均降雨量为1754.7毫米，年平均积温7635℃，日较差3~5℃，适合于农作物的生长。常年以东南风向为主，最大风速为28~32米/秒。

②地形地貌

建南村地处珠江三角洲北部，地势自西北向东南略倾斜，海拔一般在7米左右（广州高程）。流溪河沿村东缘自北向南穿过，沟渠较多。本地土质为珠江三角洲积沙风岩土，地下水位较高。

1.1.4 社会经济

① 人口

至 1999 年终，全村总户数为 911 户，总人口 2488 人，其中常住农业人口 1915 人，村农转非人口 573 人。

② 土地运用

建南村现状土地运用为村镇建设用地和农田、菜地、渔塘，都市征用地也较多，重要为工业和仓储用地，其中以蚌湖实业公司占地最多，约为 12 公顷。全村现状总面积 305.28 公顷，其中耕地面积 86.94 公顷（其中含基本农田保护区面积 72.45 公顷），鱼塘面积为 104.28 公顷。

表 1 蚌湖镇建南村现状征地一览表

地块序号	征地单位	现状用地名称	用地面积 (m ²)	用地性质	征地文号
1	人和镇政府	建南小学	7800		83文849
2	原蚌湖镇政府	南方手袋厂	2236		88工906
3	原蚌湖镇政府	金桥电脑织衣公司	6467		88工业238
4	原蚌湖镇政府	广州市蚌湖实业公司	15381		穗规地证字[2001]第77号
5	原蚌湖镇政府		21096		穗规地证字[1998]第265号
6	广州水箱厂		16603		穗规北地字[1993]第337号
7	蚌湖镇经济发展总公司		22198		穗规北地字[1994]第555号
8	广州市广州制刷一厂		6170		穗规北地字[1993]第747号
9	原蚌湖镇经济发展公司		14036		穗规北地字[1993]第782号
10	省汽车工业公司		13391		84居189
11	市纺织品工业公司		18713		88仓833
12	云区鸿信实业有限公司		5026		穗规地证字[2001]第53号
13	建南村民委员会		7616		穗规北地字[1995]第302号
14	建南村民委员会		9223		穗规地证字[1996]第349号

建南村村域现状用地平衡表（现状人口：2595）

序号	类别	用地名称	用地面积(ha)	比例(%)	人均(M人)
1	R		6.32	2.07	0
	R1	一类居住用地	6.32	2.07	0
	R2	二类居住用地	0	0	0
	R3	三类居住用地	0	0	0
	R4	四类居住用地	0	0	0
2	C	公共设施用地	1.54	0.50	0
	C1	行政办公用地	1.54	0.50	0
	C2	商业金融业用地	0	0	0
	C3	文化娱乐用地	0	0	0
	C4	体育用地	0	0	0
	C5	医疗卫生用地	0	0	0
	C6	教育科研设计用地	0	0	0
	C7	文物古迹用地	0	0	0
	C8	其他公共设施用地	0	0	0
3	M	工业用地	22.18	7.27	0
	M1	一类工业用地	19.35	6.34	0
	M2	二类工业用地	0	0	0
	M3	三类工业用地	2.83	0.93	0
4	W	仓储用地	12.1	3.96	0
	W1	一般仓库用地	12.1	3.96	0
	W2	危险品仓库用地	0	0	0
	W3	堆场用地	0	0	0
5	T	对外交通用地	0	0	0
	T1	铁路用地	0	0	0
	T2	公路用地	0	0	0
	T3	管道运送用地	0	0	0
	T4	港口用地	0	0	0
	T5	机场用地	0	0	0
6	S	道路广场用地	0.72	0.24	0
	S1	道路用地	0.72	0.24	0

		S2	广场用地	0	0	0
		S3	社会停车场用地	0	0	0
7		U	市政公用设施用地	3.69	1.21	0
		U1	供应设施用地	1.4	0.46	0
		U2	交通设施用地	0	0	0
		U3	邮电设施用地	2.29	0.75	0
		U4	环境卫生设施用地	0	0	0
		U5	施工与维修设施用地	0	0	0
		U6	殡葬设施用地	0	0	0
		U7	其他市政公用设施用地	0	0	0
8		G	绿地	21.4	7.01	0
		G1	公共绿地	21.4	7.01	0
		G2	生产防护绿地	0	0	0
9		D	特殊用地		0	0
		D1	军事用地	0	0	0
		D2	外事用地	0	0	0
		D3	保安用地	0	0	0
10		E	水域和其他用地	237.33	77.74	914.6
		E1	水域	104.28	34.16	401.8
		E2	耕地	86.94	28.48	335.0
		E3	园地	0	0	0
		E4	林地	7.86	2.57	30.3
		E5	牧草地	0	0	0
		E6	现状村建设用地	38.25	12.53	147.4
		E61	生活用地	32.31	10.58	124.5
		其	历史用地	32.11	10.52	123.7
		中	90 年后来征用地	0	0	0
		E62	经济发展用地	1.68	1.95	6.5
		其	历史用地	0	0	0
		中	90 年后来征用地	1.68	0.55	6.5
		E 违	90 年后来未征已建用地	4.26	1.39	16.4
		E613	未征已建生活用地	3.64	1.19	14.0
	E623	未征已建经济发展用地	0.62	0.20	2.4	
合 计			村域总用地	305.28	100.00	1097.3

③ 经济

以蔬菜、水稻种植、水产养殖等为主的三高农业是村集体经济的主导产业。八十年代以来，随着着对外开放的进一步进行，以“三来一补”（即来料加工、来样加工、来件装配、补偿贸易）为重要形式的外向型公司有了长足的发展。重要工业公司有：建南手袋厂、金桥电脑织衣有限公司、广州市红风制锁厂，蚌湖实业公司等。

1.1.5 公建设施

全村公共服务设施不够完善，现状公建重要有：村委会、小学、敬老院、卫生所、幼儿园、信用社、公厕等。（详见表 3）。

表 3 建南村现状公建设施一览表

项目名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备 注
小学	1	7800		
幼儿园	1	500		
村委会	1	250	600	
敬老院	1		200	
卫生所	1		120	
信用社	1		300	
公厕	3			

村内无农贸市场，村民平常购物重要去镇商贸市场。另村内有少量的商业点，村内设有几处肉档，为村民平常生活提供便利。

1.1.6 道路交通

①对外交通

建南村对外交通尚不发达。重要对外公路为江人公路，宽 16m，路面宽 9m，路面质量良好，为水泥路面。

①道路

村内重要地段部分有水泥路通达，道路狭窄、弯曲（宽度为4~6m），多是在原沙土路的基础上铺设。余下皆为3m左右的沙土路，路面质量较差。

1.1.7 市政设施

①供水

村内重要由原蚌湖镇自建水厂供水，水厂占地23.2亩，规模为6万吨/日（既有规模2.5万吨/日），供水干管管径为600、500mm，支管为300、150mm，但尚未全面运营。部分抽取地下水。

②排水

村内重要路段设有下水管渠，管径300~600mm不等，总长度2公里左右，但雨污水合流（粪便经化粪池简易解决），就近排入村内池塘水体，经渠道入流溪河，对流溪河有一定的污染。

③供电

电力重要依托江村供电所供电，村现状用电负荷为780KVA，电力尚能满足需要，但将来发展将产生用电紧张状况。

④邮电

电讯系统已并入广州市程控网，邮政运用镇邮电局。

1.2 都市规划状况

1.2.1 总体布局

根据都市总体规划和分区规划规定，建南村所处区域是以疏散广州市城区人口为主的、公共服务设施配套完善的低密度居住区。

也是广州市北部重要的菜篮子基地暨饮用水源一、二级保护区，规划在北二环高速公路北侧布置了大片生态保护、生产农业保护用地，沿流溪河规划设立为市级公园。

本地区为广州市都市发展密度四区。

1.2.2 道路交通规划

根据广州市规划调节后的规划路网，在村域西部有新广花高速公路通过，中部有白云五线贯穿东西。其中新广花高速公路，红线宽 60 米，两侧各控制 20 米绿化带；白云五线，红线宽 60 米，两侧各控制 10 米绿化带。

2 规划根据

2.1 《中华人民共和国都市规划法》

——1990 年 4 月 1 日起施行

2.2 《广东省实行〈都市规划法〉措施》

——1992 年 7 月 18 日广东省七届人大第二十七次会议通过

2.3 《村镇规划原则》GB—50188—93

——1994 年 6 月 1 日起施行

2.4 《都市规划编制措施》

——1991 年 10 月 1 日起施行

2.5 《村庄和集镇规划建设管理条例》

——1993 年 11 月 1 日起执行

2.6 《广州市都市总体规划》

——1991 年 9 月 5 日广东省政府常务会议通过

2.7 《广州市 B09、B15 分区规划》

——广州市规划局

2.8 《广东省农村管理区规划编制技术要点（试行）》

——1992年5月13日印发

2.9 《广州市编制分区规划和控制性具体规划技术规定》

——1994年7月1日起施行

2.10 《都市用地分类与规划建设用地原则》 GBJ137—90

——1991年3月1日建设部制定

2.11 《广东省原则居住社区技术规范》

——1994年5月1日起施行

2.12 《广州市中心村规划编制和审批规定》（审查稿）

2.13 《广州市都市规划条例》

——1997年4月1日起施行

2.14 《广州市白云区建南村规划设计要点》

——广州市规划局（穗规城乡字[1998]第96号）

3 规划目的

按都市化、现代化的规定，将建南村建成生活舒服，环境优美，设施完善，经济繁华的新型农村社区。

4 规划原则和指引思想

4.1 贯彻有利生产、以便生活的原则。适应农村经济发展和都市建设发展的双重规定，增进农村剩余劳动力向非农产业转移及农村地区向都市地区的转变；加速都市化的进程，实现城乡一体化。

4.

2 在可持续发展思想的指引下坚持因地制宜、合理布局、节省用地的方针，提高土地运用效益；注重对生态环境、基本农田保护区和菜蓝子基地等特殊区域的保护。避免污染和公害，发明良好的生态环境。实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

4.3 以高起点、高原则、现代化的原则进行规划设计，体现以人为本的思想，重点改善中心村的基本设施水平和环境状况。协调好新旧关系，尽量避免和减少拆迁。结合本地自然、历史条件与文化老式，发明一种协调优美、具有珠江三角洲特色的环境空间。

5 规划期限

建南村规划的期限与广州市都市总体规划期限保持一致，即远期至。

6 村域规划

6.1 村域人口规模预测

村总人口为村域范畴内的常住人口（涉及农业人口、居民人口、华侨人口等），人口预测按下式计算：

$$Q = Q_1 (1 + K)^n + Q_2 + P$$

式中 Q ——总人口预测数（人）；

Q_1 ——现状常住农业人口数（人）；

Q_2 ——现状农转非人口数（人）；

K ——规划期内人口自然增长率（按有关规划取 11%）；

n ——规划期限（年）；

P ——规划期内人口机械增长（根据近年实际状况忽视不计）。

建南村现状常住农业人口为 1915 人，农转非人口 573 人，根据上式，到

全村总人口规模为： $Q = 1915 (1+11\%)^{12} + 573 = 2782$ （人）。

6.2 土地运用规划

6.2.1 规划构造

根据广州市都市总体规划、分区规划、人和镇总体规划，村委会意见及实际状况，建南村村域规划形成“两片三区”的空间布局构造。

“两片”是指村域由白云五线所分隔的南北两部分。“三区”是指三个功能区，即江人公路西北及与之相相应的农业生产区（涉及基本农田保护区）、白云五线西南部的都市及村工业社区；江人公路东部商业区和村民生活区。

6.2.2 用地规模

村生活用地按照广州市土地征用、留用政策及国家《村镇规划原则》中第二级规划用地指标，即人均 80~100 平方米的原则。故建南村规划生活用地规模为 21.81~27ha。而建南村现状村民生活用地为 32.31ha，根据都市发展规定和建南村实际状况，拟定到建南村生活用地为 30.13ha，人均约 100 平方米。

村经济发展用地规模根据《广州市中心村规划编制和审批暂行规定》和其他有关规定，取人均 10~15 平方米，故建南村规划经济发展用地规模为 2.7~4.09ha，考虑到建南村实际状况，村规划经济发展用地规模为 4.63ha，即取人均 15.6 平方米。

建南村村域规划用地平衡表 (规划人口：2782)

序号	类别	用地名称	用地面积(ha)	比例(%)	人均(M ² /人)
1	R		11.98	3.92	0
	R1	一类居住用地	11.98	3.92	0
	R2	二类居住用地	0	0	0
	R3	三类居住用地	0	0	0
	R4	四类居住用地	0	0	0
2	C	公共设施用地	1.1	0.36	0
	C1	行政办公用地	1.1	0.36	0
	C2	商业金融业用地	0	0	0
	C3	文化娱乐用地	0	0	0
	C4	体育用地	0	0	0
	C5	医疗卫生用地	0	0	0
	C6	教育科研设计用地	0	0	0
	C7	文物古迹用地	0	0	0
3	M	工业用地	18.15	5.95	0
	M1	一类工业用地	18.15	5.95	0
	M2	二类工业用地	0	0	0
	M3	三类工业用地	0	0	0
4	W	仓储用地	8.46	2.77	0
	W1	一般仓库用地	8.46	2.77	0
	W2	危险品仓库用地	0	0	0
	W3	堆场用地	0	0	0
5	T	对外交通用地		0	0
	T1	铁路用地	0	0	0
	T2	公路用地	0	0	0
	T3	管道运送用地	0	0	0
	T4	港口用地	0	0	0
	T5	机场用地	0	0	0
6	S	道路广场用地	89.61	29.35	0
	S1	道路用地	88.26	28.91	0
	S2	广场用地	0.35	0.11	0
	S3	社会停车场用地	1	0.33	0
7	U	市政公用设施用地	8.38	2.75	0
	U1	供应设施用地	4.4	1.44	0

		U2	交通设施用地	1.44	0.47	0
		U3	邮电设施用地	2.24	0.73	0
		U4	环境卫生设施用地	0.3	0.10	0
		U5	施工与维修设施用地	0	0	0
		U6	殡葬设施用地	0	0	0
		U7	其他市政公用设施用地	0	0	0
8		G	绿地	24.32	7.97	0
		G1	公共绿地	11.08	3.63	0
		G2	生产防护绿地	13.24	4.34	0
9		D	特殊用地	0	0	0
		D1	军事用地	0	0	0
		D2	外事用地	0	0	0
		D3	保安用地	0	0	0
10		E	水域和其他用地	154.12	50.48	554.0
		E1	水域	75.61	24.77	271.8
		E2	耕地	45.81	15.01	164.7
		E3	园地	0	0	0
		E4	林地	4.67	1.53	16.8
		E5	牧草地	0	0	0
		E6	规划村建设用地	0	0	0
		E61	生活用地	28	9.17	100.6
			E611 保存历史用地	27	8.84	97.1
			E612 保存 90 年后已征用地	0	0	0
			E613 使用未征已建用地	0	0	0
			E614 新增用地	1.00	0.33	3.6
		E62	经济发展用地	4.63	1.52	16
			E621 保存历史用地	0	0	0
			E622 保存 90 年后已征用地	1.1	0.36	4.0
		E623 使用未征已建用地	0	0	0	
		E624 新增用地	3.53	1.16	12.7	
合计			村域总用地	305.28	100.00	1097.3

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/695220003313011224>