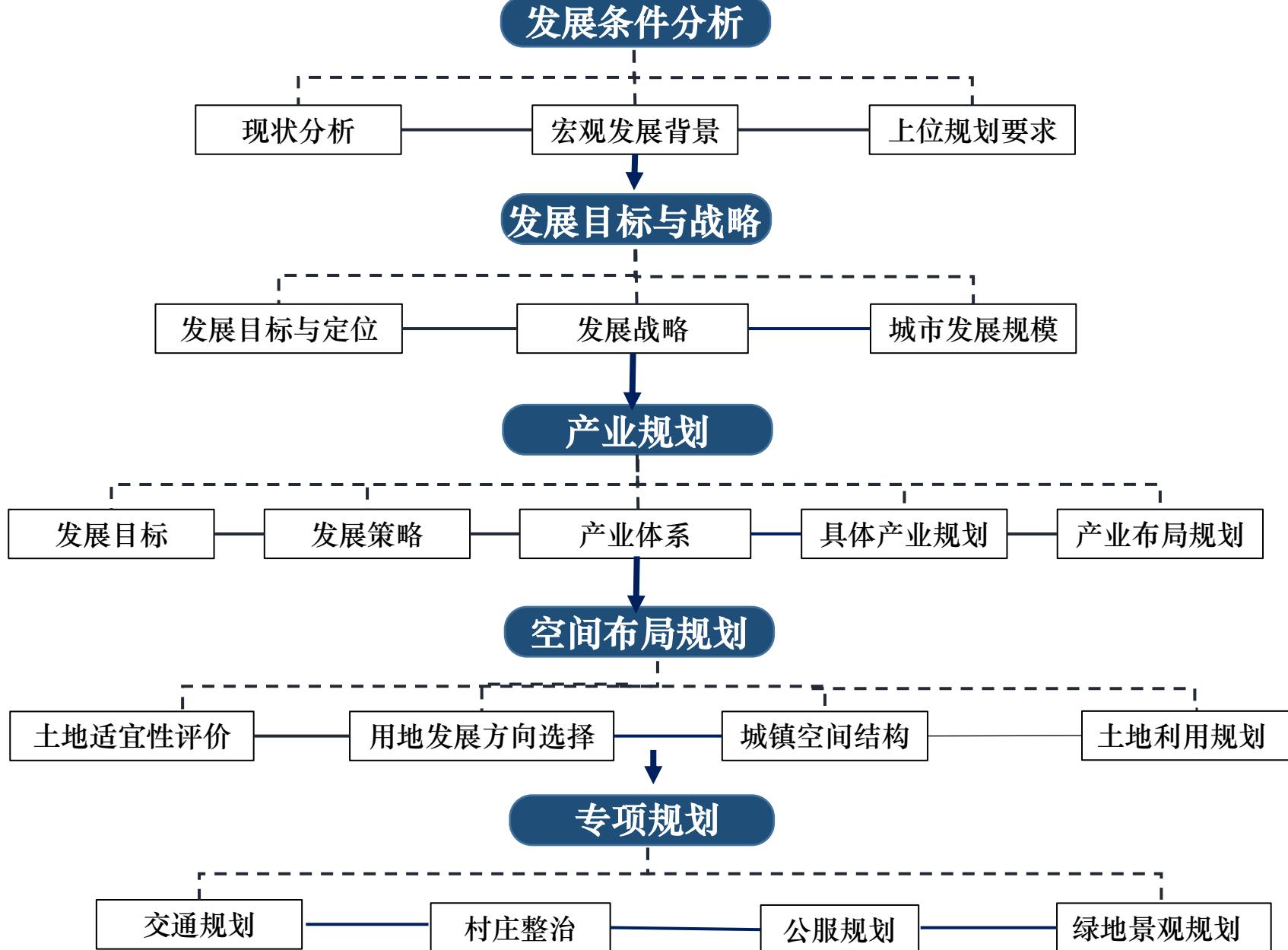


# 黄阁镇总体规划（2018-2035）

指导老师：沈静

小组成员：崔璨 韩姝昱 邱馨仪 吴春葭 张静 郑晴晴

# 思路框架



# 第一部分

## 发展条件分析

- ✓ 宏观发展背景
- ✓ 上位规划要求
- ✓ 现状特点

## 1.1 宏观发展背景——创新、协调、绿色、开放、共享

### 创新发展

- ✓ 创新发展，意味着动力机制的转换。在创新的体制架构下，更多依靠创新驱动、发挥先发优势引领经济发展
- ✓ 激发创新创业活力，释放新需求，创造新供给，推动新技术、新产业、新业态蓬勃发展



### 绿色发展

- ✓ 绿色发展的本质是处理好发展中人与自然的关系
- ✓ 坚持可持续发展，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，加快建设资源节约型、环境友好型社会，形成人与自然和谐发展现代化建设新格局

### 开放发展

- ✓ 必须顺应我国经济深度融入世界经济的趋势，奉行互利共赢的开放战略
- ✓ 坚持内外需协调、进出口平衡、引进来和走出去并重、引资和引技引智并举，发展更高层次的开放型经济

### 协调发展

- ✓ 强调的是全局下和整体中多方面、各层次、全方位的动态平衡和结构优化
- ✓ 重点促进城乡区域协调发展，促进经济社会协调发展，促进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展

### 共享发展

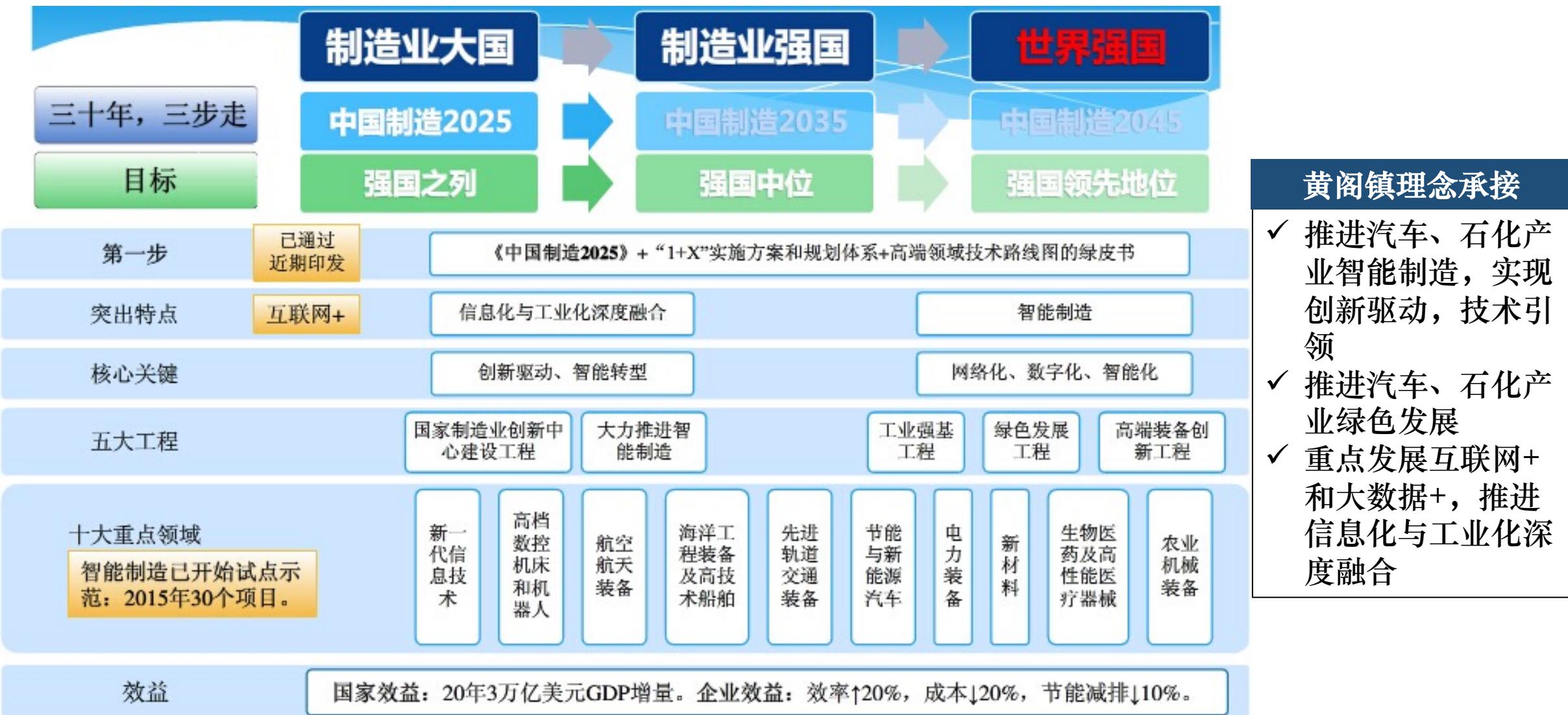
- ✓ 共享发展理念突出了维护社会公平正义，反映了社会主义共同富裕、共享发展的价值追求
- ✓ 内容包括共享经济、政治、文化、社会、生态文明各方面建设成果，全面保障人民在各方面的合法权益

## 1.1 宏观发展背景——创新、协调、绿色、开放、共享

创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念是地区发展的重要指导。

国家指导	黄阁镇理念承接
创新发展：提高创新能力	形成从关键零部件到整车的完整工业体系和创新体系，推动自主品牌节能与新能源汽车同国际先进水平接轨；提高化工技术水平，推进石化产业的精细化发展，大力发展新材料等先进制造业；积极发展服务型制造和生产性服务业
绿色发展：全面推行绿色制造	加快汽车、石化等行业生产设备的智能化改造，提高精准敏捷制造能力；发展循环经济，废物回收利用
协调发展：城乡统筹，经济社会协调	城乡一体化发展；促进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展
开放发展：引导合作与投资	促进粤港澳的经济技术合作；鼓励先进制造、高新技术、节能环保、现代服务业等领域的外商投资
共享发展：维护社会公平正义	共享经济、政治、文化、社会、生态文明各方面建设成果，全面保障人民在各方面的合法权益

## 1.1 宏观发展背景——中国制造2025



## 1.1 宏观发展背景——新型城镇化

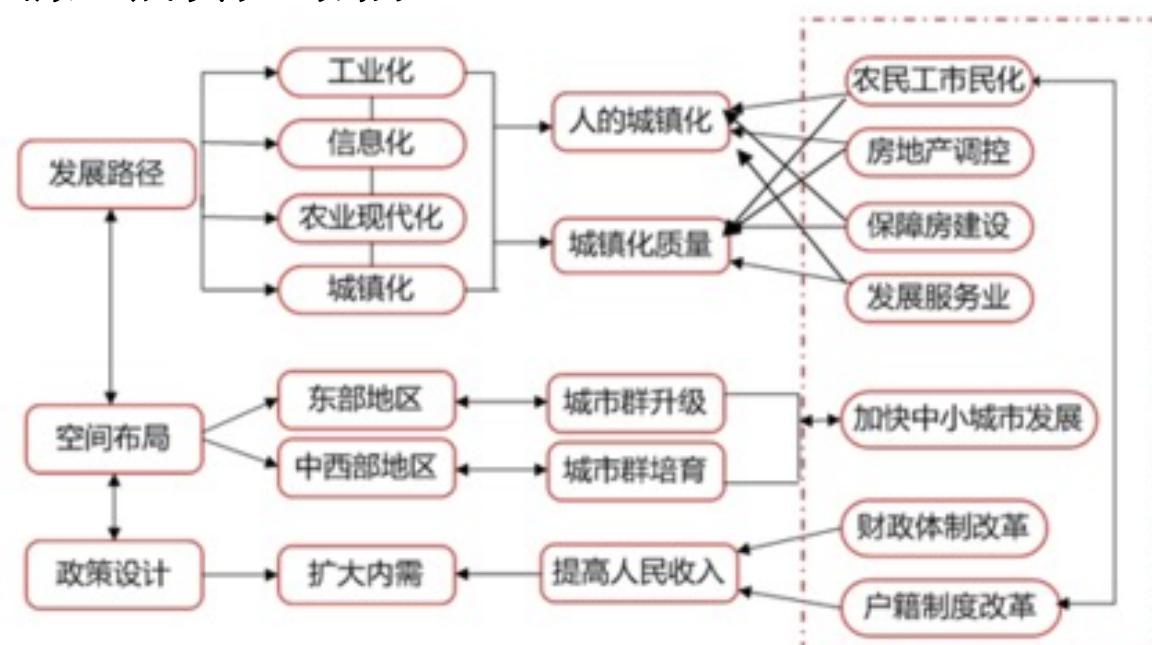
### 新型城镇化的提出

- ✓ 城镇化发展关系到中国现代化的全局。《国家新型城镇化规划(2014-2020年)》的发布，标志着新型城镇化正式列入国家发展战略
- ✓ 新型城镇化的核心在于不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价，着眼农民，涵盖农村，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，促进经济社会发展，实现共同富裕

### 新型城镇化的内涵

- ✓ 新的核心：要以人为本，以人为核心，重点是农民工市民化问题
- ✓ 新的理念：破除城乡二元体制，城市内部的新二元，做到机会、权利平等
- ✓ 新的路径：工业化、信息化、城镇化和产业现代化四化并举
- ✓ 新的方式：把生态文明和城镇化捆在一起，走集约、高效、绿色、低碳之路
- ✓ 新的格局：大城市群、大中小城市和小城镇布局要科学，遵循国家大规划
- ✓ 新的动力：释放改革红利，依靠改革、制度建设、体制机制的创新

### 新型城镇化的路径



## 1.2 上位规划要求——对广州市

### □ 区位目标：从城市到区域，强化区域中心

- ✓ 在全国层面，代表国家参与国际分工合作与竞争，建设国家中心城市
- ✓ 在泛珠江三角洲层面，加强区域合作，拓展腹地，成为广东服务泛珠江三角洲的集聚辐射中心
- ✓ 在珠江三角洲层面，深化粤港澳合作，携领珠三角一体化发展

### □ 产业发展指引：从制造到创造，发展现代产业

- ✓ 增强产业核心竞争力。
- ✓ 推进产业高端化、集群化、融合化发展。
- ✓ 形成以服务经济为主体、现代服务业为主导，现代服务业、战略性新兴产业与先进制造业有机融合、互动发展的现代产业体系。

——《广州市总体规划2011-2020》

### □ 美丽宜居花城，活力全球城市

——《广州市城市总体规划（2017-2035）》草案

### ➤ 黄阁镇的理念承接

#### 01 加强区域合作

01

与周边区域协调发展，深化粤港澳合作，突出南沙新区粤港澳创新合作主力区的地位，提高开放水平

#### 02 产业高端化

02

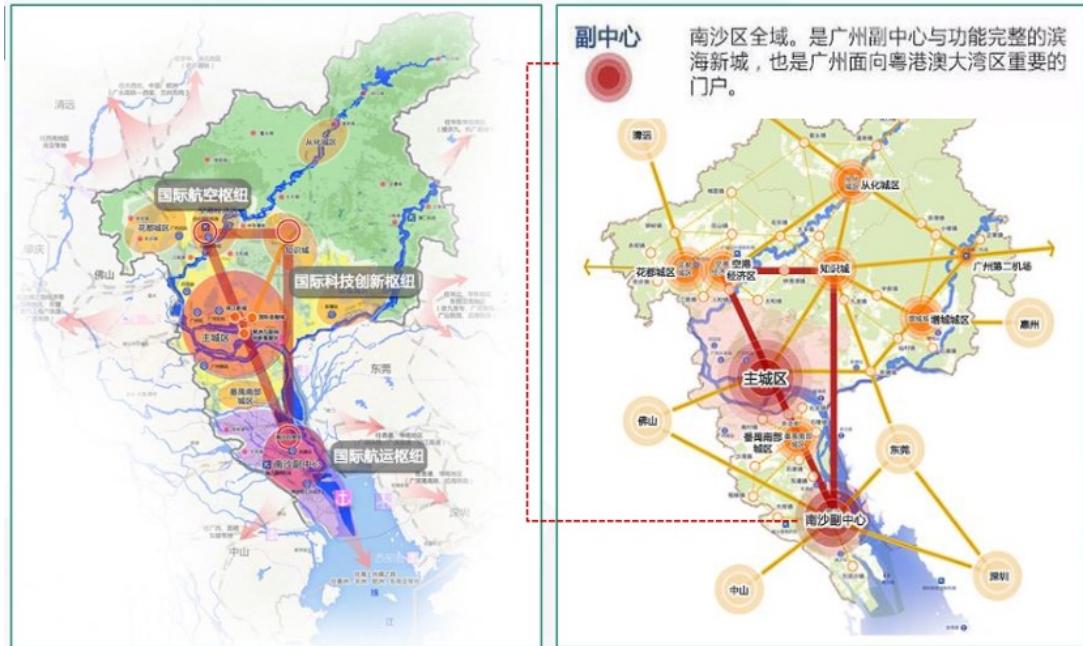
推进产业结构优化升级，以现代服务业为主导；推动现代服务业、先进制造业和战略新兴产业有机融合

#### 03 宜居环境，品质生活

03

加强生态环境保护和城市建设，推动旧镇区城市更新进程，提升人居质量

## 1.2 上位规划要求——对南沙区



- ✓ 广州城市副中心
- ✓ 国际航运枢纽  
——《广州市总体规划2020-2035》
- ✓ 粤港澳全面合作的国家新区
- ✓ 探索新型城市化的试验区
- ✓ 区域高端现代服务业中心
- ✓ 国际航运和现代物流中心
- ✓ 国家科技和创新产业基地  
——《南沙新区总体规划（2012-2025）》

### ➤ 黄阁镇的理念承接

01

#### 机制体制创新与国际化营商环境营造

突出南沙新区粤港澳创新合作主力区的地位；借鉴港澳经验、支持服务平台在南沙新区的建设。

02

#### 科技创新促产业发展

形成从关键零部件到整车的完整工业体系和创新体系；推进石化产业的精细化发展

03

#### 推进高端服务业枢纽平台建设

推进产业结构优化升级，以现代服务业为主导，助力区域高端现代服务业发展

04

#### 新型城镇化战略

实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，促进经济社会发展，实现共同富裕

## 1.2 上位规划要求——对黄阁镇

## ➤ 发展定位

以黄阁镇和东涌镇为主体的地区，主导定位为高新技术产业和先进装备制造业基地，并以此为带动建设区域传统产业升级转型促进中心。

## ➤ 发展路径

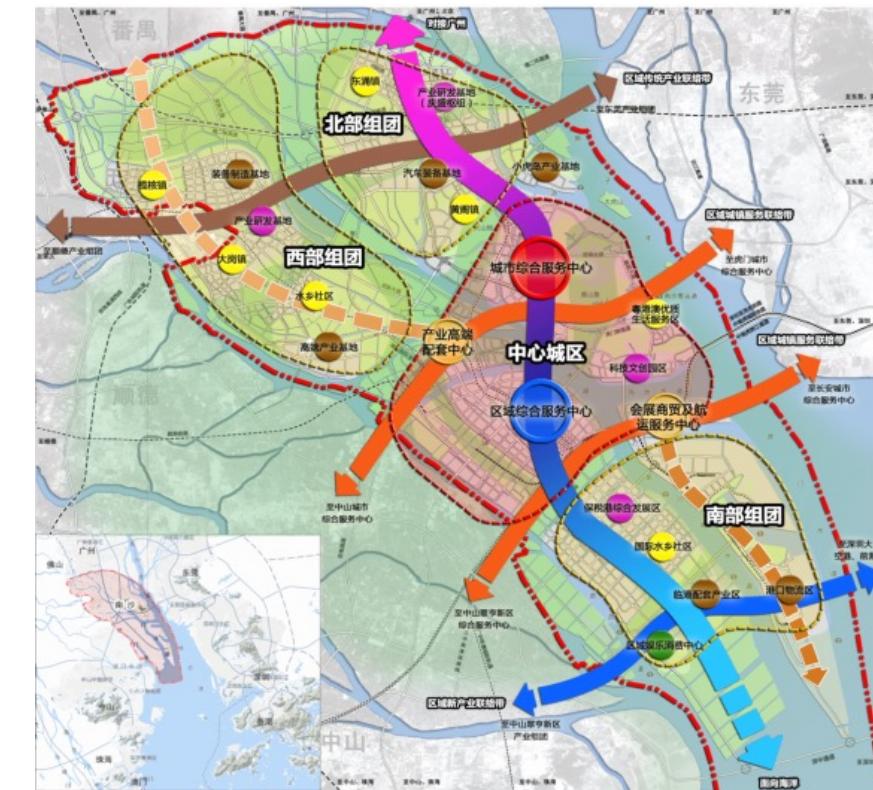
黄阁街以丰田汽车基地为基础，延伸汽车产业链，以高端制造业、高新科技产业，推进自主研发和自主品牌的发展，带动区域相关产业升级、转型。

➤ 村庄发展指引

黄阁镇位于南沙城市综合服务核心圈外围，紧邻东部产业组团，属于发展型村镇。

未来宜结合丰田产业基地及周边产业园区，采取城市更新的方式，发展居住、商业、公共服务等综合配套功能，建设城市片区中心，成为城市服务功能新市镇。

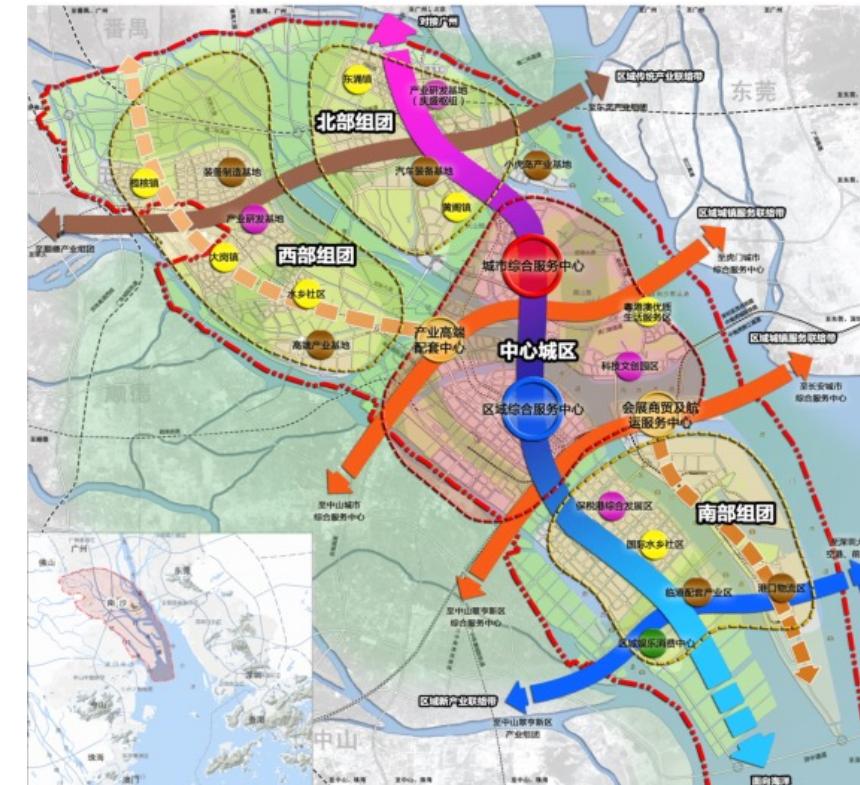
——《南沙新区总体规划（2012-2025）》



## 1.3 现状特点——区域关系



**地理位置**

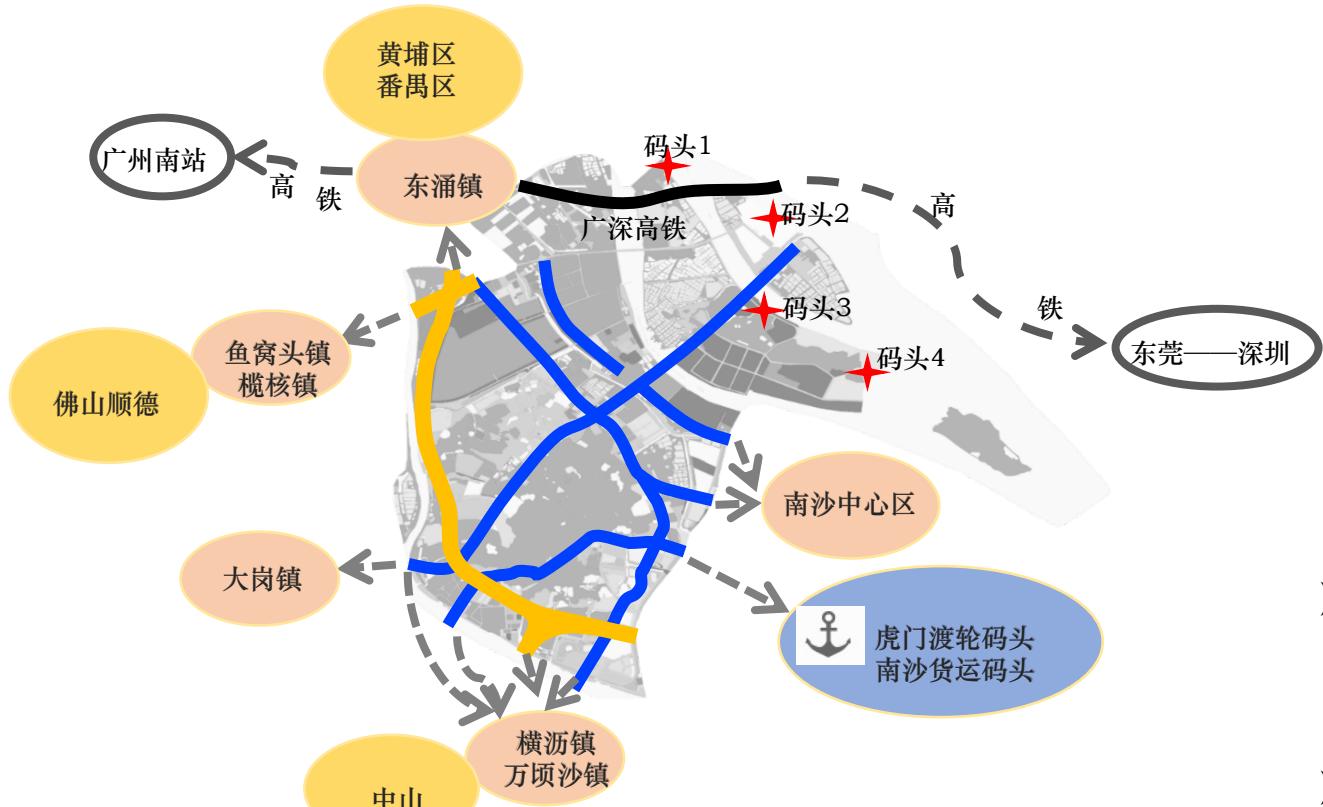


### □ 区位条件

- 位于珠江三角洲几何中心位置，广州市南沙区的东北部，珠江主入海口---狮子洋之要冲
- 黄阁镇分属南沙区北部组团和中心城区，南部与蕉门河片区、明珠湾区等融为一体，北部与庆盛枢纽、东涌镇共促升级，功能复合，空间存在一定的分割

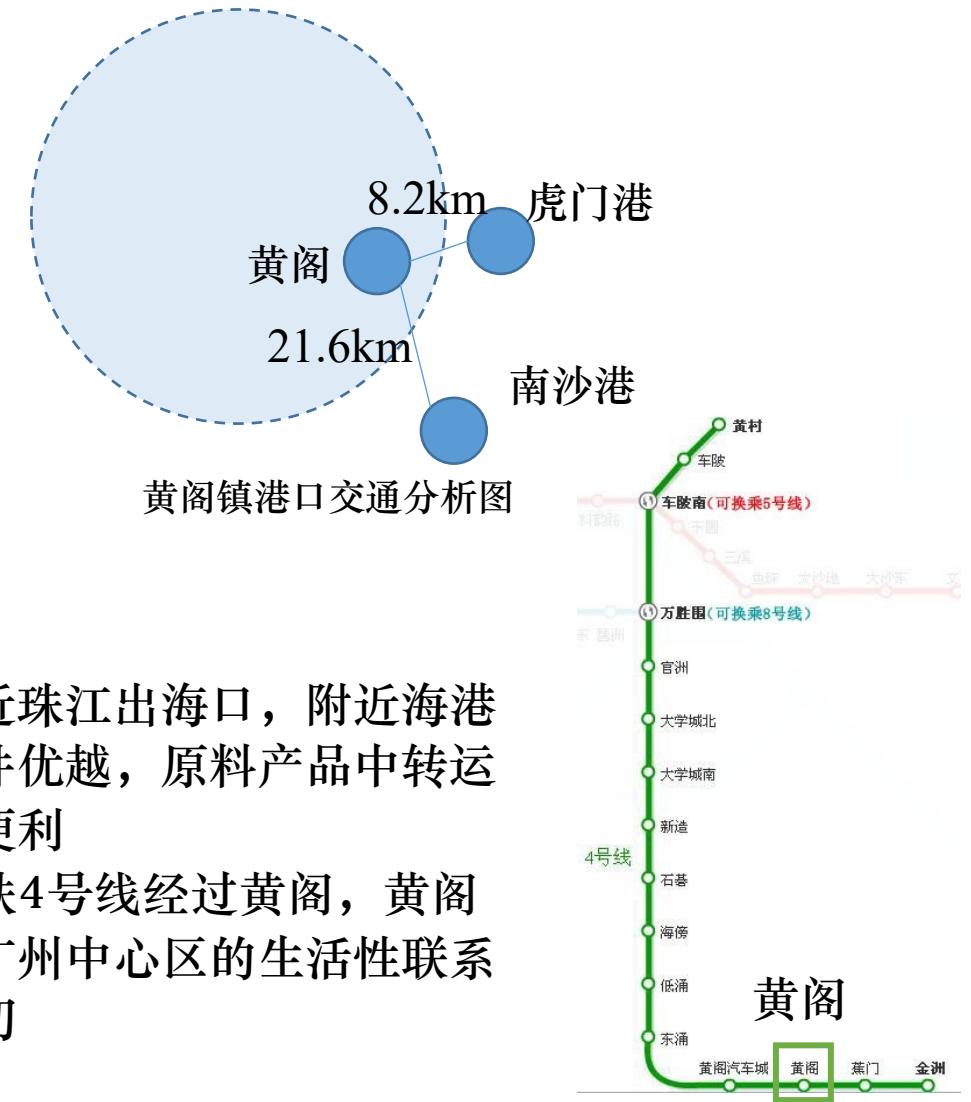
## 1.3 现状特点——区域关系

### □ 区域交通基础联系较好



- 对外交通网络连接便捷，与周边镇及较多区域高度连接，处于广州一小时交通圈内，货运客运功能充足

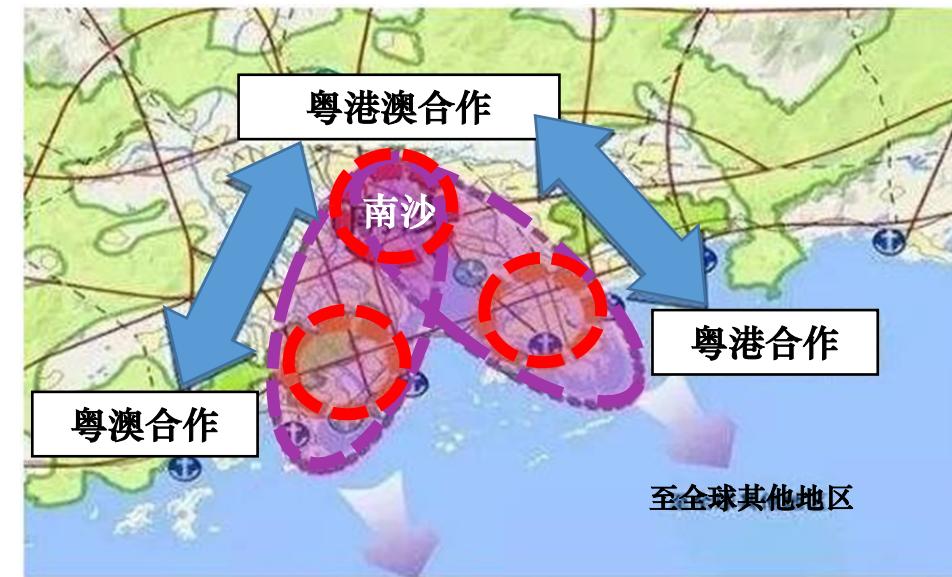
- 临近珠江出海口，附近海港条件优越，原料产品中转运输便利
- 地铁4号线经过黄阁，黄阁与广州中心区的生活性联系密切



## 1.3 现状特点——区域关系

### □ 黄阁与港澳

- ✓ 对于南沙新区而言，香港与澳门是其走向国际化尤其是提升现代服务业的重要平台与跳板
- ✓ 对于香港与澳门而言，南沙新区是其拓展产业发展空间与服务领域的重要平台与跳板，通过率先在珠三角等地区建立产业基地与服务基地以及国际化社区，为香港、澳门寻求新的发展空间，并为开拓内地市场建立基础。
- ✓ 南沙处于粤港澳大湾区核心的经济区位，是粤港澳经济合作发展主力区
- ✓ 现代服务业契合黄阁镇当前的发展基础与未来的发展导向，黄阁在粤港澳合作发展中应当抢占先机



## 1.3 现状特点——区域关系

### □ 黄阁与自贸区

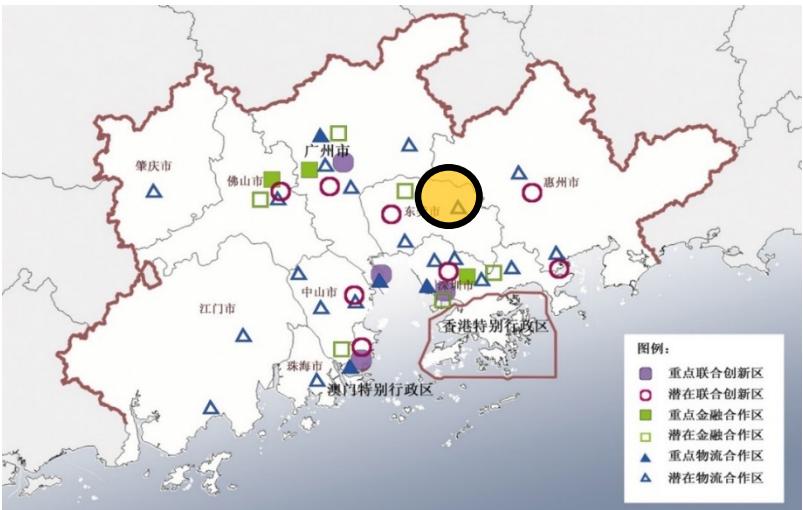
□ 深化与港澳的合作是广东自贸区的主要任务，位于南沙自贸区的黄阁在合作过程中可与深圳前海、珠海横琴分工协作

- ✓ 前海新区主要着眼于深港合作，更多的是为香港发展提供空间和便利，未来产业重点在于金融服务等方面
- ✓ 横琴新区主要着眼于珠澳合作，更多的是为澳门发展提供空间和便利，未来产业重点在于科技教育、高新技术、休闲旅游等方面
- ✓ 南沙新区位于珠三角湾区核心，拥有更为广阔的经济腹地，是整合珠三角城镇群尤其是湾区核心资源以及拓展内陆市场的重要节点，时空成本低，港口与用地条件优越



## 1.3 现状特点——区域关系

### 口 黄阁与周边城市



城市	主要产业
广州	汽车制造、石油化工、电子信息
佛山	电子信息、家用和工业用电器、非金属制造业、金属制造业
东莞	电子信息、电器机械、纺织服装、商贸物流及能源
深圳	高新技术产业、物流业、金融产业、文化产业

#### ✓ 产业合作

南沙区黄阁镇位于重点物流合作区附近，可依靠该合作区带动相关产业的发展。

#### ✓ 产业分工

广州主要产业中的汽车制造与石油化工在黄阁产业中均有体现，黄阁镇广汽丰田汽车产业基地与小虎化工基础牢固，实力雄厚，与周边城市产业分工明显

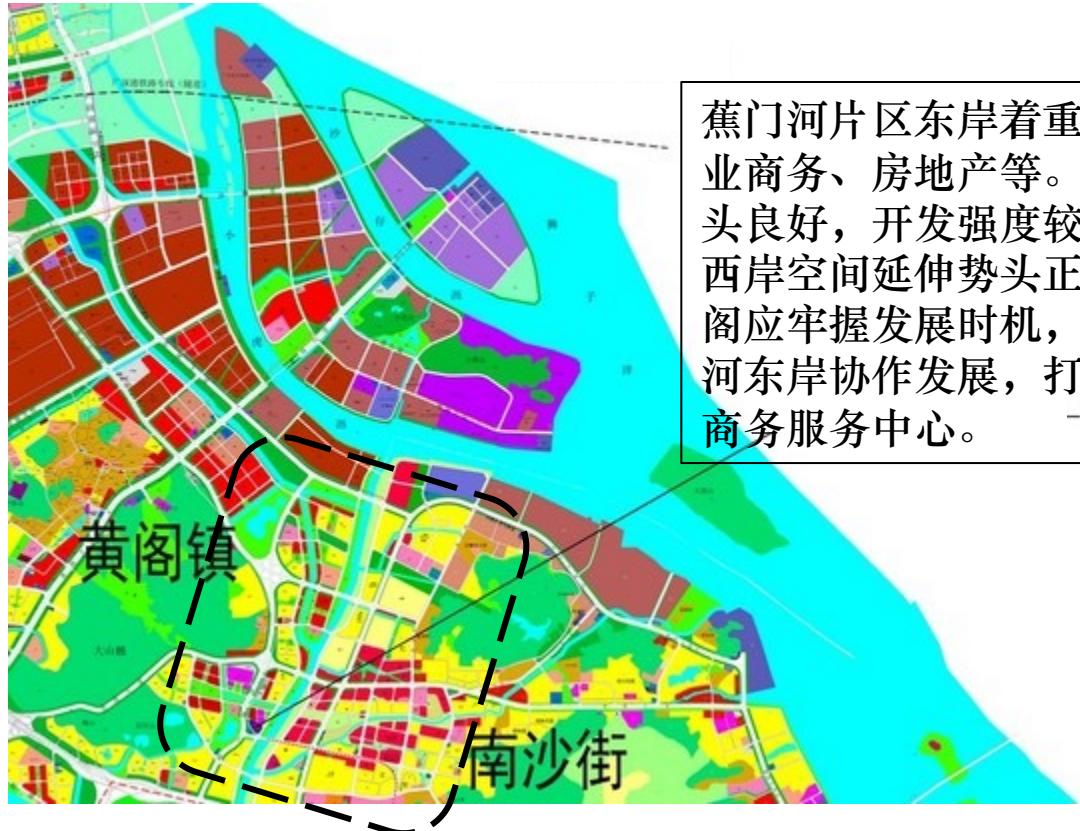
#### ✓ 创新发展的新高地

位于广深科技创新走廊（广州段）中，同时也位于珠江创新带中，聚集全球创新资源，有利于承接创新溢出，促进产业创新发展



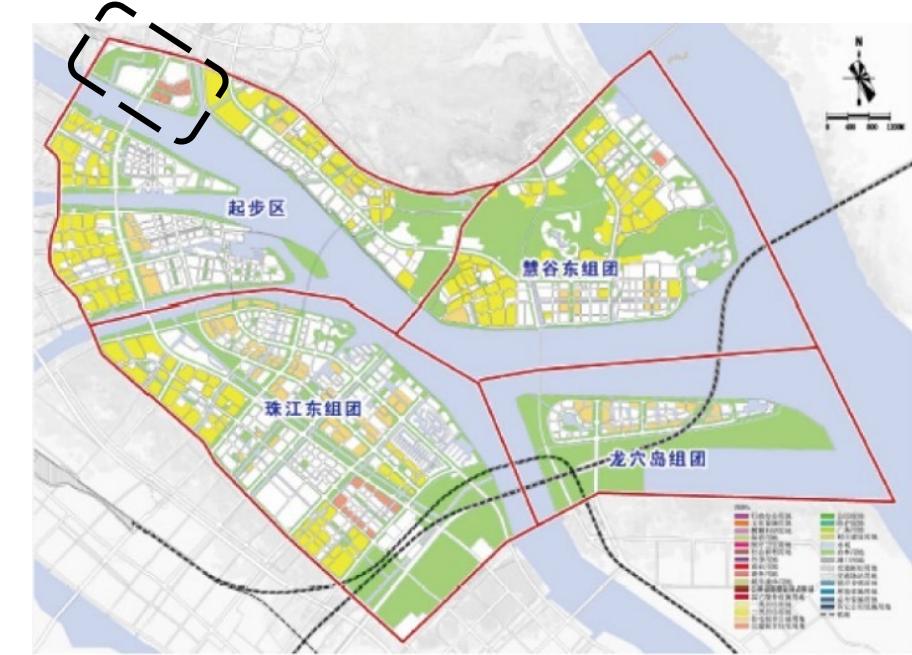
## 1.3 现状特点——区域关系

### □ 黄阁与蕉门河片区



蕉门河片区东岸着重发展商业商务、房地产等。发展势头良好，开发强度较大，向西岸空间延伸势头正盛。黄阁应把握发展时机，与蕉门河东岸协作发展，打造成为商务服务中心。

### □ 黄阁与明珠湾区



黄阁镇部分区域被纳入明珠湾起步区，明珠湾起步区是南沙的行政中心、商业中心、文化中心和居住中心。有利于黄阁镇依托明珠核心湾区形成区域高端要素聚集的金融商务服务、娱乐休闲服务等功能区，同时通过服务业的发展来吸引人才的集聚，以提升整个区域的生活品质和生产效率，促进产业的结构升级与生活品质保证。

**□ 黄阁的南部片区被纳入南沙蕉门河中心区范围中，同时也在南沙明珠湾区占据一角，得以与蕉门河对岸区域和明珠湾区联动发展，共同承担南沙中心区的经济和服务等功能**

## 1.3 现状特点——区域关系

### □ 黄阁与周边城镇

#### (1) 区域服务集中区

✓ 南沙区许多重要的公共服务设施集中在黄阁镇，更是南沙区的行政中心，其区域服务功能突出，是城市综合服务中心

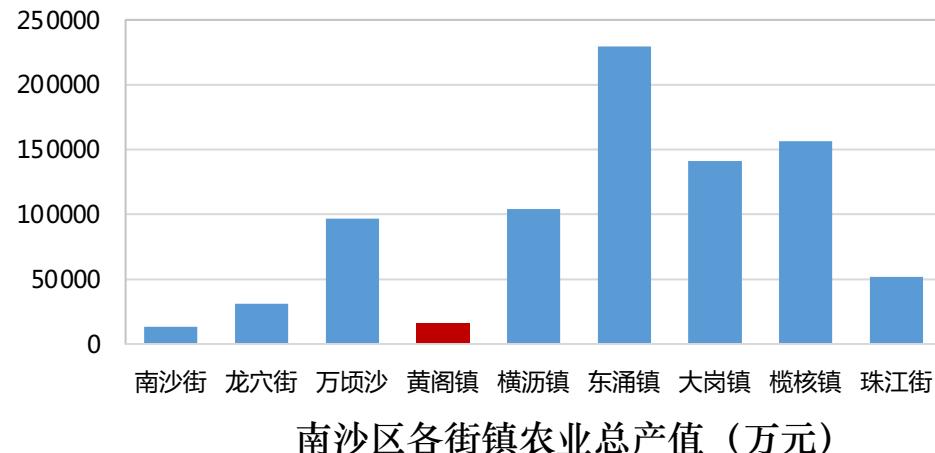
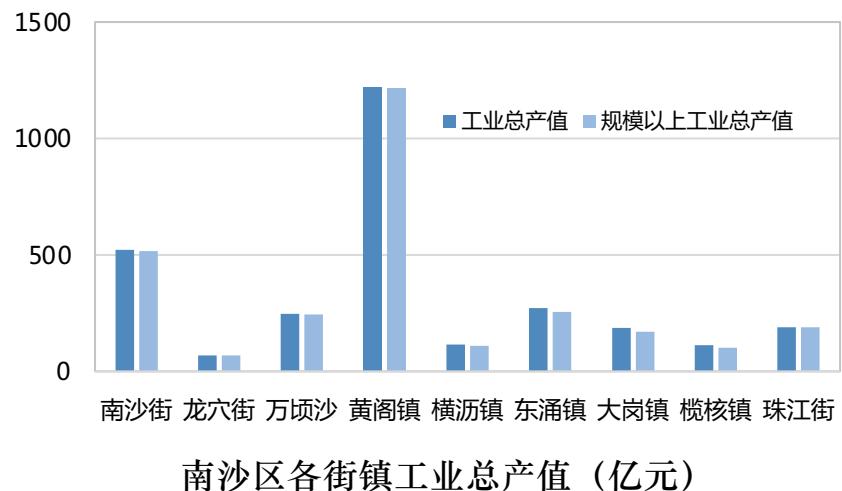
类别	名称
行政办公	南沙区政府
	南沙工商综合服务大楼
	南沙区城市客厅周边道路改造工程项目部经理部
	南沙区农村地籍调查项目部
	南沙人民法庭
	城市管理综合执法局
	广州南沙供电局
	交警南沙大队事故处理中队
	中国边检
文化	规划档案信息展览馆
	南沙青少年宫
体育	南沙区体育馆
教育科研	华南师范大学第二附属中学
	广州外国语学校
医疗卫生	南沙区第二人民医院
社会福利	南沙区养老院

### (2) 区域生态空间

黄阁镇中南部的庐前山——大山乸生态绿核是南沙区八大绿核之一，在保证生态系统稳定和健康循环的基础上，承担着为周边市民提供最大限度的绿色开放空间的功能。



## 1.3 现状特点——产城关系

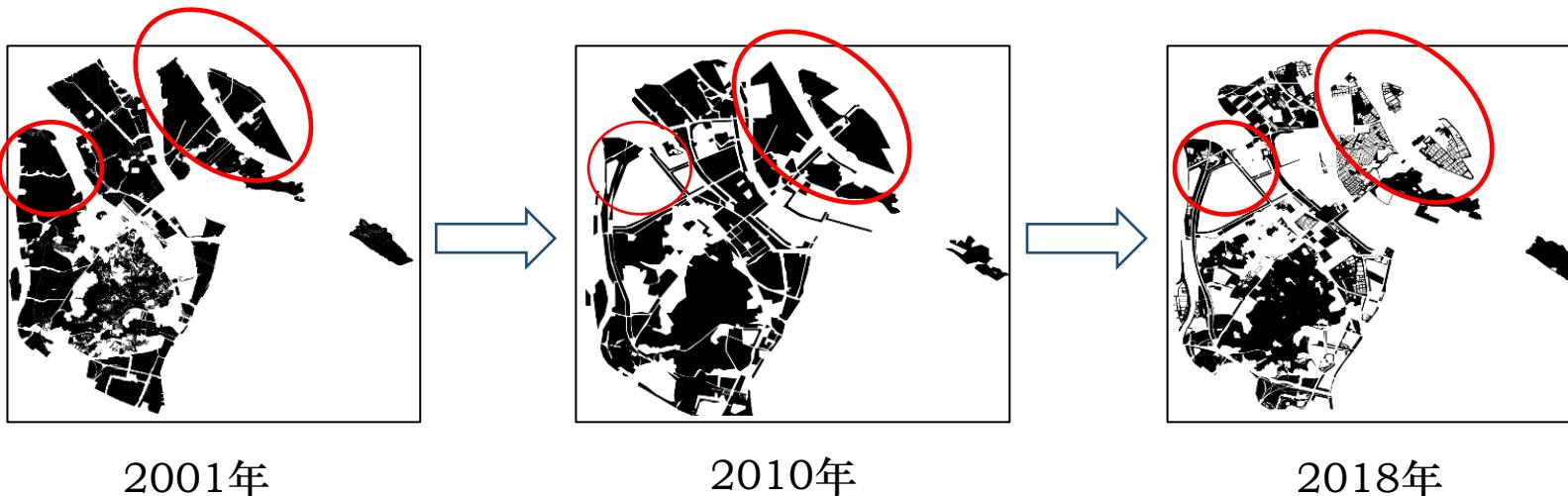


口 黄阁镇工业水平具有极大优势，成为经济发展的主导因素，工业强、农业弱格局形成。

- 工业发展占主导，但以传统工业为主
  - ✓ 以丰田汽车工业为龙头的汽车产业占据较大空间，整车组装及配套为主要功能；
  - ✓ 石化产业布局在小虎岛上，污染隔离，产业集聚初具规模，企业经济实力强，优化提升发展是一大趋势
- 农业的经济贡献率低，与工业差距相当巨大
  - ✓ 农业并不是黄阁镇主要的经济来源，农业总产值相当于工业总产值的千分之一
  - ✓ 农业与邻街镇相比竞争力不足，在区域中不占据优势

### 1.3 现状特点——产城关系

口 产业格局重塑黄阁镇的城市格局。黄阁镇工业发展以规模大、占地多为主要特征，大量农用地被征收和占用，工业用地空间占比超额，居民日常活动空间范围较少，产业与城市矛盾凸显



黄阁镇绿地分布空间演变情况图

2018年黄阁镇部分类别用地现状表

用地名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )	占城市用地比例 (%)	占比合理范围 (%)	实际情况
居住用地/R	503.47	19.31%	25.0-40.0	较低
公共管理与公共设施用地/A	118.08	4.53%	5.0-8.0	较低
商业服务业设施用地/B	140.28	5.35%		
工业用地/M	1043.56	40.03%	15.0-30.0	较高

沙仔岛、小虎岛以及现在的丰田汽车基地等工业用地不断被开拓，传统村庄被拆迁搬离

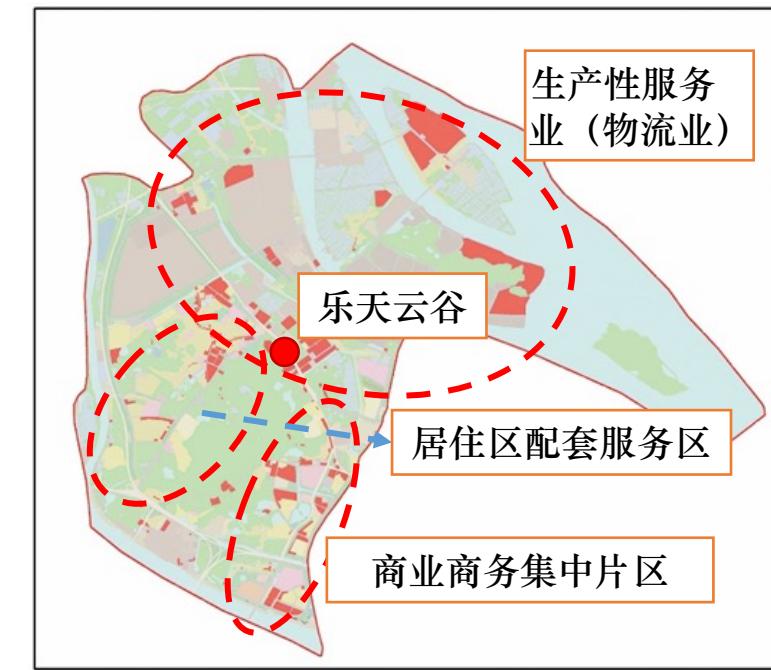
### 1.3 现状特点——产城关系

服务业在产业发展中不占主导地位。生活性服务业水平不高；生产性服务业明显配套不足，与工业的高水平发展不吻合，与城市定位和功能不匹配，建设和提升需求旺盛

- ✓ 生产性服务业集聚片区：物流业为主，大部分与汽车行业相关
- ✓ 居住区配套服务业片区：服务于四大村居民，整体水平较低
- ✓ 商业商务集中片区：开发历史较晚，建设水平高，仍然处在发展的初级阶段，连片开发程度低
- ✓ 创新节点：乐天云谷是重要的创新产业发展园区，发展势头良好。但黄阁总体创新能力不足，没有发挥相应的区位优势

黄阁镇三次产业结构表

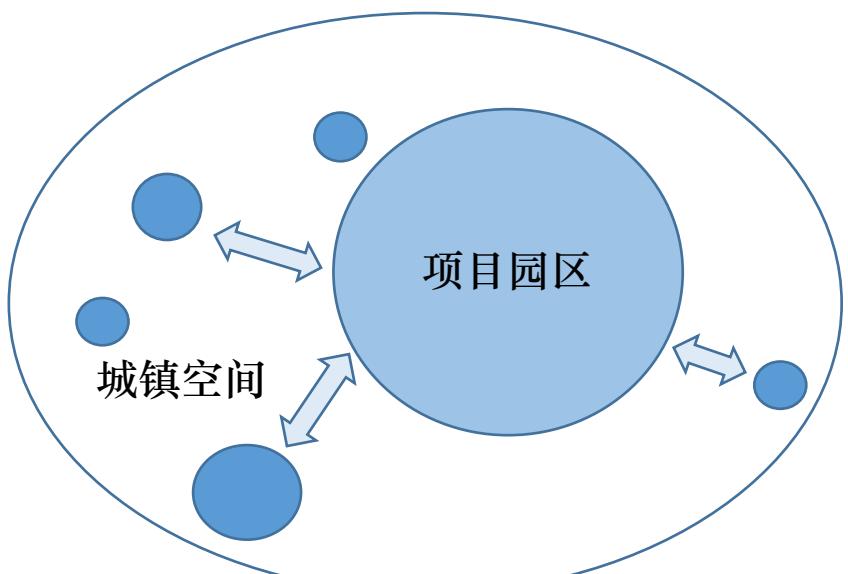
产业	第一产业			第二产业	第三产业（限额以上）		
部分行业	种植业	畜牧业	渔业	工业	批发零售业	住宿餐饮业	服务业
产值（万元）	5844	4696	5293	12221752	262500	3810	238100
同比增长（%）	6.37	-1.49	2.74	5.79	0.51	19.22	8.30



黄阁镇服务业分布图

### 1.3 现状特点——产城关系

□ 以项目为导向的园区用地开发模式较为突出，城市对产业园区的服务功能不足，产业发展对城市发展带动能力较弱，产城分离格局形成



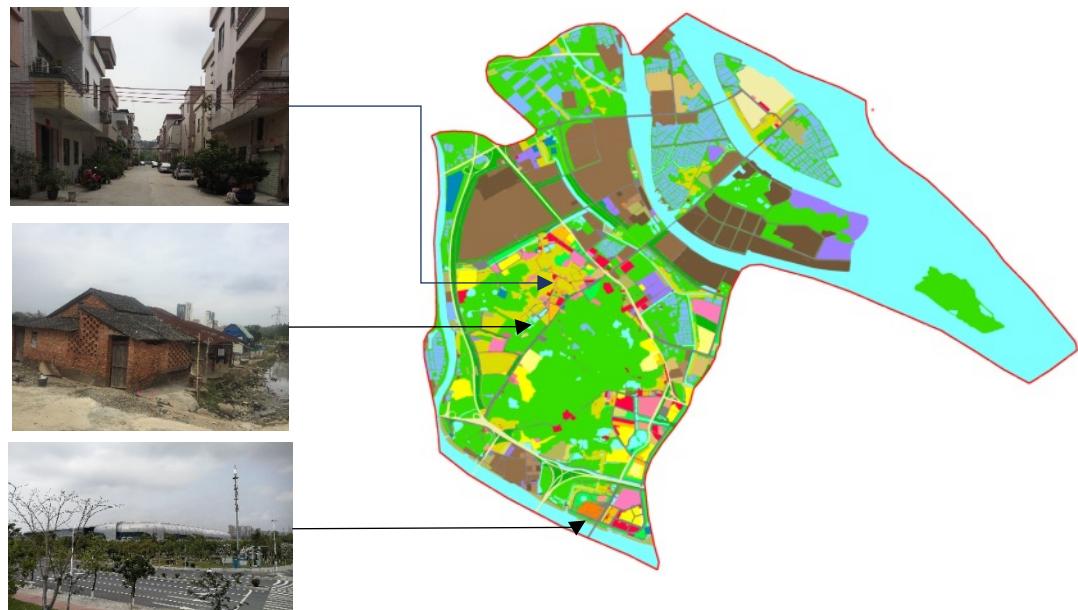
黄阁镇产城关系构建图

- 地理空间阻隔：水道分隔，园区难以充分利用城市设施，服务与制造功能的空间错位
- 城市面貌割裂：城市功能分区明显，工业与城市在一定程度上割裂，产业与城市面貌分离
- 园区服务滞后：以项目为导向的园区用地开发模式较为突出，园区内部空间布局较混乱，配套服务设施的水平和档次很低，不能满足工业园区高级化的需要
- 产业辐射不足：工业园区对周边乡村的辐射能力较弱，与周边农村空间联系不紧密，虽然吸引大量务工人员，但其日常生活服务消费却无法拉动周边农村经济和农民就业，不能有效带动农村的发展

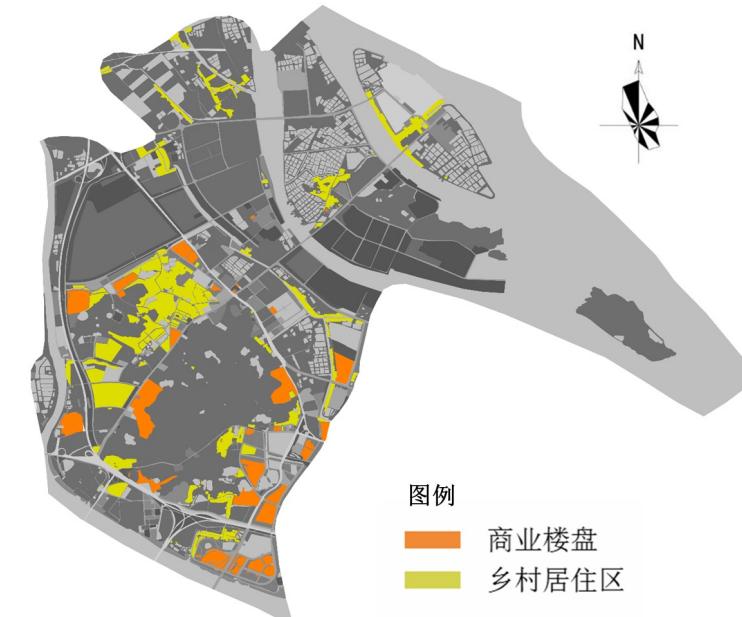
### 1.3 现状特点——城乡关系

□ 黄阁镇居住空间与城市存在明显分割，城乡联系较弱，黄阁镇城乡二元结构明显

- ✓ 非建设用地占比过半，建成区范围较小，乡村景观较为突出，与现代意义的城市有较大的差距
- ✓ 商业楼盘整体上沿着黄阁西路—黄阁南路和市南大道—凤凰大道两段主干道分布；城中村主要分布在四大村区域。乡村（R4）与城市（R2）存在明显的空间分割，较大部分乡村空间难以接受城市景观和文化的扩散和影响



黄阁镇部分乡村面貌图

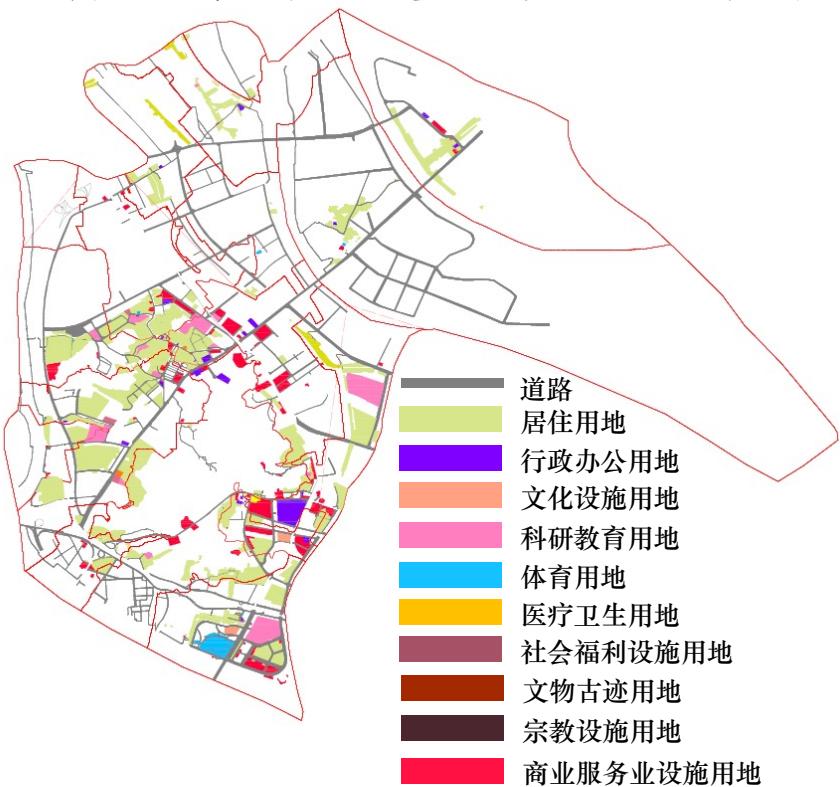


黄阁镇居住空间分布图

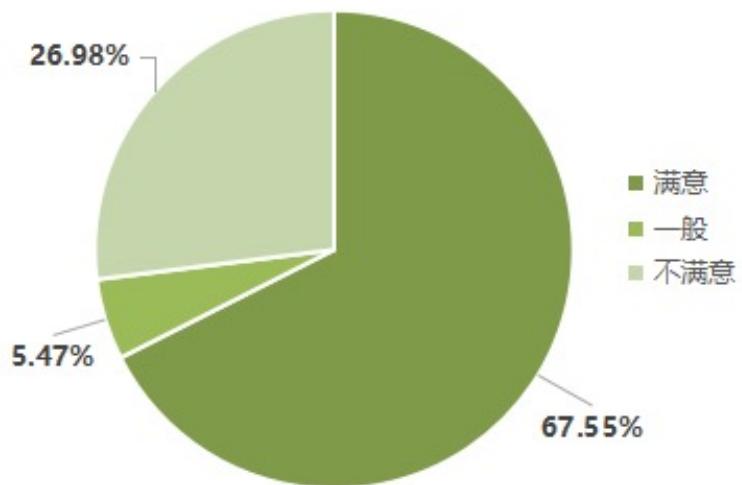
## 1.3 现状特点——城乡关系

### □ 乡村公共服务设施不足

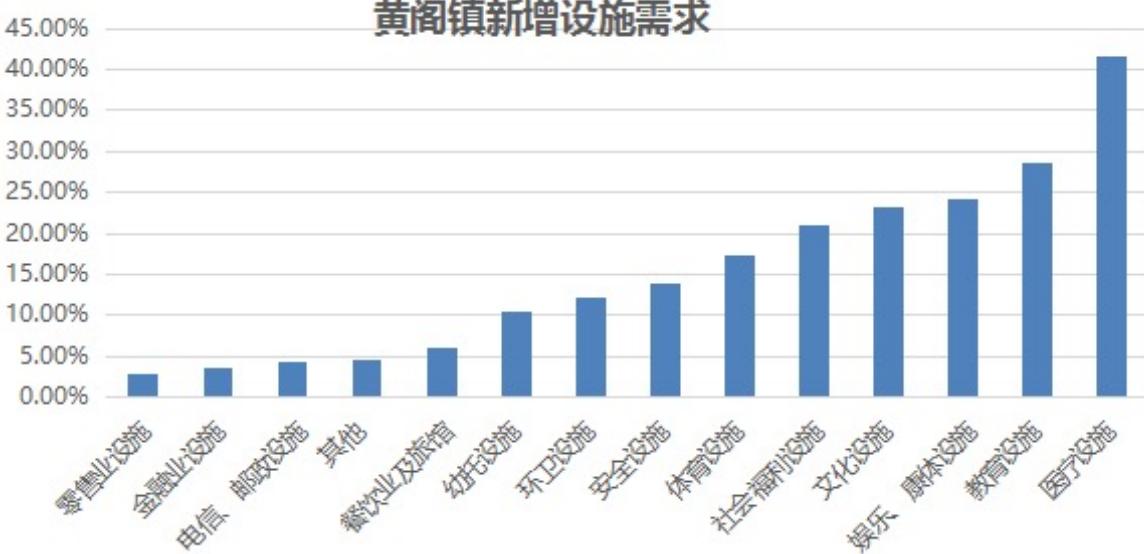
- ✓ 公共服务设施村镇分布不均，大部分乡村的公服设施不足
- ✓ 三分之一的村民对公共服务设施的满意度不高，对新增服务设施有强烈的要求
- ✓ 村庄与城市居住小区的公服配套设施在数量、质量上均有较大差异，并且城市居住小区多具有封闭性，难以实现公服资源的共享



### 总体满意度评价



### 黄阁镇新增设施需求



### 1.3 现状特点——城乡关系

#### □ 乡村道路系统欠完善

#### □ 道路系统

交通总体情况较好，基础道路骨架拉开，运输网络较为完善

#### □ 公交系统

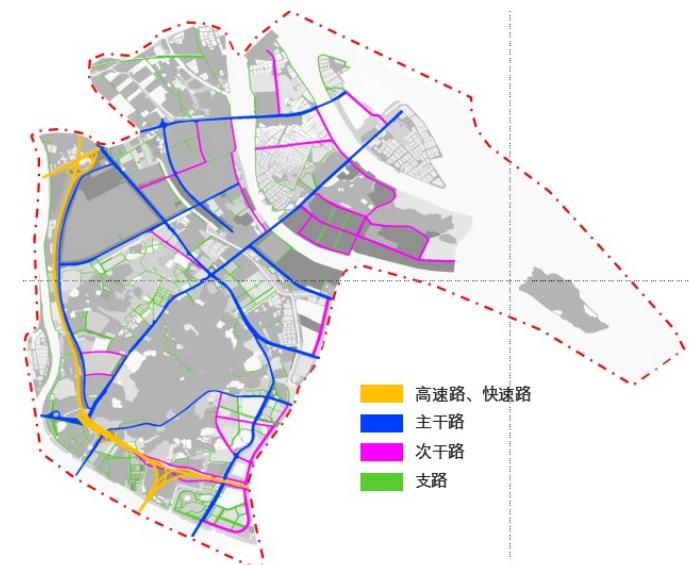
公交线路“北疏、中南密集”，公交站点主要分布在主次干道，未深入到村里，给部分村民出行造成不便

#### □ 道路景观

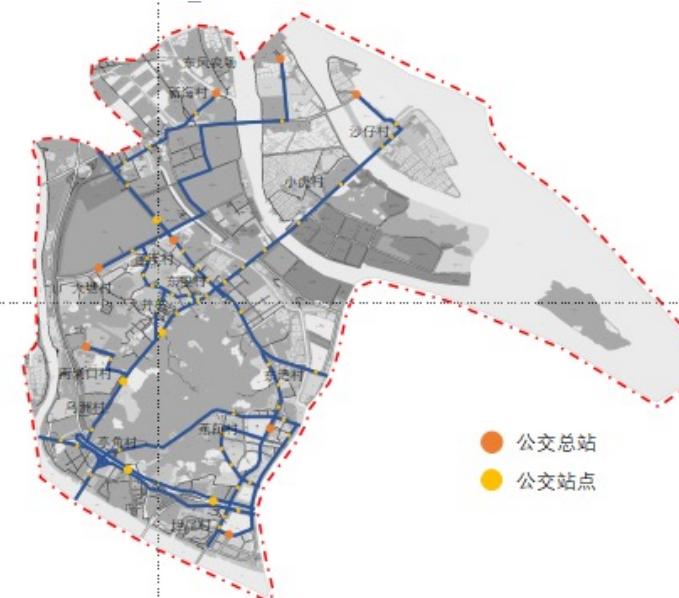
绿道多沿城市水道建设，乡村的道路景观欠佳

#### □ 道路条件

黄阁镇内主要道路条件较好，干净平整。而村庄支路覆盖率低，道路存在破损、过窄、拥堵等问题亟需改善，部分人行道较破旧，而被占用情况较为严重



黄阁镇道路现状图



黄阁镇公交线路及站点分布现状图

## 1.3 现状特点——城乡关系

- 黄阁镇一方面，进驻的外来务工人员较多；另一方面，拆迁安置进城的乡村人口较多，其人口城市化水平不高，联系较少

### ➤ 外来务工人员

根据六普的统计，常住人口和外来人口的比例是43791：11693≈3.75：1。黄阁镇外来人口占比较大，大部分为厂区的生产工人

### ➤ 拆迁安置村民

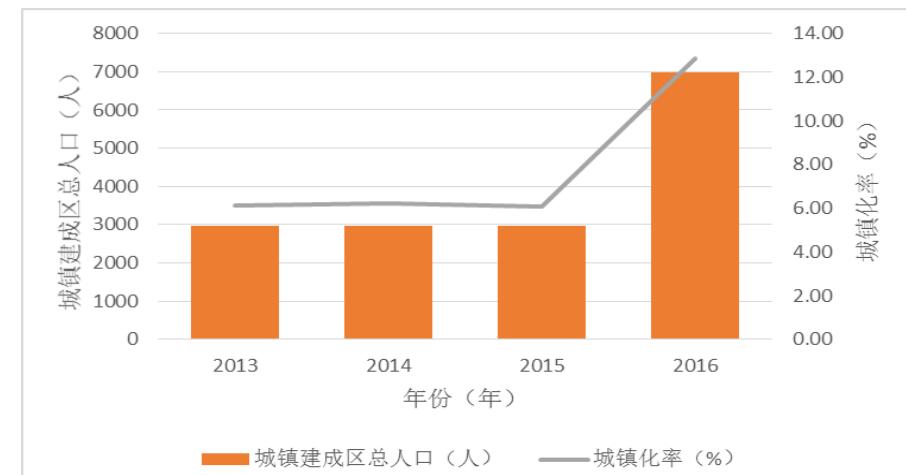
黄阁镇城镇化水平一直较低，但2016年增长较快，可能与村民的安置工作进展有关（2015年广汽三厂入驻乌洲村，大批村民安置到麒麟新城，使得城区人口大幅增加）

### ➤ 人口城市化水平不高

村民拆迁安置集中于麒麟新城。他们开始转向非农业活动，但城市文化的扩散影响不足，其生活方式并未向城市型转变

### ➤ 城市人群构成分异，各群体间联系少

黄阁镇社会构成多样，有外来务工人员、城镇居民、拆迁安置村民、本地村民等。各群体生活、就业分异，不同群体间鲜有交集，各自为政，群体联系不足



近年黄阁镇城镇人口及城镇化率变化情况

近年黄阁镇人口变化情况表

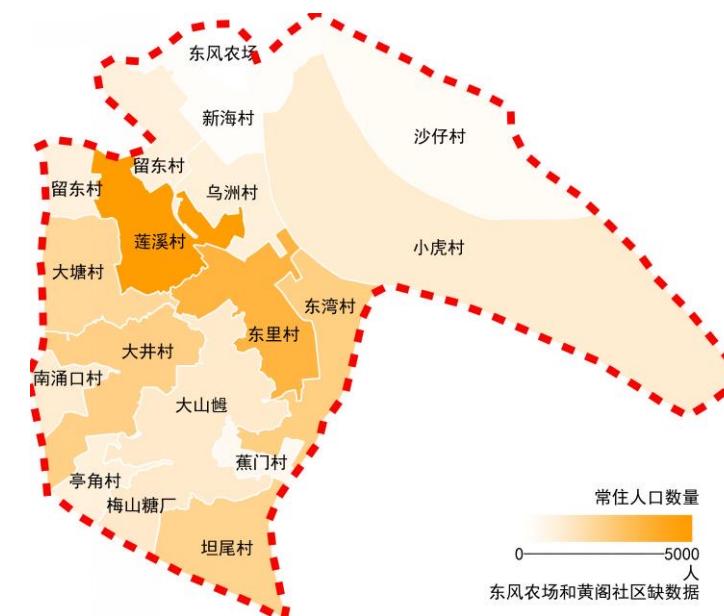
年份	常住人口 (人)	增长率 (%)	城镇建成区总人口 (人)	城镇化率 (%)
2016	54344	11.52	6988	12.86
2015	48729	2.28	2967	6.09
2014	47644	-1.16	2967	6.23
2013	48204	3.50	2964	6.15

### 1.3 现状特点——城乡关系

口 黄阁镇人口外流严重，城市吸引力不足，城市与乡村的互动机制尚未建立

2015年黄阁镇属各村（村）人口情况表

名称	户籍人口 (人)	常住人口 (人)	人口密度 (人/平方米)
东里村	2971	3759	1.13
莲溪村	3455	4957	1.35
大塘村	3023	1996	0.67
大井村	4842	2378	0.89
南涌口村	664	902	1.93
亭角村	958	696	0.42
坦尾村	2091	2220	0.95
蕉门村	1000	315	0.24
东湾村	2824	2459	1.05
乌洲村	1517	737	0.43
留东村	2189	688	0.32
新海村	1956	89	0.05
小虎村	4036	885	0.19
沙仔村	1966	211	0.10
黄阁社区	5661	978 (梅糖)	
总计	39153	23270	



2015年黄阁镇属各村（村）常住人口数量图

- 黄阁镇下辖14个行政村和1个社区，各村、社区人口数目差异较大，人口密度差异也很明显，人口集中于西南部，东北部人口较少。
- 除东里村、莲溪村、南涌口村、坦尾村之外，其他个村、村户籍人口皆大于常住人口，户籍人口流出现象严重，其中7个村和黄阁村常住人口皆达不到户籍人口的一半

### 1.3 现状特点——城乡关系

2010年黄阁镇分受教育程度的6岁及以上人口（人）表

地区	6岁及以上人口	未上过学	小学	初中	高中	大学专科	大学本科	研究生
黄阁镇	41353	1578	11482	15898	9688	1845	833	29

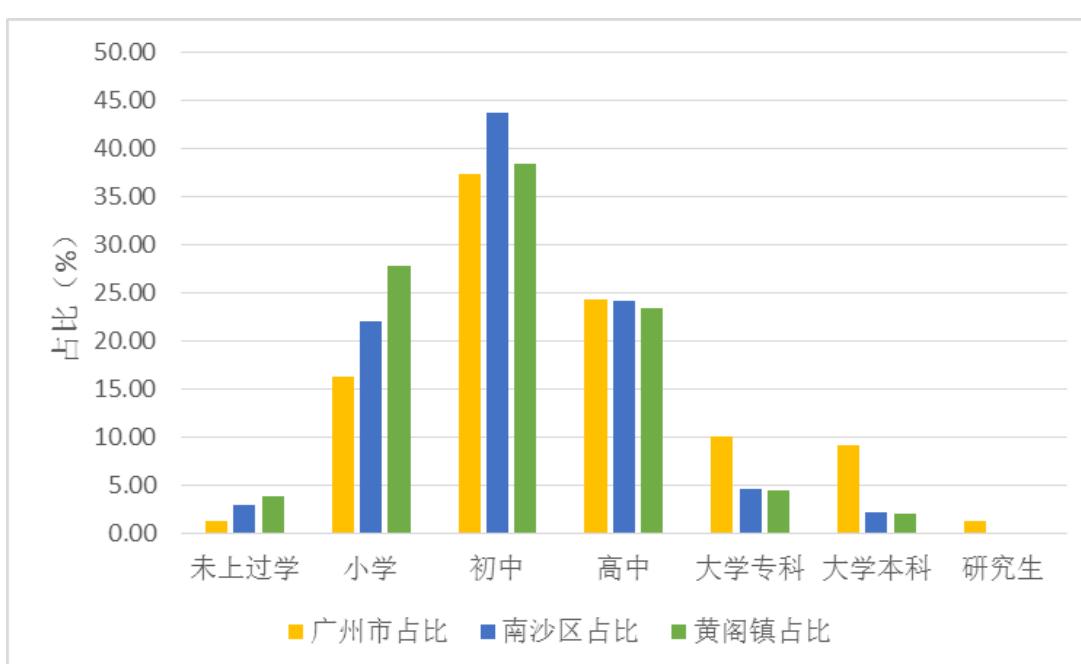
□ 黄阁镇城镇化率和人口受教育水平较低，其中乡村劳动力占主导因素，劳动力对经济和城市发展带动能力较弱

#### ➤ 黄阁镇人口受教育水平偏低

15岁以上文盲人口占比、6岁及以上未上过学和仅小学学历人口占比都高于广州市和南沙区平均水平，相反，高学历人群占比较低

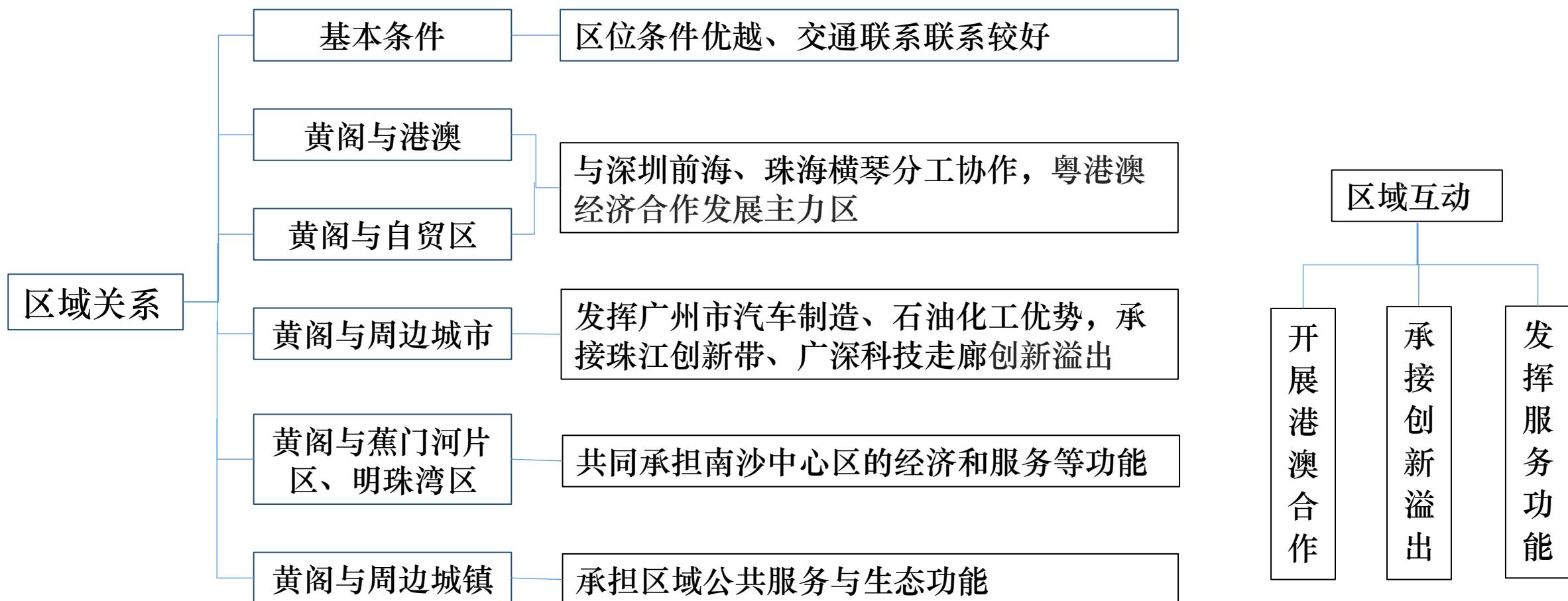
#### ➤ 劳动力对城市发展的促进作用不足

人口受教育水平较低，地方产业劳动力要求远高于当地水平，引入的主导产业对当地的产业发展带动能力不够强

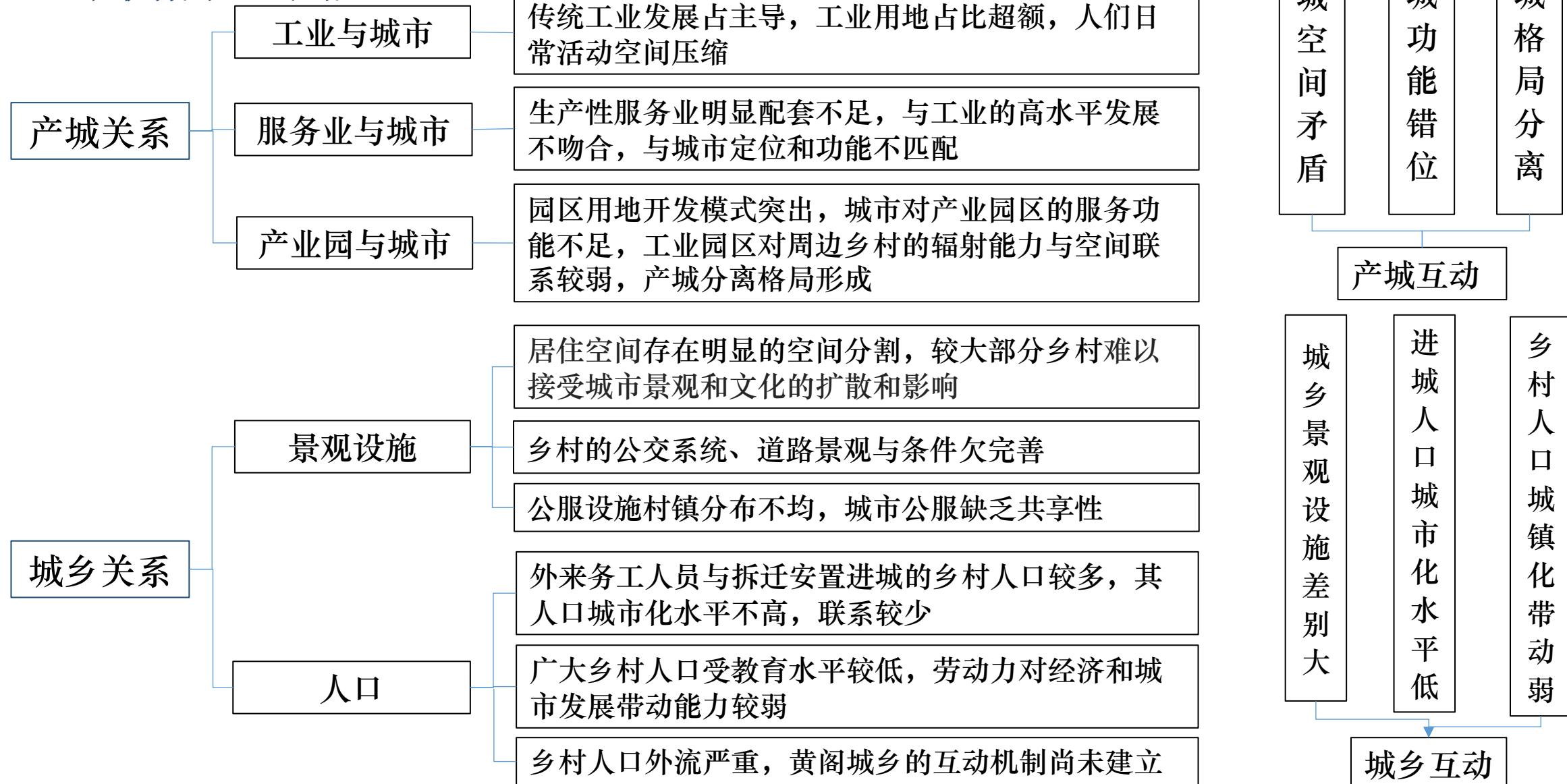


2010年各地区6岁及以上人口受教育程度分布图

## 1.3 现状特点——小结



### 1.3 现状特点——小结



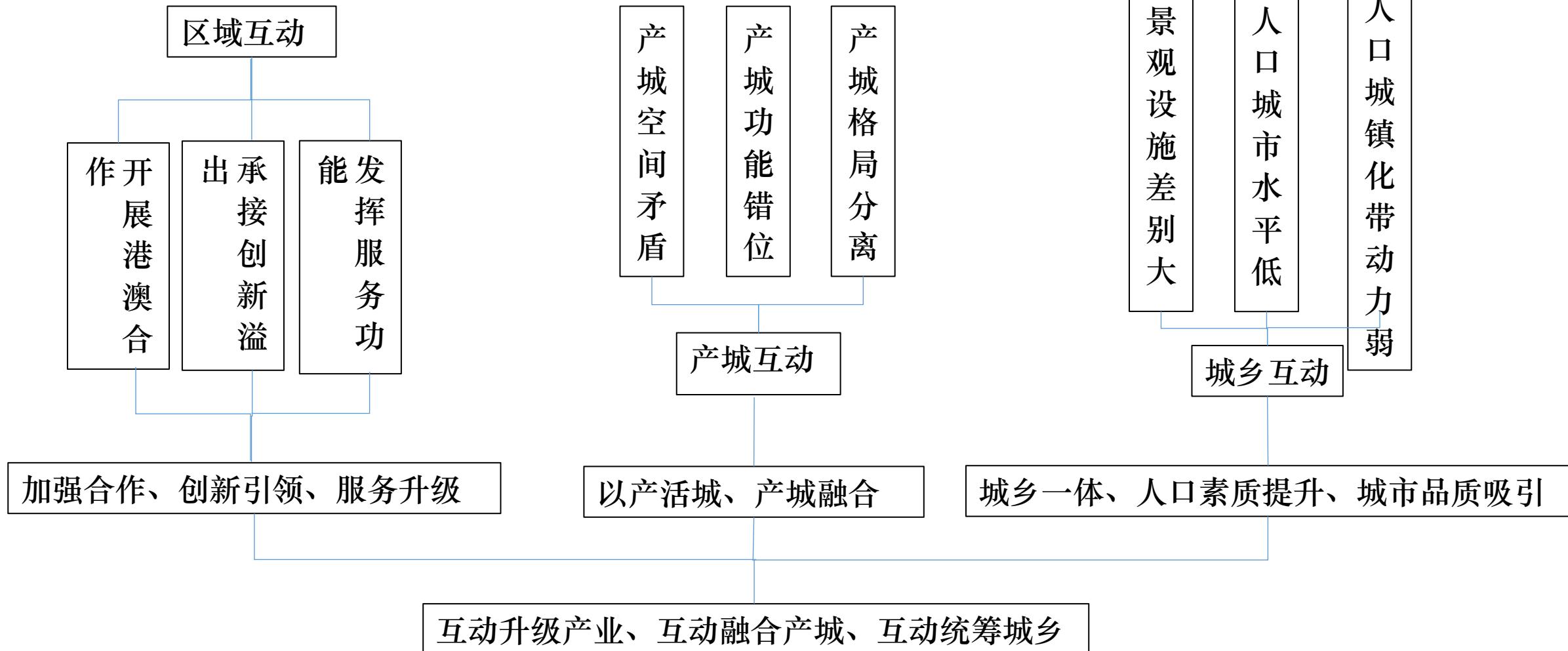
## 第二部分

### 城市发展战略

- ✓ 规划理念
- ✓ 发展目标
- ✓ 发展定位与性质
- ✓ 发展策略
- ✓ 城镇发展规模

## 2.1 规划理念

### 互动发展，和谐黄阁



## 2.2 发展目标

### 总目标

互动升级产业、互动融合产城、互动统筹城乡

充分利用区域互动机遇，将黄阁镇打造成华南先进汽车制造业基地和南沙现代服务业中心。以“农村社区化、工业园区化、园区城市化”的发展理念为依托，以产业升级为动力，以人才吸引和培养为基础，以品质生活打造为保障，形成工业化和现代化带动健康城镇化的发展格局，统筹产城融合与城乡发展。

### 分项目标

#### 产业目标

与港澳地区建立起稳固的合作关系，加快调整产业结构，引导产业升级，通过创新引领实现产业现代化与高端化。

#### 产城目标

园区对周边乡村的辐射能力与空间联系加强，产业升级，对城市的带动能力增强。园区内部空间布局，提供配套服务设施水平和档次提升。

#### 城乡目标

到 2035 年，全镇达到小康生活水平以上，建立起完善的社会保障体系和社会服务体系，建立布局合理、设施完备的医疗卫生保健网络，城乡居民生活质量明显改善。村庄整治基本完成，人口素质和城镇化水平显著提高；城乡人居环境明显改善，实现生活品质吸引人才的目的。

## 2.3发展定位

### ■ 城镇定位

**华南地区综合汽车产业基地，南沙现代服务业中心，宜居和谐城镇**

#### 华南地区综合汽车产业基地

继续发挥整车、汽车零配件制造优势，突出发展现代汽车物流业、创新研发，带动汽车服务业、展示交易、文化旅游业，以国际化高起点规划为蓝图，建设多层次、多元化的重点突出、种类齐全、特色鲜明的综合汽车产业基地

#### 南沙区现代服务业中心

重点引导发展金融服务和商业服务。推动粤港澳金融服务合作，构建粤港澳金融和商贸服务合作新机制。建成服务珠三角、面向世界的珠江口湾区中央商务区。大力发展信息服务业，如大数据+，发挥现代服务产业的辐射能力

#### 宜居和谐城镇

黄阁镇的发展既是经济的发展，也应是社会和生态环境的发展，在注重城市经济发展的同时，应该本着“以人为本”的理念努力创建最适宜人居住的良好环境，构造社会与生态、产业与城市、城市与乡村和谐的城镇。

## 2.4 发展策略

### ➤ 策略一：互动升级产业——加强合作、创新引领、服务升级

#### 汽车产业

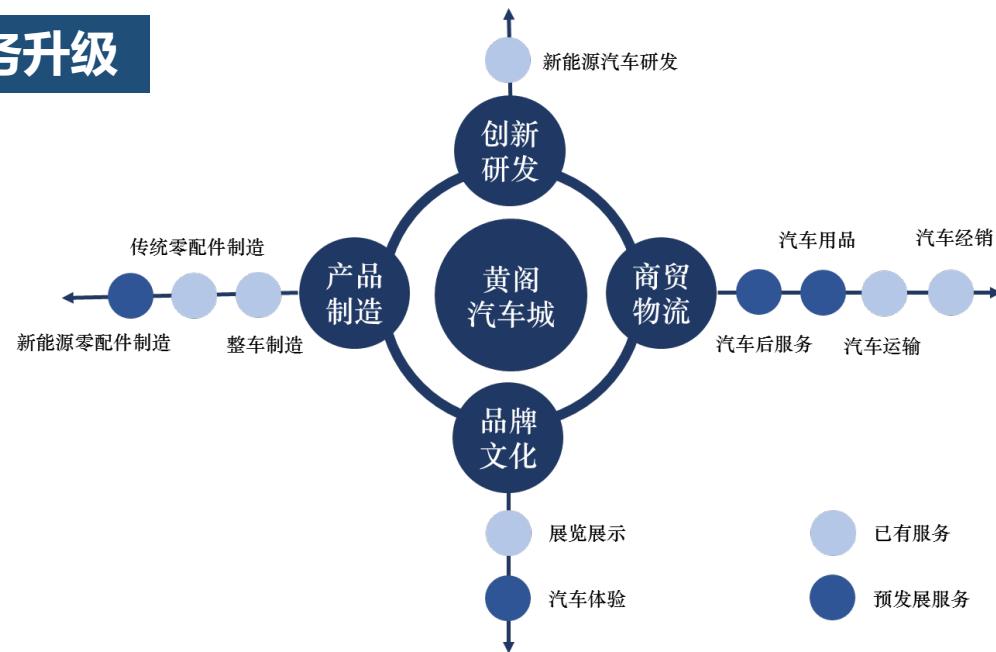
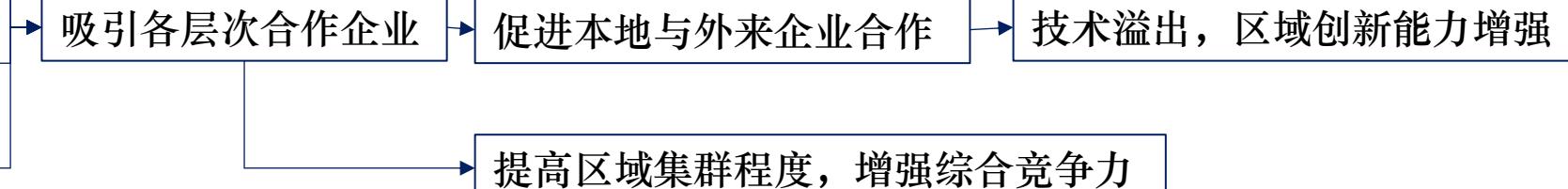
与各层次创新企业构建合作关系，与港澳在制度上进行合作，为港澳企业入驻黄阁镇做好基础，通过外来企业的技术溢出延伸汽车产业链条，增强汽车产业竞争能力。

丰田品牌吸引

完善的园区服务与设施建设

土地与政策等优惠

.....

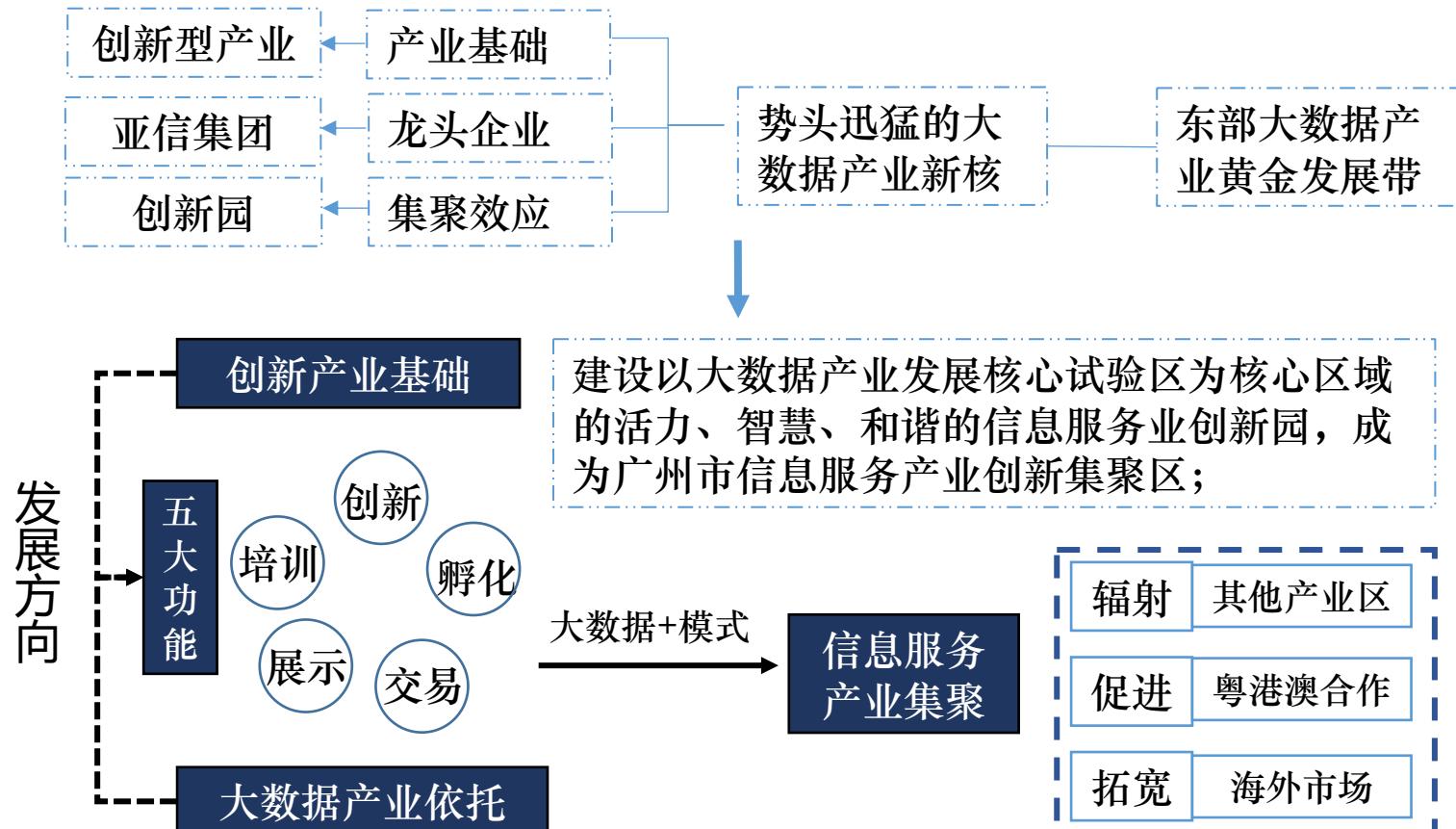


## 2.4 发展策略

### ➤ 策略一：互动升级产业——加强合作、创新引领、服务升级

#### 信息服务业

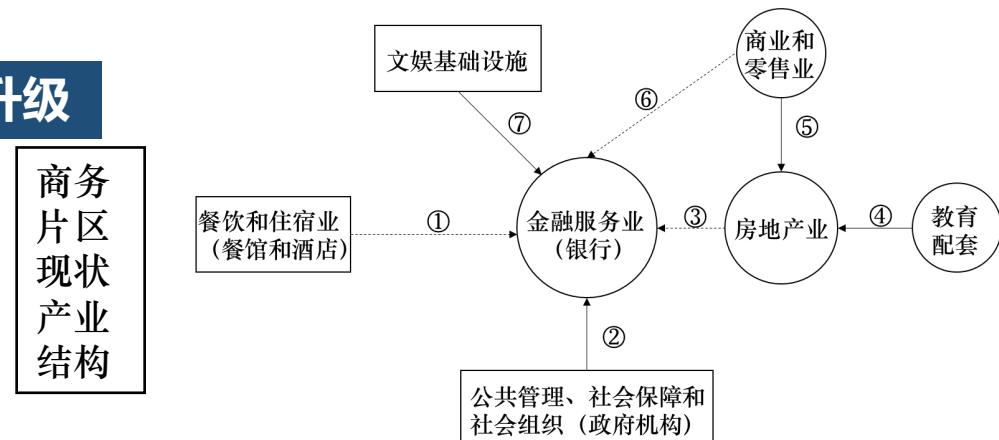
- ✓ 依托沿珠江创新带，通过集聚大数据产业的各个环节，寻求港澳合作，实现产业集聚协同。
- ✓ 统筹建设科技创新园区，发展信息服务产业（以大数据产业为主），支撑黄阁各大产业高端化的创新改革。



## 2.4 发展策略

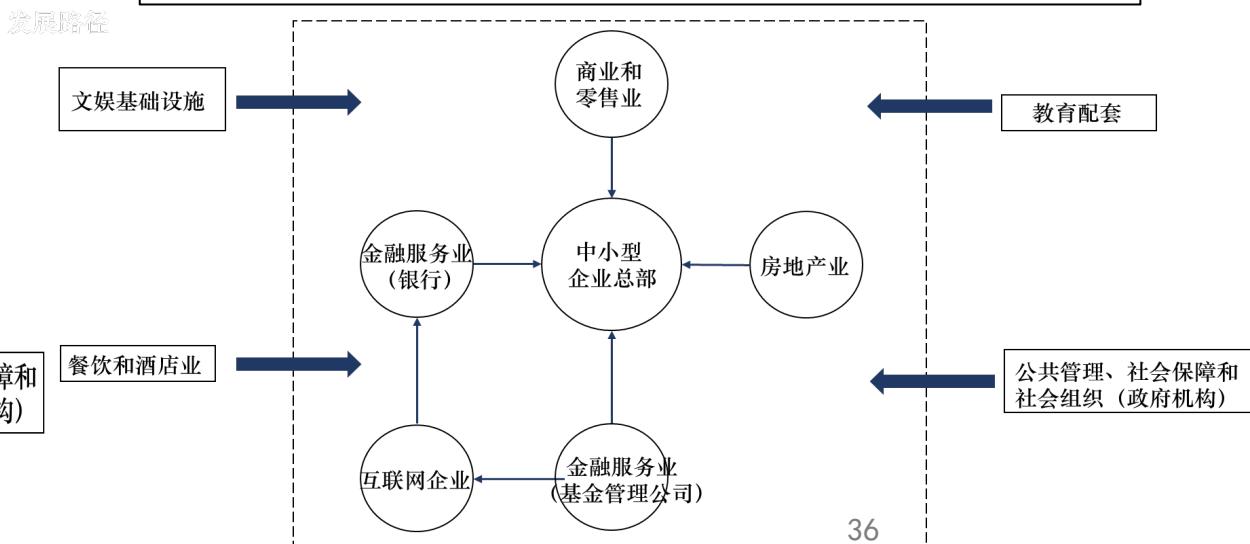
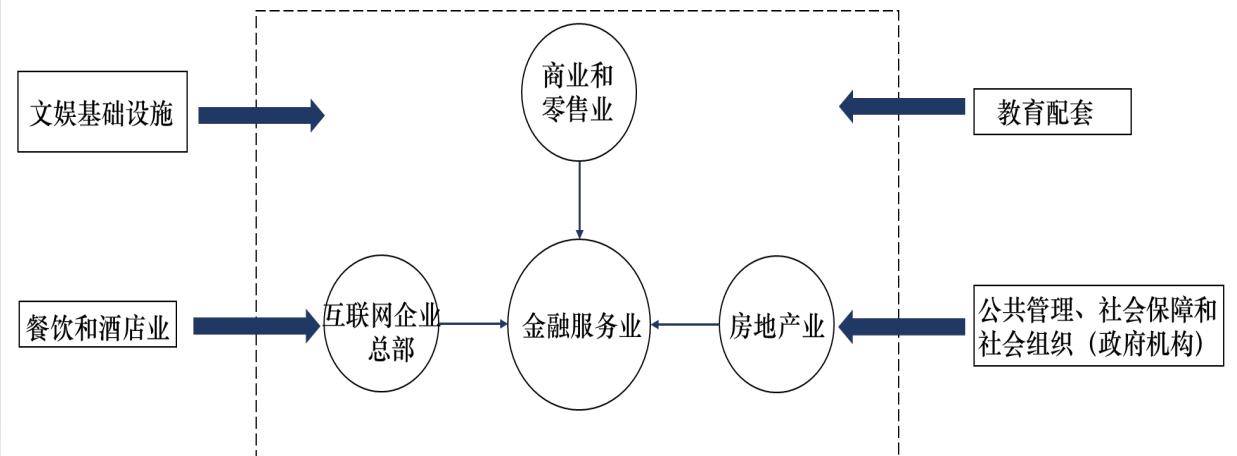
### ➤ 策略一：互动升级产业——加强合作、创新引领、服务升级

#### 蕉门河中心商务区：互联网+金融业



**近期发展策略：**政策引导粤港澳中小型互联网企业总部入驻，支持金融业的创新发展，完善服务于金融业的各项生活设施配套，初步形成商务服务业聚集区。

**远期发展目标：**以良好的商务办公氛围、多样化的公共服务设施、高效率的市政配套以及发展成熟的商务服务企业吸引中小企业的入驻，打造粤港澳地区中小企业合作平台。

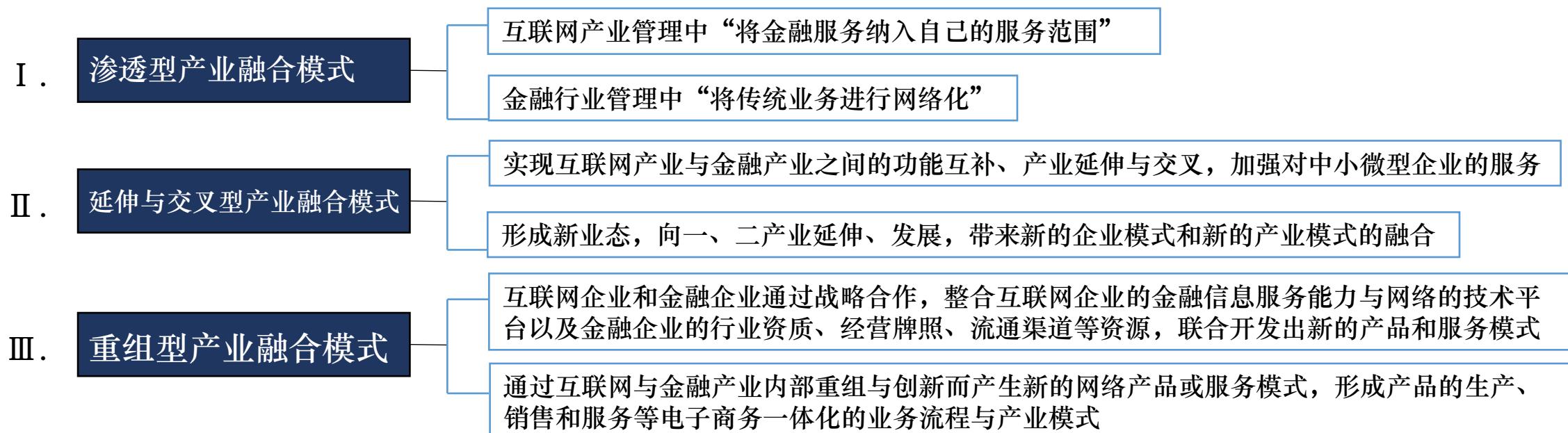


## 2.4 发展策略

### ➤ 策略一：互动升级产业——加强合作、创新引领、服务升级

#### 蕉门河中心商务区：互联网+金融业

- 以南沙区粤港澳全面合作战略导向为契机，培育粤港澳互联网中小企业承接环境，打造“互联网+金融业”创新发展模式，打造粤港澳中小企业合作平台，为产业的发展提供外源动力
- 与南沙街合作共同建设蕉门河两岸，打造南沙区“城市客厅”蕉门河中心区



## 2.4 发展策略

### ➤ 策略一：互动升级产业——加强合作、创新引领、服务升级

#### 新材料与精细化工业

##### 与区域协调危险品储运设施的发展

- ✓ 逐步转型、外迁小虎岛危险品仓储功能，与虎门新沙港及新沙化工区协调区域危险品储运设施的发展，一定程度上保证原料的供给



##### 与其他企业或科研机构合作研发

- ✓ 清退老旧企业，同时与其他企业和科研单位合作，引入园区内现有企业或其他园区外石化企业的研发总部或研发部门，使园区向创新型园区过渡，提园区高产学研一体化的水平



##### 传统化工向新领域化工的转型发展

- ✓ 引导小虎化工区产业由传统精细化向新领域精细化转变，积极培育孕育期化工产业，如工程塑料、电子化学品等化工新材料。

## 2.4 发展策略

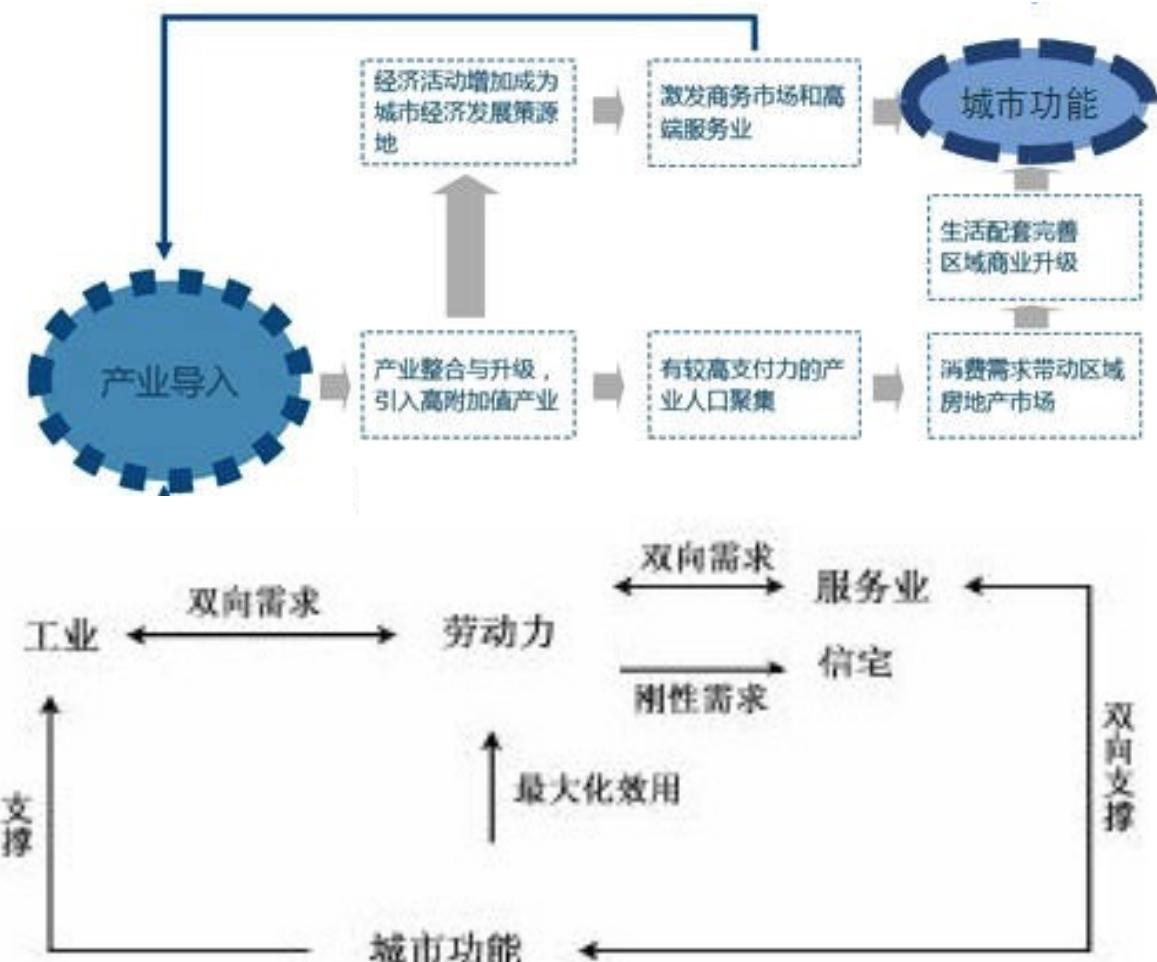
### ➤ 策略二：互动融合产城——以产活城、产城融合

#### ➤ 产业导入激活城市功能

- ✓ 在黄阁现有产业基础上，导入信息服务业与金融业，持续创新并释放生产力，使城市拥有新的经济增长点。知识元素的无限扩展性和快速衍生能力使城市的集聚功能得以不断持续，城市功能加强

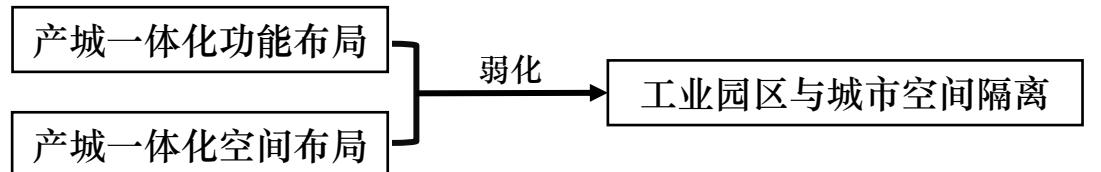
#### ➤ 产业共筑支撑城市功能

- ✓ 把工业与服务业作为发展主导，构建劳动力与工业、服务业的双向联系，通过服务业的发展提升产业功能，通过城市功能的完善支撑工业与服务业的发展



## 2.4 发展策略

### ➤ 策略二：互动融合产城——以产活城、产城融合



#### 丰田汽车园区打造策略

- **汽车整车制造区：**进行汽车整车、检测服务中心
- **零配件制造区：**零配件制造与维修
- **综合服务区：**汽车展销、汽车体验、科研孵化、行政管理
- **物流产业区：**汽车整车以及零配件的中转、汽车整车以及零配件的配送、仓储主要在小虎岛上进行
- **生活服务区：**居住、商业、汽车主题公园、博物馆等文化品牌展示

#### 功能融合

- ✓ 功能融合是指产业、居住、商业、娱乐等功能的混合。当前，单一功能的传统工业园区在规模效益的集聚上已逐渐达到最大值，必然需要引入新功能，
- ✓ 引入生活服务业及生产性服务业为汽车、信息等产业园可持续发展提供核心的动力
- ✓ 不断完善其他园区各类公共服务设施的配套，构建成熟的公共服务配套体系，实现产城融合，推动城市健康发展。

#### 空间融合

- ✓ 产业园区与城市的分离不仅体现在功能上，还体现在空间区位上。由于产业园区往往位于城市边缘地带，与城区联系较弱，造成生产与居住的分离。
- ✓ 引导丰田汽车产业园区逐步发展成为中心节点，使得居住、服务等各类功能打破机械的功能分区，在空间上实现有机融合，营造园区良好的生活环境。

## 2.4发展战略

### ➤ 策略三：互动统筹城乡——城乡一体、人口素质提升、城市品质吸引

#### ➤ 加快推进村庄整治

- ✓ 加快城市基础设施向农村延伸，重点加强农村道路、供水、信息、水利等基础设施建设，切实提高农民群众生产和生活条件
- ✓ 合理迁并村庄，积极推进村庄整合及迁村进城，加快搬迁具有安全和环保隐患的村庄

#### ➤ 促进人口城市化和市民化

- ✓ 建设成人大学、职业技术学校，提升人们文化素质水平
- ✓ 开展社区活动，鼓励不同阶层居住区共享公共空间，打破搬迁安置居民、外来人口、镇区居民的界限

#### ➤ 提升城市品质

- ✓ 提升城市服务功能，完善基础设施配套构建生态体系，增加公园绿地，重构生态结构，打造绿道和景观体系
- ✓ 保护历史古迹与文化，让黄阁文化“麒麟”之根生生不息
- ✓ 整治小虎岛污染源，集约高污染工业用地，严格控制废水废气排放，转变发展模式
- ✓ 营造绿色城市，提升人居质量，打造开放包容宜居环境，减缓人口外流趋势，构建城乡人口联系机制，吸引高素质人才集聚

## 2.5 城镇发展规模——人口规模预测

### 基于土地承载力的极限人口规模预测

根据建设用地潜力和人均建设用地标准预测人口的总体规模。预测模型为：

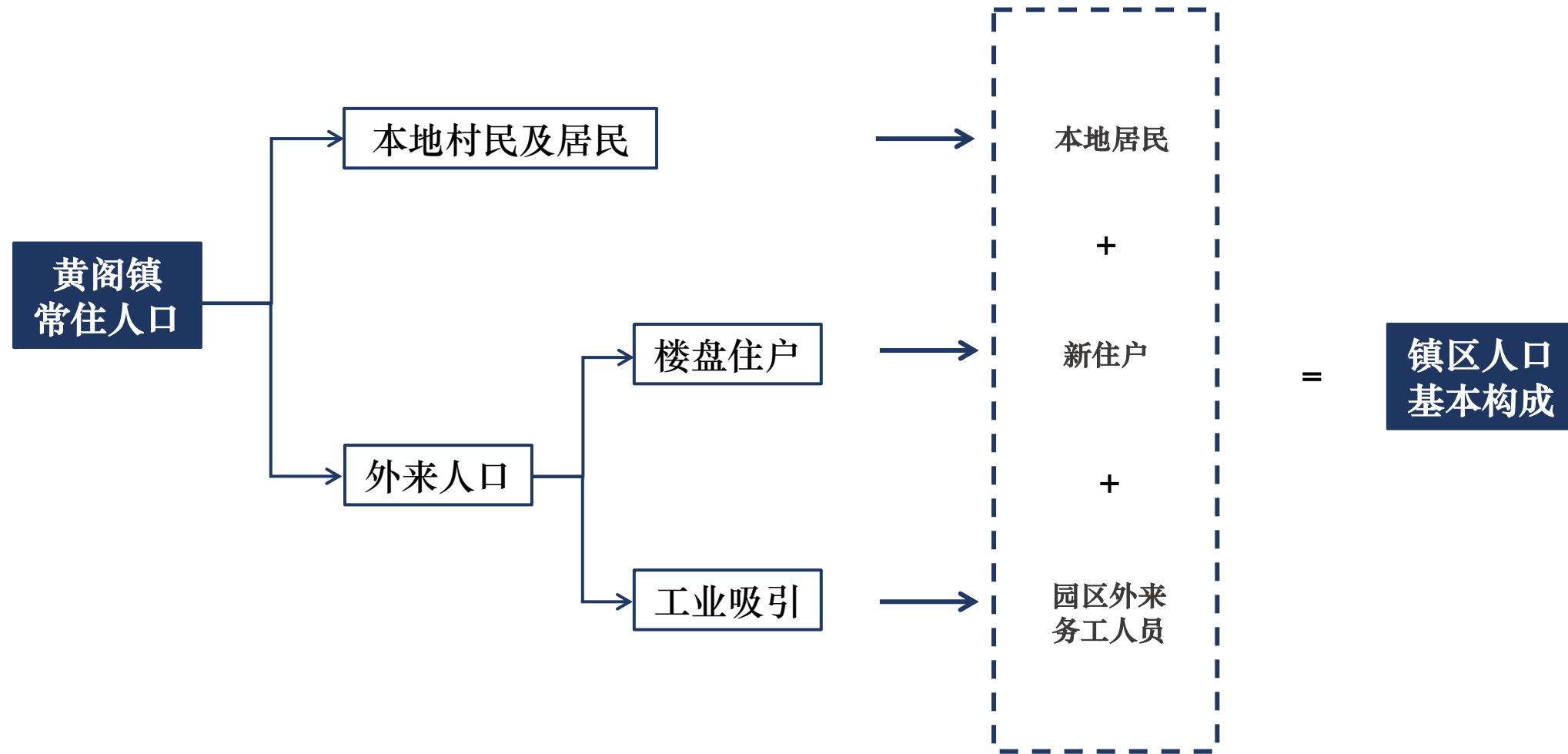
$$P_t = L_t / l_t$$

式中， $P_t$  为预测目标年末人口规模， $L_t$  为根据土地开发潜力确定的预测目标年末建设用地规模， $l_t$  为预测目标年宜采用的人均建设用地标准

根据用地适宜性评价，黄阁镇适宜建设用地为29.64平方千米。人均建设用地指标取110 m<sup>2</sup>/人

黄阁镇可承载的人口极限数值为**26.9万人**

## 2.5 城镇发展规模——人口规模预测



## 2.5城镇发展规模——人口规模预测

户籍人口规模预测

综合增长率法

$$P_t = P_0(1+r)^n$$

其中，

$P_t$ 为预测目标年末人口规模，

$P_0$ 为预测基准年末人口规模，

$r$ 为人口年均增长率，

$n$ 为预测年限。

年份	推测户籍人口	增长率
2016	45613	8.92%
2015	41877	0.69%
2014	41590	-1.42%
2013	42188	4.58%
2012	40339	-1.88%
2011	41113	-7.49%
2010	44440	10.47%
2009	40228	-23.63%
2008	52678	42.70%
2007	36915	

(1) 2008-2016年间黄阁镇的平均高水平增长率为4.73%，平均中水平增长率为2.38%，平均低水平增长率为0.46%-2.10%。

(2) 2016年黄阁镇户籍人口数为45613

考虑二胎政策的放开，人口增长率有所提升，可算得，

近期预期户籍总人口为**6.10万人**，远期预期户籍总人口为**11.46万人**。

## 2.5城镇发展规模——人口规模预测

### 外来人口规模预测

#### 房地产吸引外来人口

- 根据现有楼盘的分布和今后发展需要，推测出房地产分布大概范围，并按照周边房地产楼盘开发情况推测出各个楼盘的相应户数。

2016年黄阁镇平均家庭户规模2.72人/户，南沙区平均家庭户规模3.97人/户，均衡两者，根据每户人口为3.35人计算（不计本地居民购房），可得到房地产大致吸引7.13万人，

根据广州相似楼盘的五年内入住率（大致为40%~80%，这里取40%）估算，可得近期楼盘将吸引外来人口2.85万人。

近期房地产吸引人口为2.85万人，远期房地产吸引人口为7.13万人。

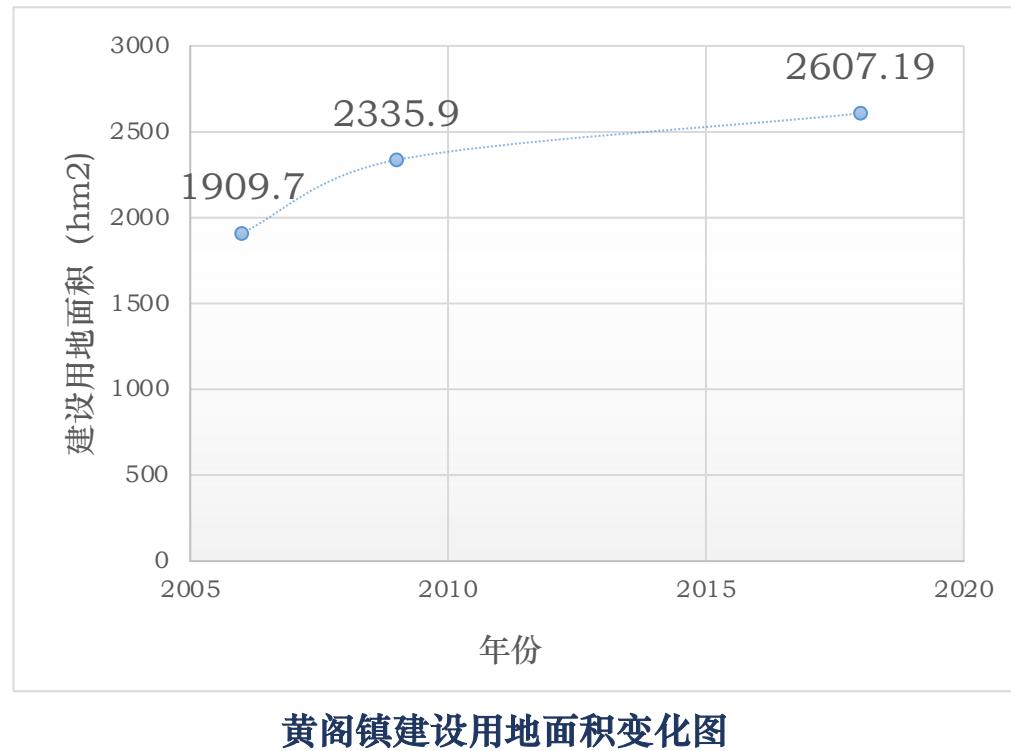
#### 工业区吸引外来务工人员

- 根据《广东省产业园区规划建设指引》定：工用地人均标在60~120平方米/人。

工业园区用地大约在120万平方米。按照相关文献资料，每100平方米1人计算，得到工业区口大致为1.2万人，平衡一下本地务工可能性估计业区外来人口大致稳定为1.03万人。

综合考虑三者因素，黄阁镇总人口近期预测为9.98万人，远期为19.62万人，小于可承载的人口极限数值。

## 2.5 城镇发展规模——土地规模预测



经过了土地规模的快速扩展期，2009年至今黄阁镇建设用地增长趋于缓和，因此应用年平均增长率法对其土地规模进行预测。到2035年，土地规模将达3118.89hm<sup>2</sup>

《南沙区黄阁镇土地利用总体规划（2010—2020年）（送审稿）》对生态环境安全区进行规定：

生态环境安全控制区总面积为1804.1公顷，占土地总面积的23.87%，主要分布于沙仔村、小虎村、东风农场、南涌口村，非生态控制区土地规模为3437.75hm<sup>2</sup>

土地规模预测小于非生态控制区，因而认为到2035年，土地规模为3118.89hm<sup>2</sup>是合理的

# 第三部分

## 产业规划

- ✓ 发展目标      ✓ 具体产业规划
- ✓ 发展策略      ✓ 产业布局规划
- ✓ 产业体系

## 产业发展目标

## 产业发展策略

## 产业体系规划

## 具体产业分析

## 产业布局规划

### 3.1产业发展目标

秉承“产业化，高端化，服务化”发展理念，以“多点创新，服务引领”为核心，以产业园区化为目标。壮大龙头企业的产业带动作用，促进产业集聚；培育承接粤港澳科技型中小企业良好的产业环境，实现工业科技化、服务化和商务高端化。为实现生态宜居新型城镇、华南地区综合汽车产业基地、粤港澳中小企业合作商务承接平台等提供坚实的产业基础。

#### 产业发展总目标

远期到2035年：

- 促进企业的**升级换代与创新发展**，延长产业链，壮大**产业集群**
- 商务服务业走上正轨，与汽车产业成为黄阁镇两大主导产业。信息服务业、新材料与石化产业、商务服务业、汽车产业之间**联系紧密**，产业结构趋于完善
- 各大新楼盘基本完成入住**，生态宜居城镇初具形态

产业发展目标

产业发展策略

产业体系规划

具体产业分析

产业布局规划

### 3.2 产业发展策略

#### 创新驱动战略

技术

提高企业创  
新能力

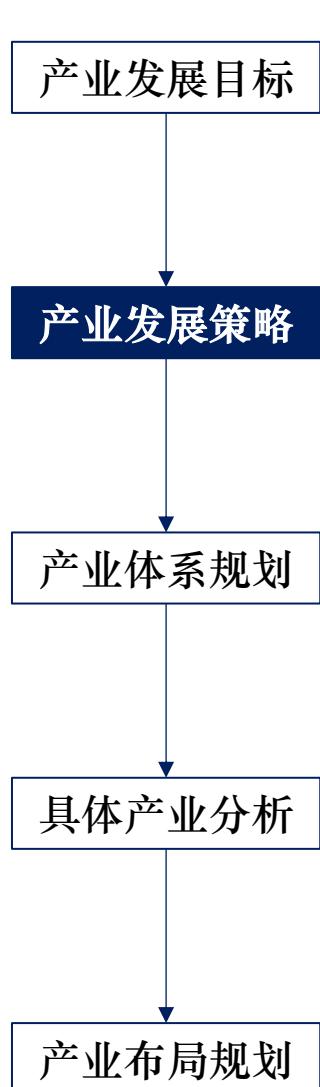
通过技术引进、人才吸引、资金投入、政策支撑等系列措施加快推动产业发展，促进产业转型升级

发展模式

寻找产业发  
展突破

发展信息服务产业（以大数据产业为主），通过信息服务产业的产品与技术促进各大产业高端化的创新改革

培育粤港澳科技型中小企业承接环境，打造对外合作平台，为产业的发展提供外源动力



### 3.2 产业发展策略

产业升级战略

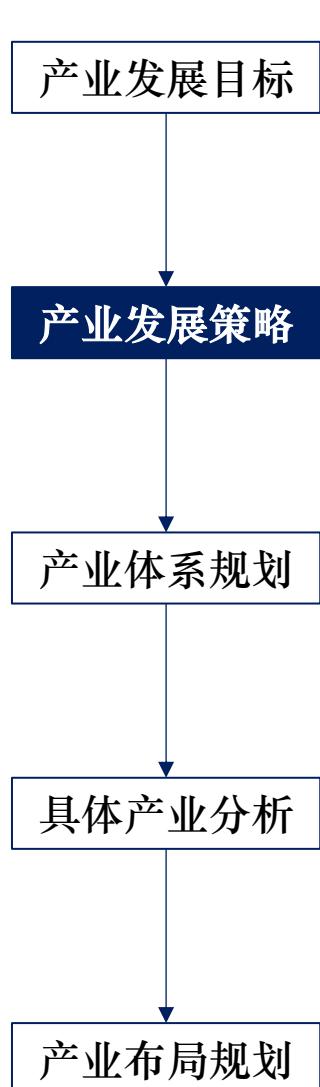
单核工业



立足本地丰田龙头企业优势，继续发展汽车产业核心

立足焦门河服务中心区位优势，发展商务服务业主核

结构优化  
联动可能



## 3.2 产业发展策略

### 产业联动战略

#### 现状

汽车产业独大

三产不能满足二产需求

工业之间联系弱

建设道路等设施提供支持

以汽车、商务服务业为产业发展核，提升产业结构的内部关联程度

依托区位优势，承接外部产业，形成一定的分工与合作



### 3.3 产业体系

#### 主导产业选择

- 高效、特色、创新、生态、可持续等原则的指引；
  - 从黄阁镇现有产业基础、上位政策指引、潜在资源禀赋、周边发展趋势和市场新兴需求等五个方面确定黄阁镇未来产业发展方向；
  - 实现区域产业协同发展，从而达到优化区域产业结构、提升产业能级、增强区域产业竞争力目的；
- 以汽车工业、商务服务业为主导产业；信息服务业、石化工业为特色产业

信息服务业

商务服务业

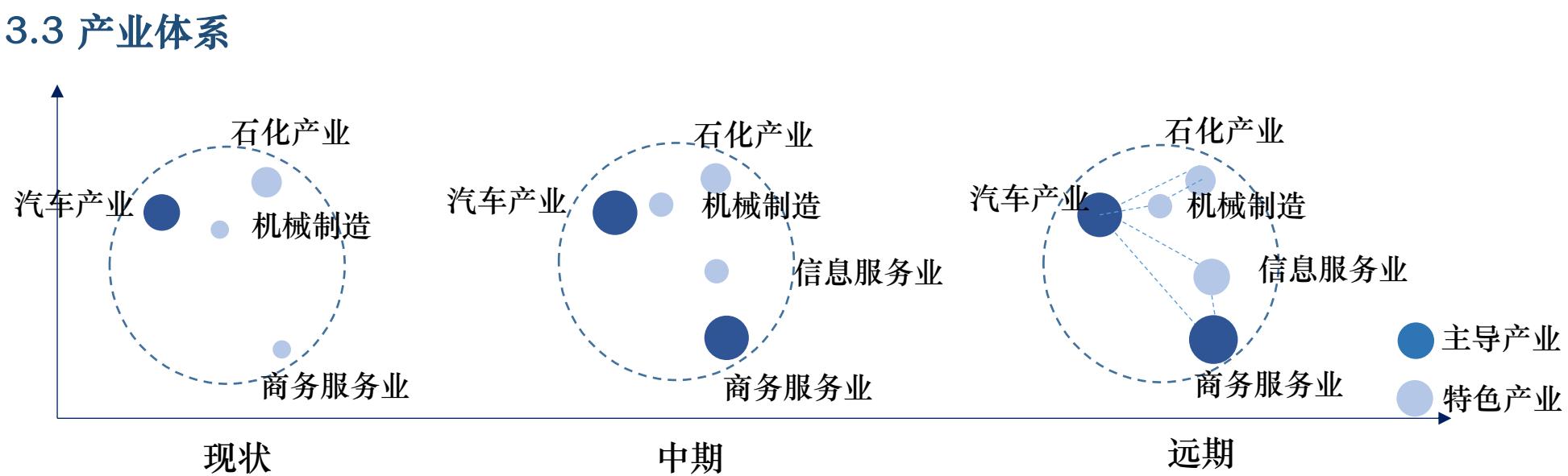
新材料与石油化工

汽车工业

图 产业发展顺序

时间

### 3.3 产业体系



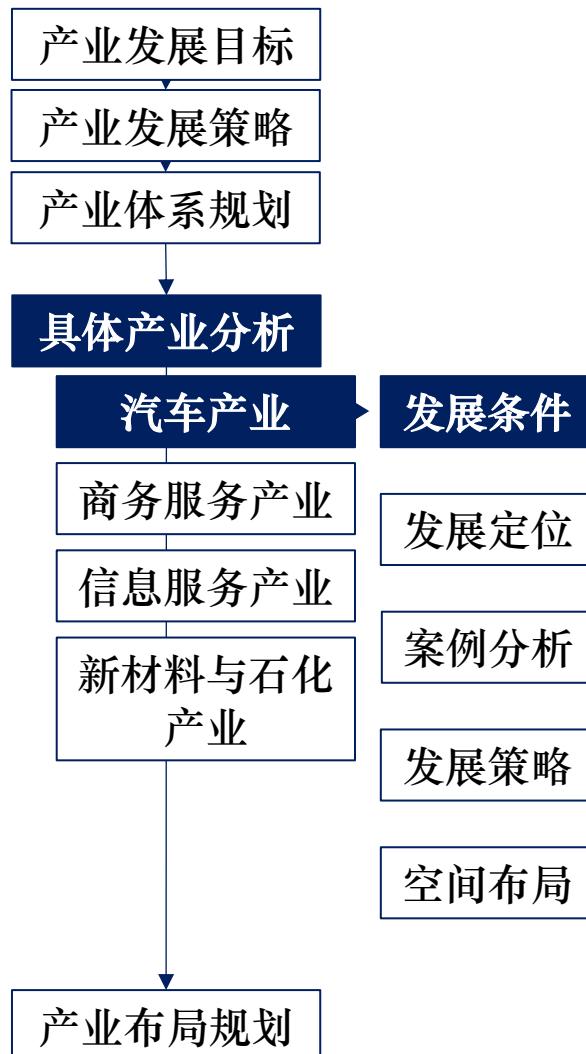
黄阁镇产业现状为汽车产业独大，产业结构明显偏向石化、机械制造、汽车等工业，服务业发展不足

通过积极推进大项目建设，加大招商引资力度，加大园区服务设施建设力度等措施，进行“双核引领 产业联动 全域发展”战略，大力促进商务服务业的发展，使之成为一大主导产业，同时，到中期信息服务业等特色产业已经得到初步发展，形成以汽车产业、商务服务业为主导产业，石化、信息服务业为特色产业的产业体系。

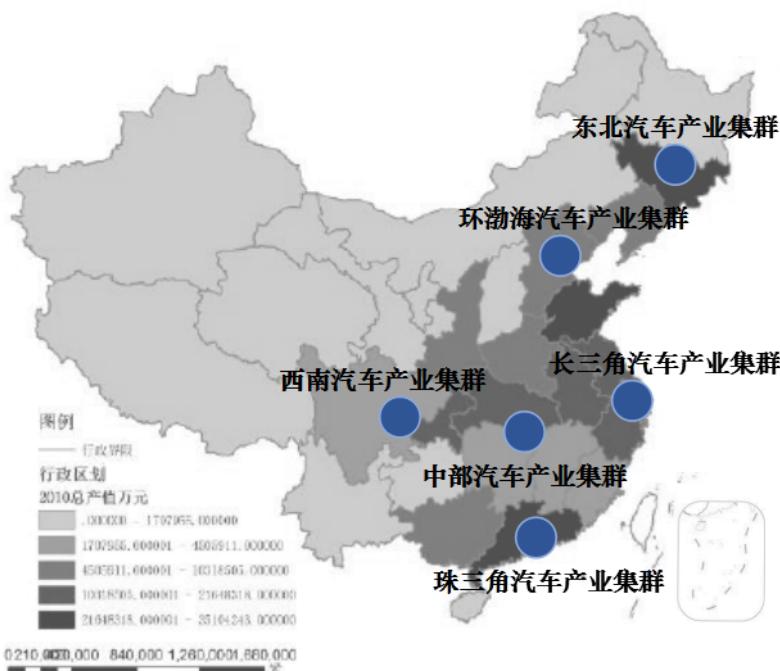
在各产业得到活化发展后，通过积极建立各产业之间的联系，以汽车产业与商务服务为两大产业核心、信息服务业为辐射中心，进一步带动多产业集聚，真正做到全区域发展。

### 3.4 具体产业规划

主导产业——汽车产业



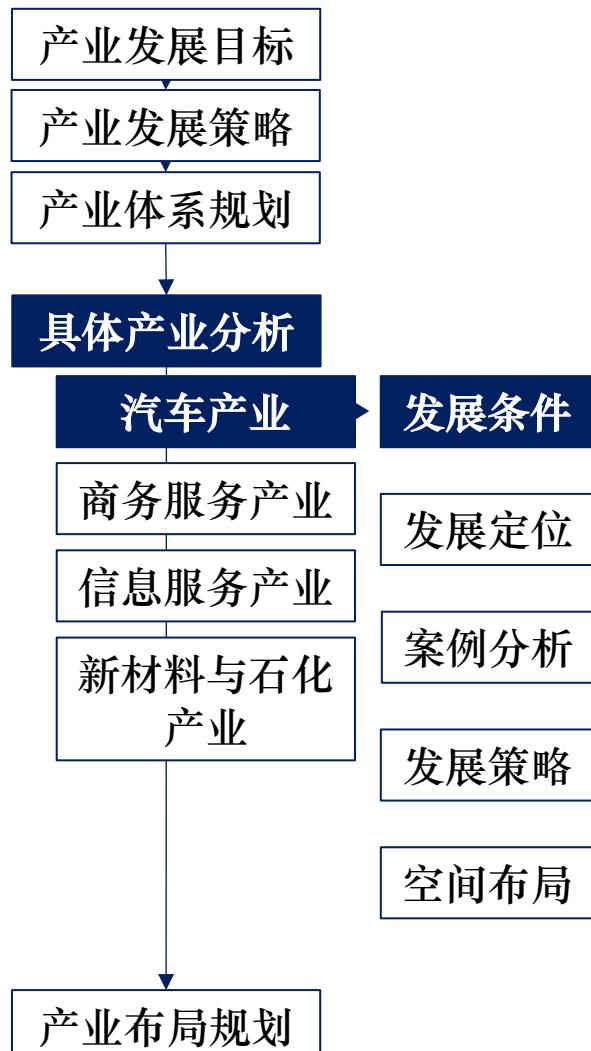
## 背景趋势



- 需努力协调外资与自主发展之间的运行关系
- 逐渐从以生产为中心的发展模式转变为生产与服务并重的发展模式，汽车服务业将获得快速发展

## 珠三角汽车产业集群

- 日资企业资源迅速积累和专业的产品定位+地理条件和政策导向优势 → 珠三角汽车产业迅速崛起，产业规模优势明显。
- 产业配套和自主创新能力上仍不足，**依赖于外资的投资力度**，整体发展规模受到一定限制



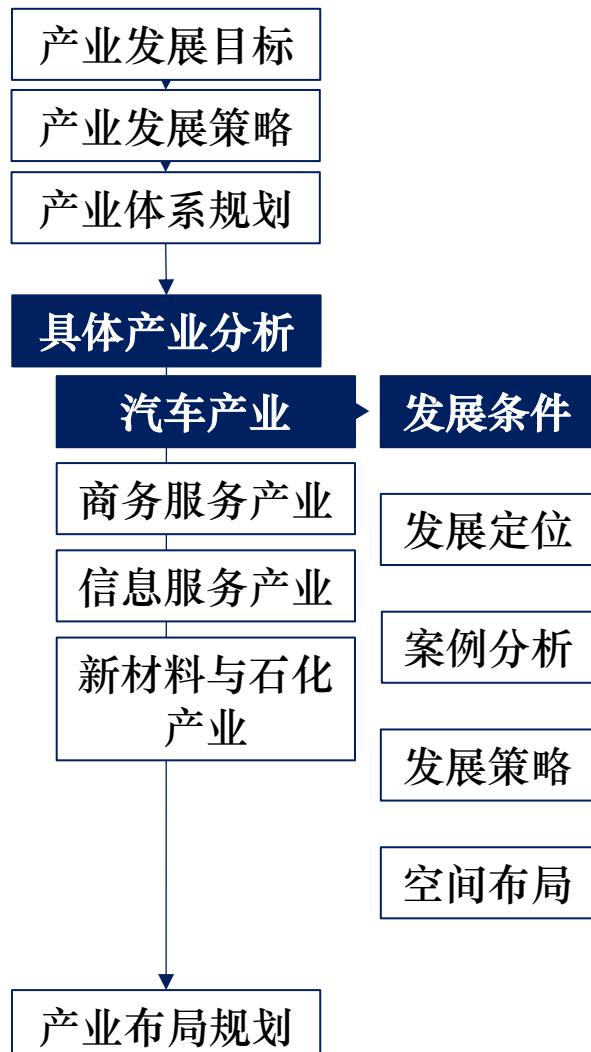
## 背景趋势



### 广东“三足鼎立”

- 广深佛三城汽车产业“三足鼎立”，产业集群效应显著。
- 汽车零部件配套产业迅速发展，但产业体系不完善
- 广州汽车产业与深圳相比，技术研发相对薄弱
- 汽车服务业发展滞后

- 完善汽车零部件配套产业
- 加大研发投入，增强研发能力
- 完善汽车服务业

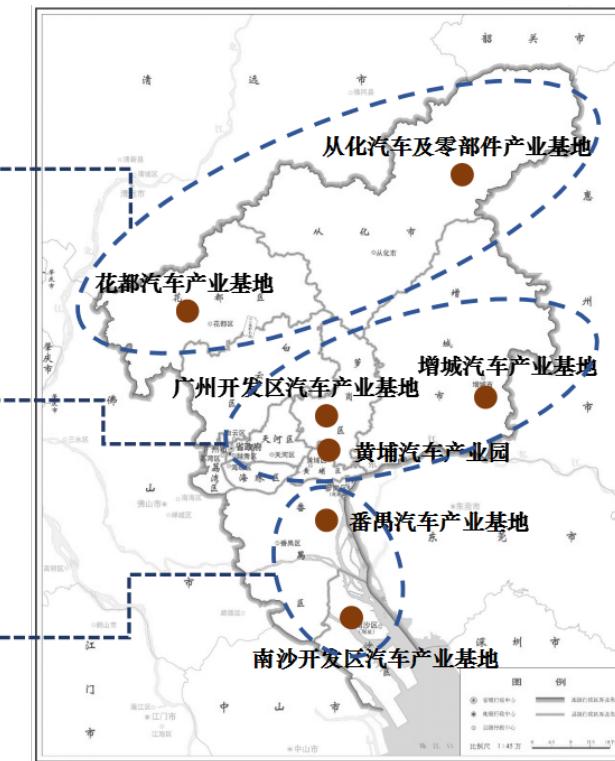


## 背景趋势

以花都汽车城为核心的北部汽车工业集群基地：  
汽车产业链较为完善

广州东部汽车工业集群：  
已经集成了整车以及零配件生产等诸多产业，成为了一个非常著名的摩托车工业集群，并且多个研发中心落地于此。

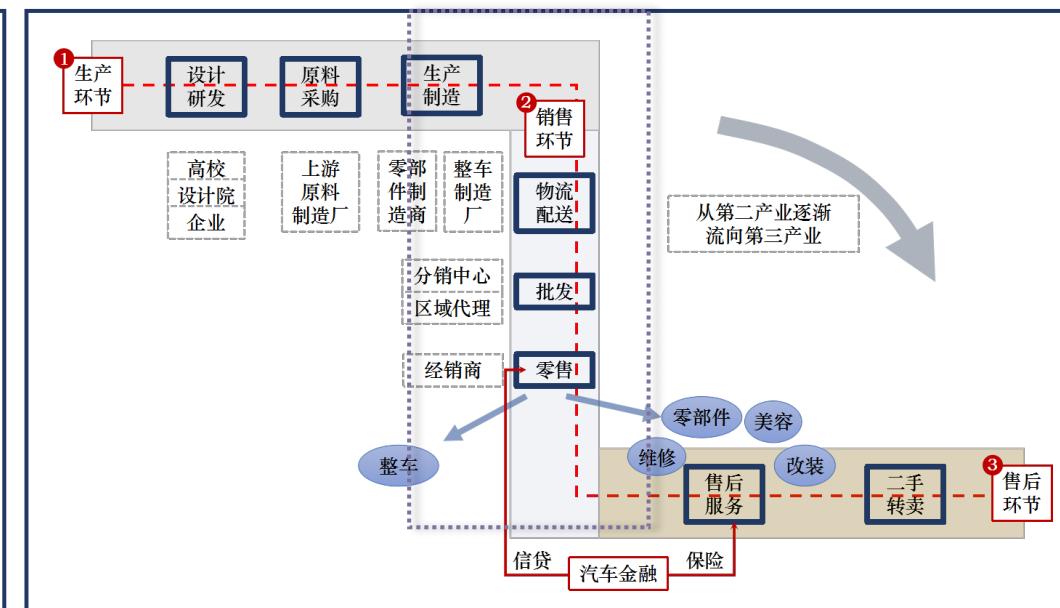
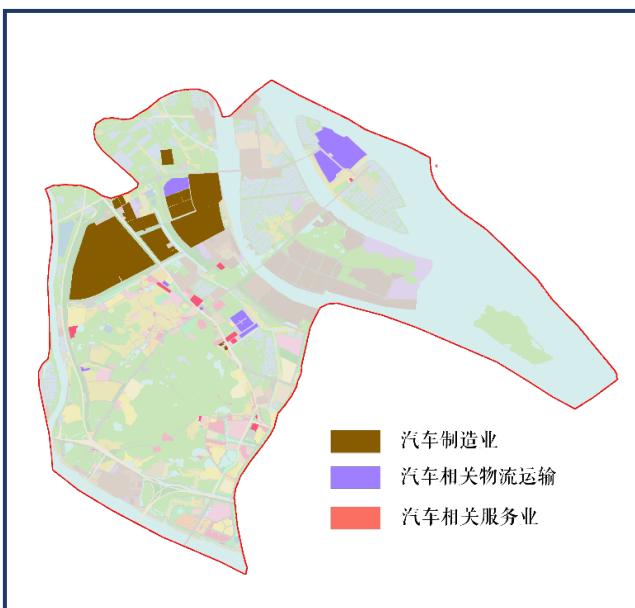
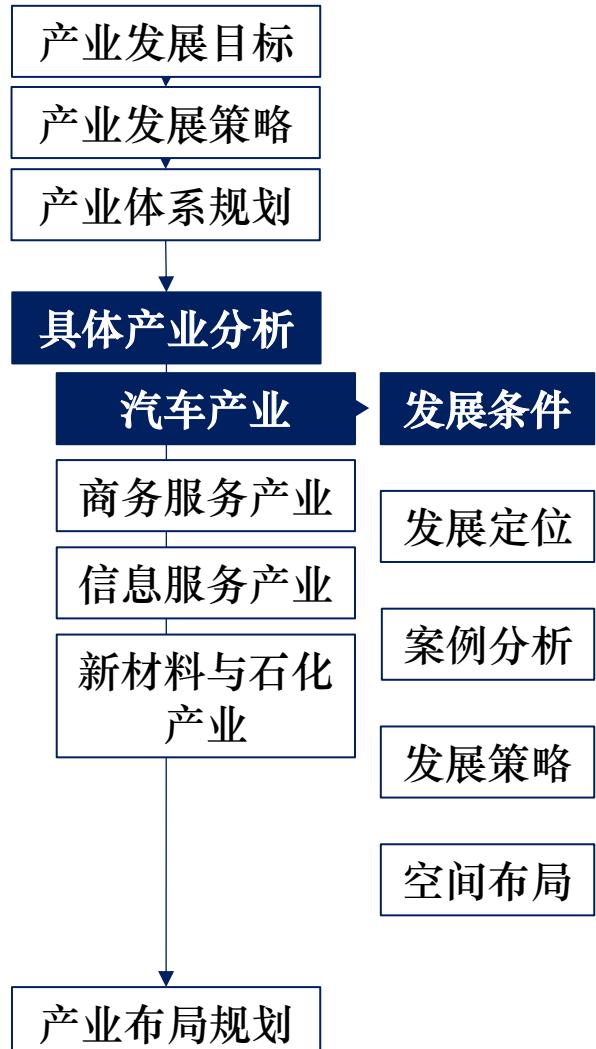
南部的汽车工业集群：  
汽车整车制造、汽车零配件生产、交通物流



## 广州三大汽车产业基地

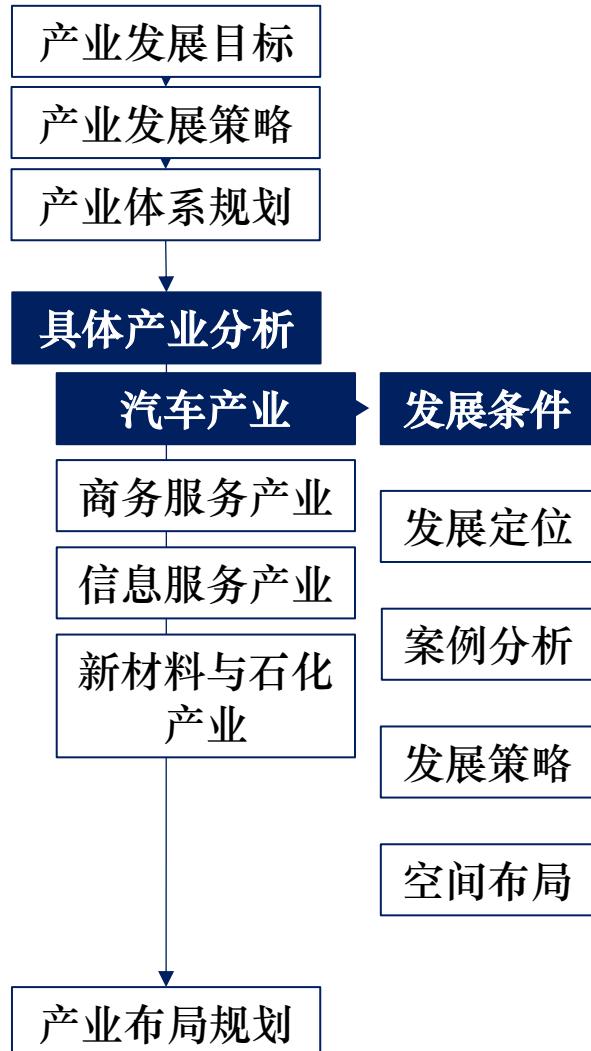
- 强大的经济和工业生产基础，汽车零部件产业和汽车整车工业相互促进的和谐发展模式，产品结构较为完整
- 存在较为明显的产业同构现象
- 汽车服务业价值链不够完善

- 增强产业配套能力，推进汽车产业集群战略
- 大力发展汽车服务业



## 整体情况

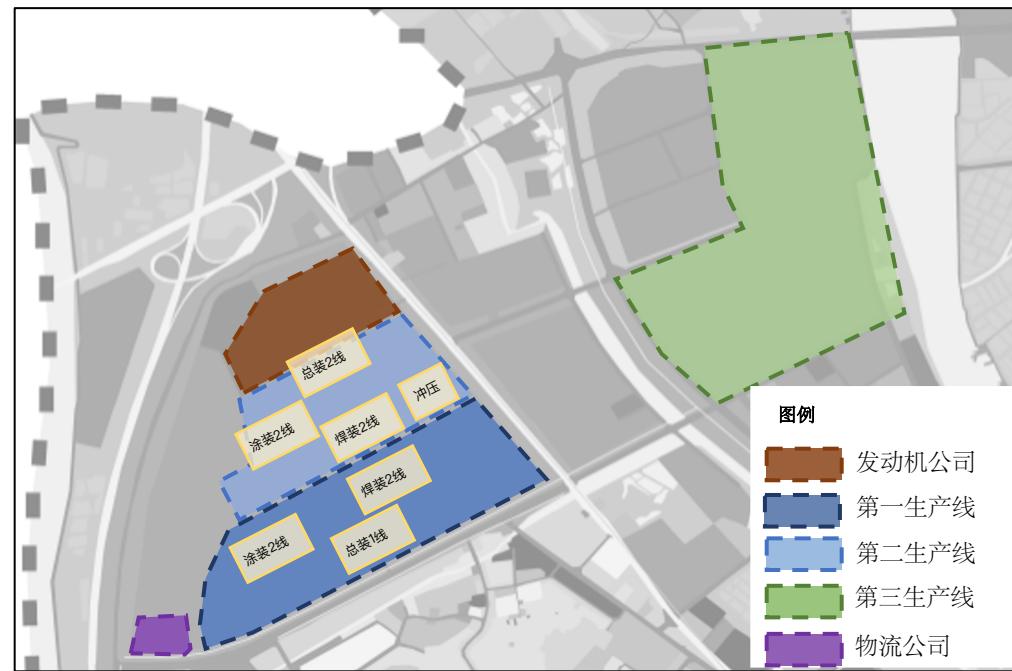
黄阁镇西部以广州汽车丰田有限公司为核心形成集群，辅以自贸区南沙汽车码头及各地块零散分布的汽修、配件生产、零售网点等，镇内形成了集汽车生产、装配、运输等功能、较为成熟的产业链。



## 具体发展情况

### 1) 整车制造:

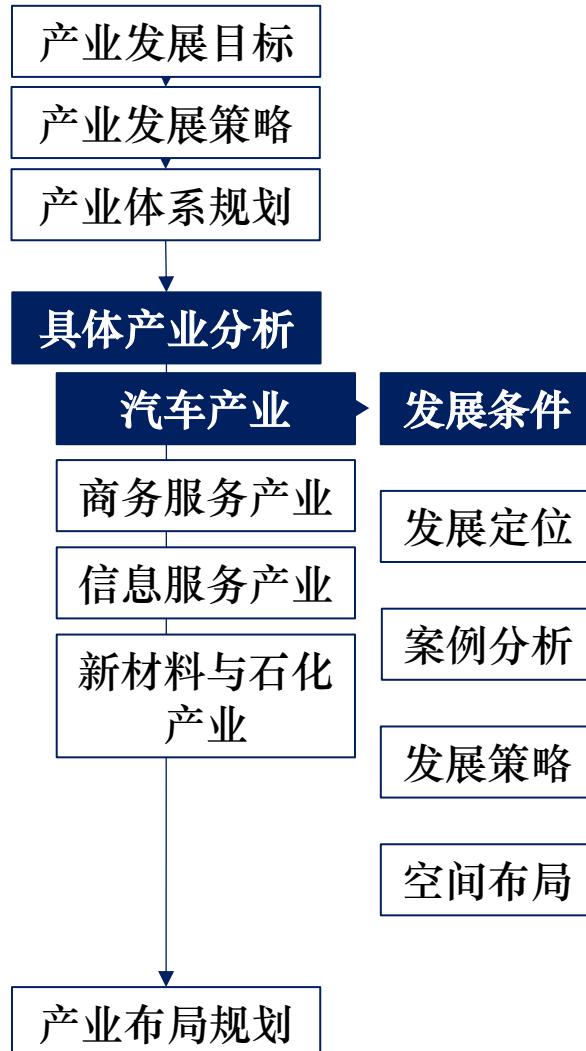
- 黄阁镇中的整车制造由广汽丰田掌握。
- 目前广汽丰田有三条生产线正在投入使用，第三生产线与2018年1月16日正式投产。广汽丰田第三生产线按照丰田全球NO.1生产水平建设，分为五大车间，包括冲压、焊装、涂装、成型、总装。



### 2) 零配件:

- 黄阁镇中的汽车制造业等零配件业多为与丰田有关的企业，多为中日合资。本地企业中，则为低端的车饰、钣金冲压零部件企业。
- 丰田作为整体竞争力较强的龙头企业，对零配件的技术较高，本地企业难以吸收消化，而外来企业则往往和丰田或外企合资





## 具体发展情况

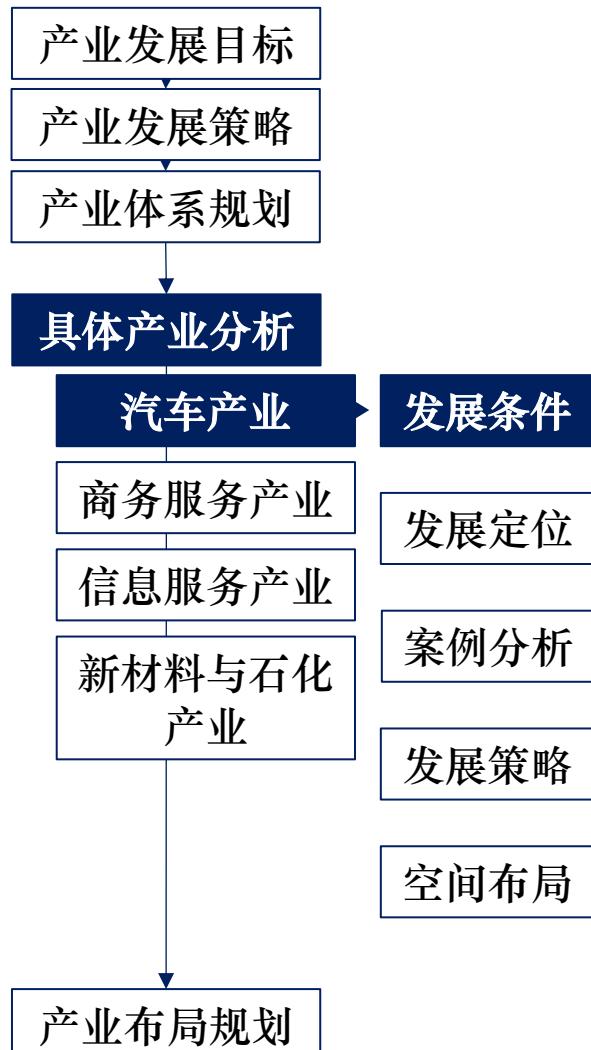
### 3) 技术研发:

- 广汽丰田的技术研发中心设在天河区
- 广汽丰田新技术研发中心预计会设立于第三生产线工厂旁。研发中心将承担新车型导入推进、试制、实验、认证、零部件国产化技术对应及成本递减等工作，并将在自主开发方面开展积极的探索。目前广汽丰田大楼中设有技术人员培训地。

### 4) 服务业:

- 生产性服务业极少，多为商贸物流业，且展销商贸业为在小虎岛的两家中港合资企业
- 汽车服务业主要是生活服务内的店铺，而非4s店





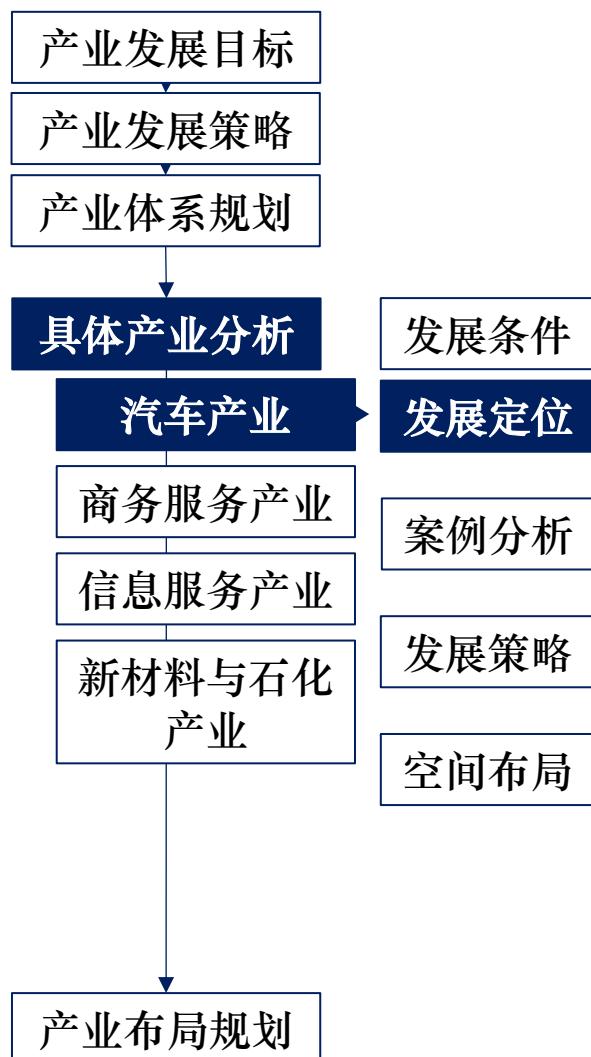
## 优劣势分析

### 优势:

1. 地缘优势。目前华南市场已经成为全国第一大汽车市场，广州作为中心具有较强的市场敏感度。
2. 相关的零配件制造具有一定的基础。
3. 汽车产业相关服务业初步发展。
4. 镇内对外交通公路基本上建立黄阁同南沙其他镇以及周边地区联系，已有的广州港南沙汽车码头是亚洲最大的汽车滚装船码头，往来航线丰富，进口整车销售服务辐射范围覆盖华南、西南绝大部分省市。
5. 广州港南沙汽车码头位于南沙自贸区海港板块，保税政策，建立保税汽车展示中心

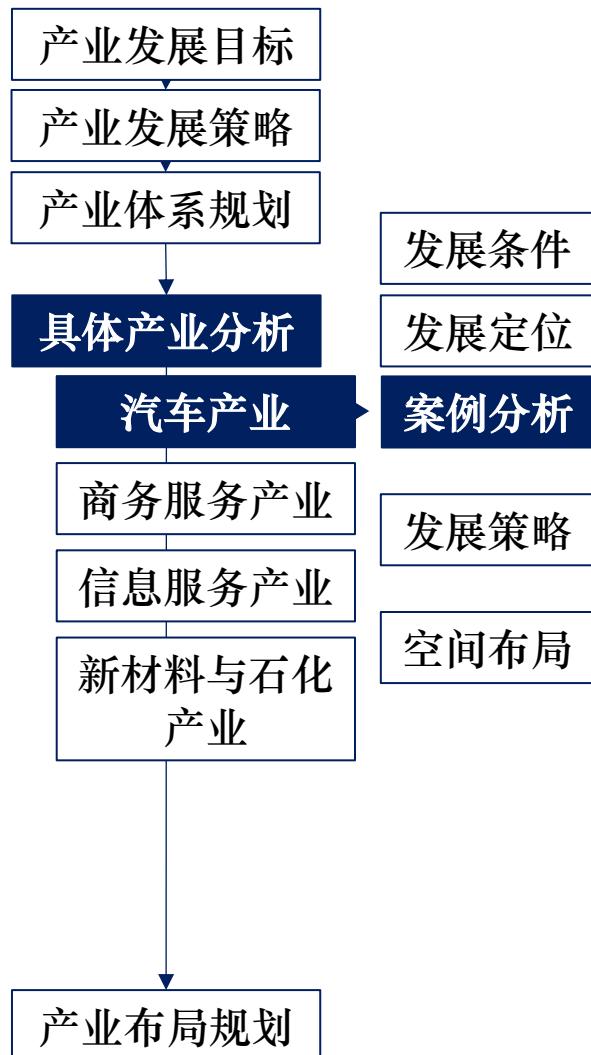
### 劣势:

1. 黄阁镇汽车产业人才积累、技术研发等方面基础较为薄弱
2. 广州存在多处汽车产业基地，且多为汽车零配件生产与整车服务，产业同构现象明显，
3. 龙头企业的辐射带动效果不明显，汽车基地间分工联系较弱，品牌效应不明显
3. 黄阁镇汽车相关服务业发展较弱，保养、维护、金融等行业没有发展起来。



## 定位：华南地区汽车产业基地

方向：依托南沙黄阁镇的区位优势、工业优势以及港口优势，**继续发展整车、汽车零配件制造优势，突出发展现代汽车物流业、创新研发，带动汽车服务业、展示交易、文化旅游业**，以国际化高起点规划为蓝图，建设多层次、多元化的重点突出、种类齐全、特色鲜明的综合汽车产业基地



## 扬州征仪汽车城

**启示:**

“整车扩量、零部件扩链、汽车后市场扩面”

**项目引进:**

仪征的发展走的就是一条重大项目带动

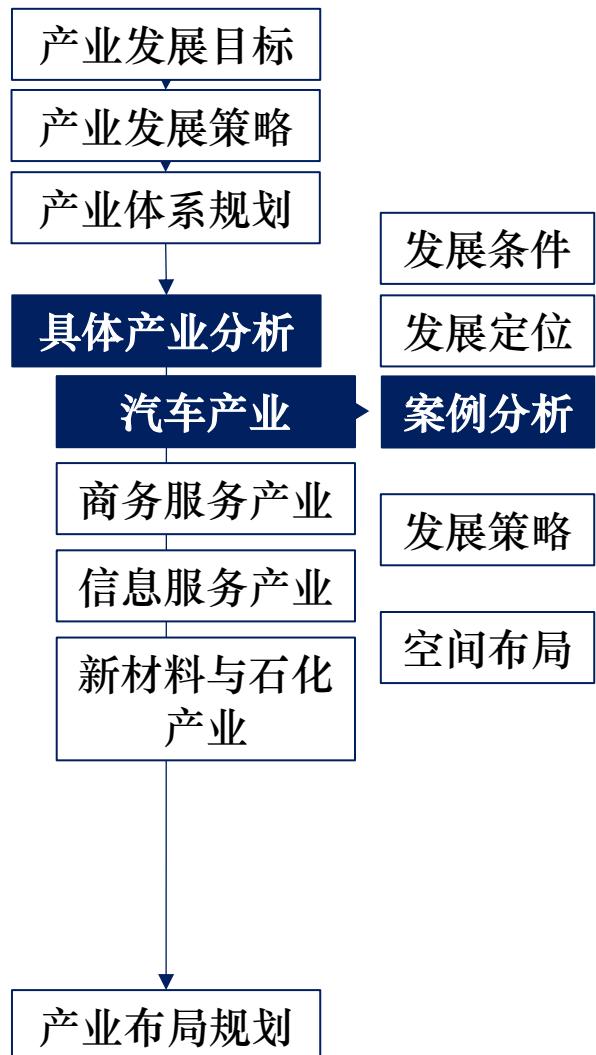
之路。集聚，仪征累计招引产业项目超过100个，实施1亿美元或者10亿元重大项目有50个，其中，列为江苏省重大项目的有12个，无论是数量还是体量在扬州都名列前茅

**为了引进项目与外来企业，除了大众的吸引外，还：**

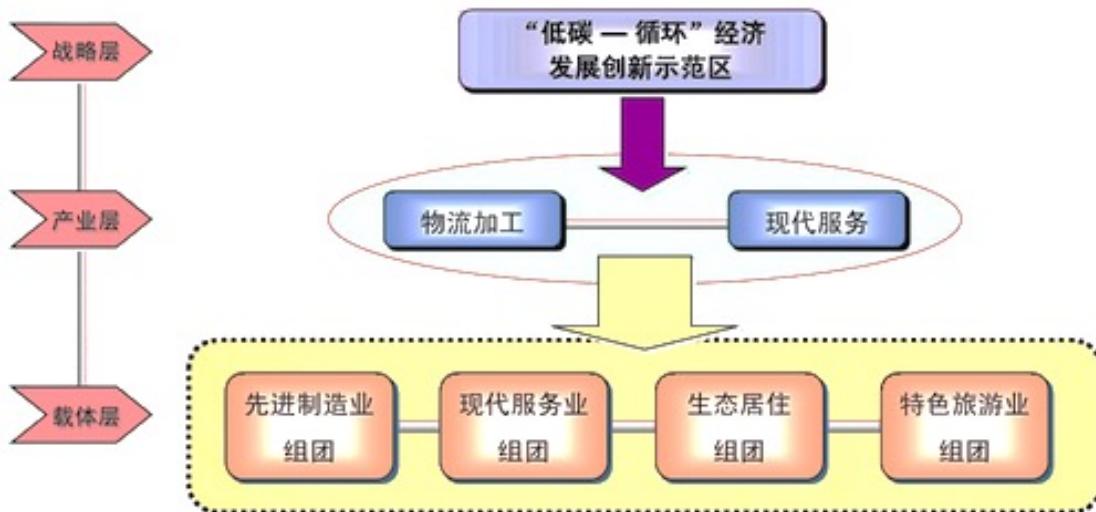
**政策扶持：**为鼓励企业加大科技创新力度，做大做强汽车产业规模，仪征市政府出台了一系列项目扶持、人才扶持政策

**园区服务与设施建设：**“十通一平”、为入住企业提供职工宿舍



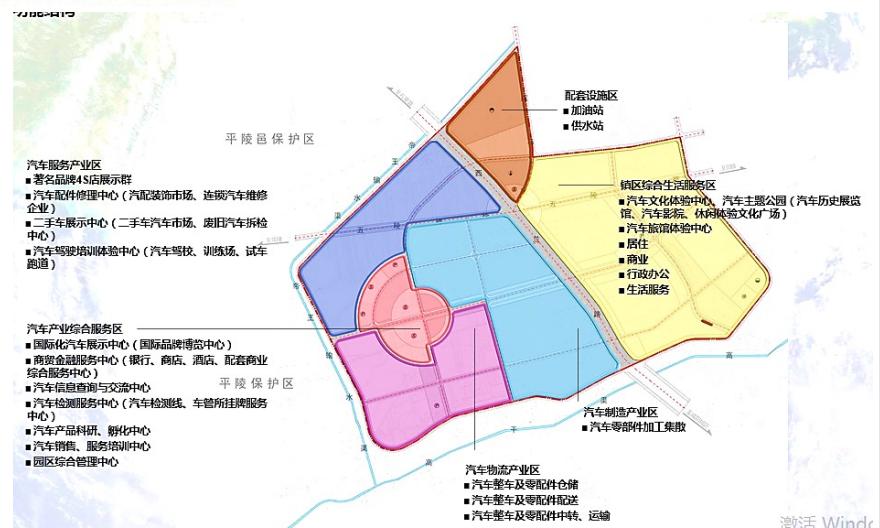


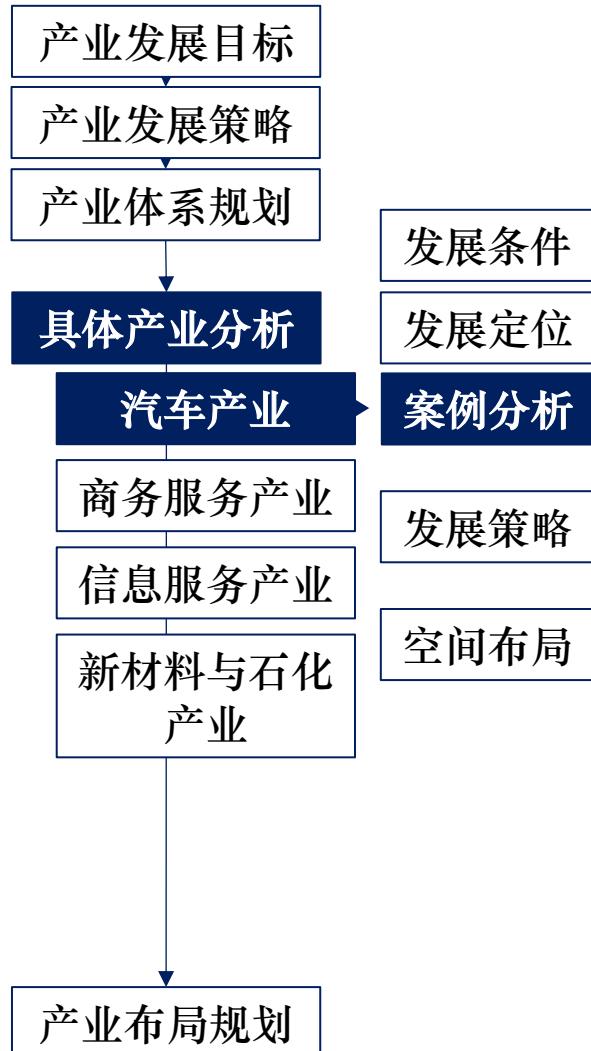
## 咸阳汽车城



### 布局启示:

- 生产与服务居住区域隔存在一定间隔
- 综合服务区大概位于园区几何中心

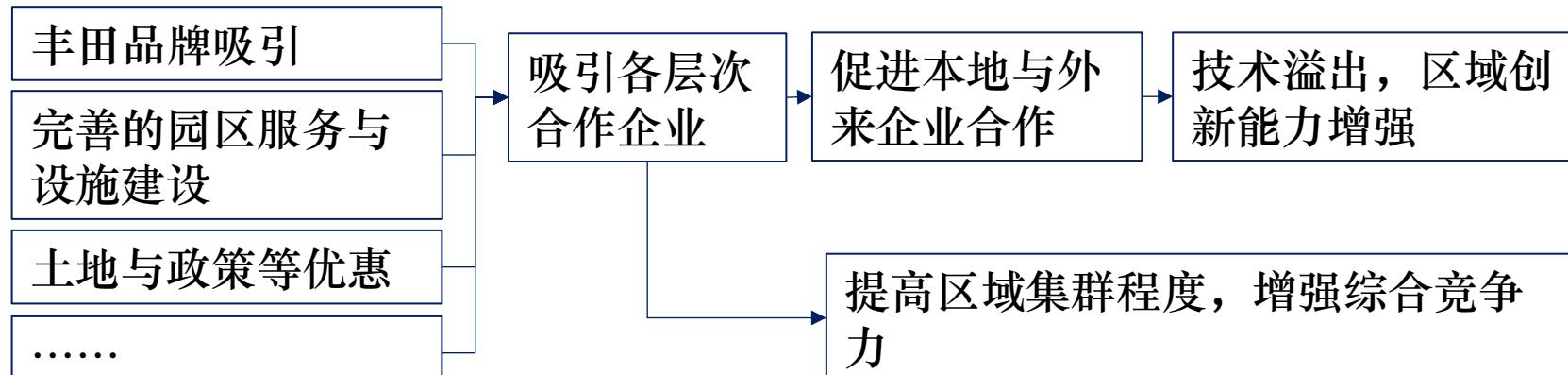


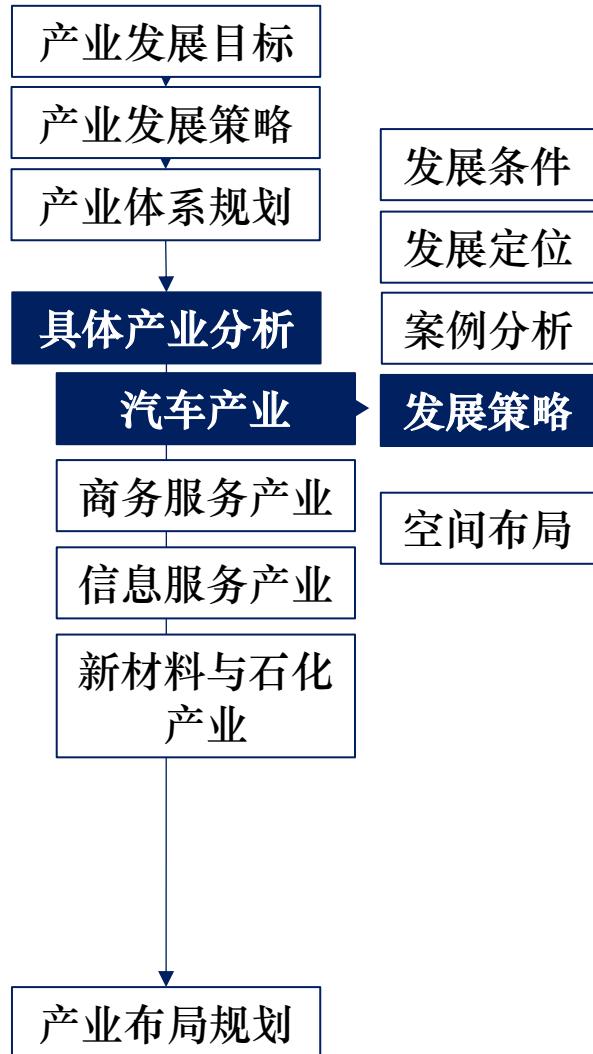


## 发展路径

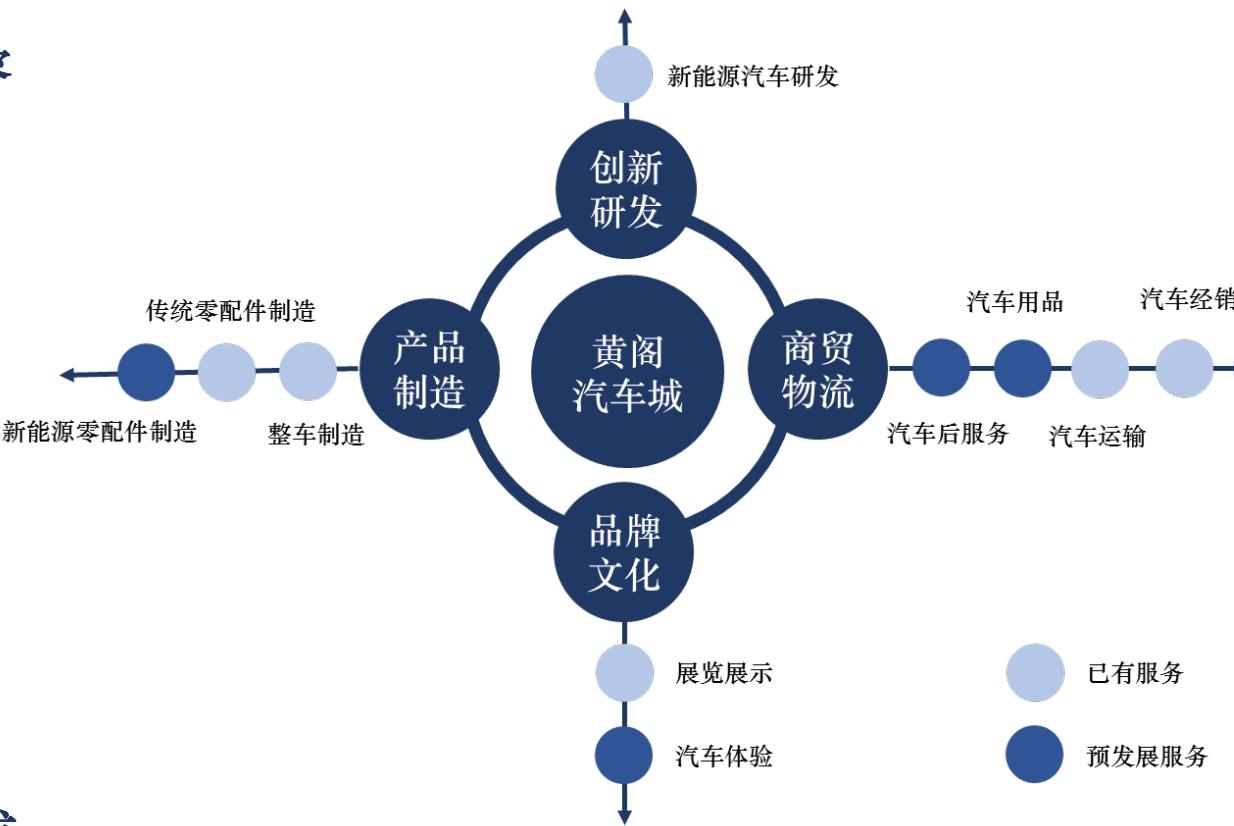
径 考 虑 转 换 路	代表国家	发展模式	发展路径	评价
	拉美 (巴西)	按外资主导型、共同经营型或两者兼而有之的模式	“引进—代工生产—外资主导”	虽然巴西的汽车产量获得了大幅增长，但面临着“空心化”的问题，外资的长期主导地位使巴西汽车产业无法把握未来的发展方向
	日韩	技术引进后推行自主开发模式	“引进—消化吸收—自主开发”的渐进式创新路径	以自立自主和为我所用为原则，将技术引进作为契机，有选择地引进技术并对引进技术体系进行补充性研究，在此基础上进行技术的集成和综合创新。

项目&不同层次的企业的引进，搭建高端丰田企业与低端本土企业技术交流的桥梁





## 发展内容

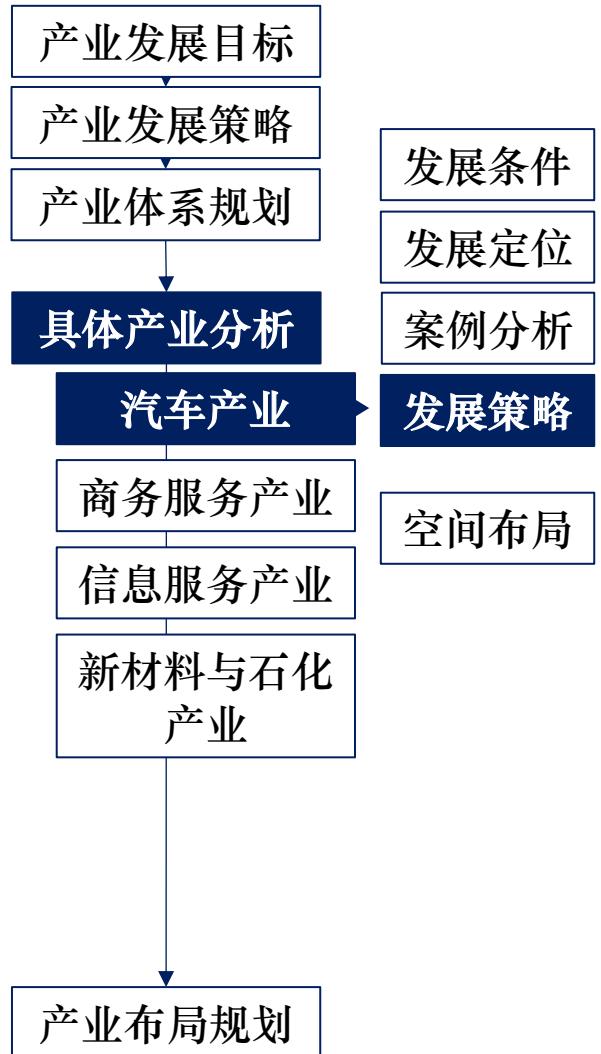


### 创新研发

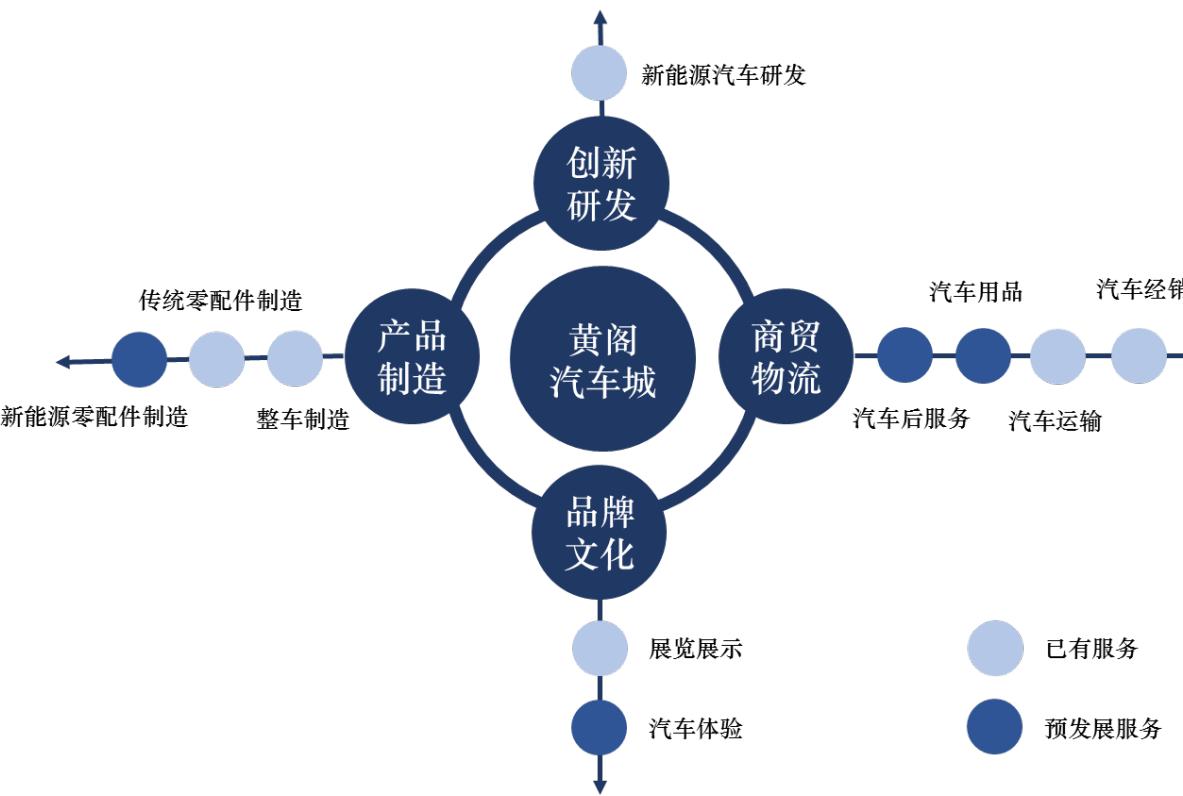
- 学习日韩创新路径，通过技术溢出与企业引进，促进本地与外来企业进行零配件的技术补充；
- 争取走在新的互联网、新能源潮流趋势前端；

### 品牌文化

- 继续推广生产车间、科研产品等参观活动，促进品牌推广；
- 通过建设汽车主题文化休闲设施，促进工业旅游业的发展；



## 发展内容



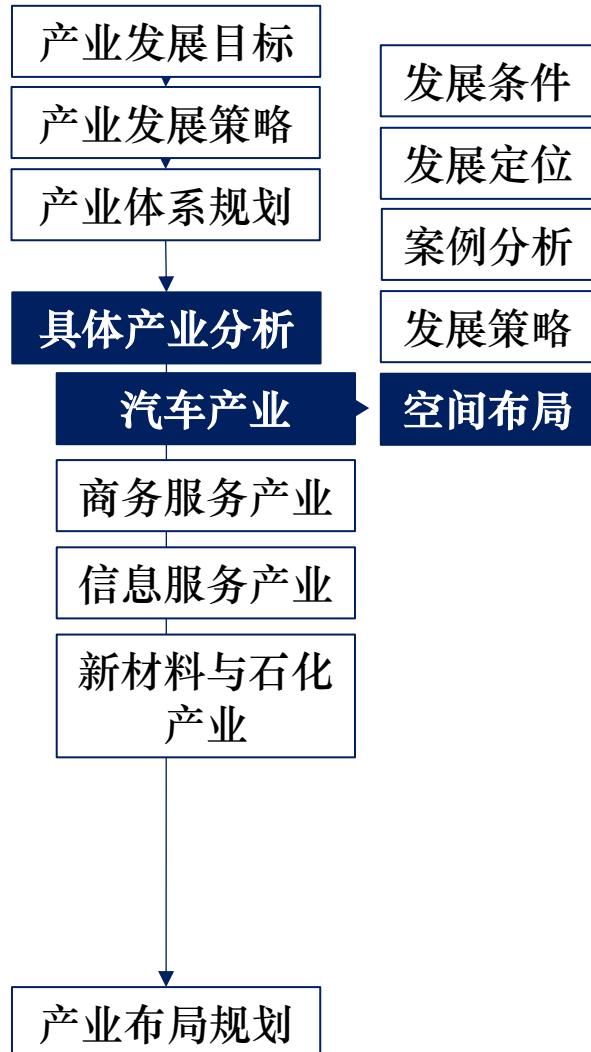
### 产品制造

通过政策支持、制度奖惩、引进门槛的设置等，促进：

- 制造过程向智能化、自动化、信息化方向以及绿色、环境友好方向发展；
- 制造产品向高端化、新能源方向发展；

### 商贸物流

- 依托小虎自贸港的优势进行汽车与零配件的运输、中转、存储以及展销、汽车后服务等系列商贸活动；
- 发展保险等汽车配套服务业；



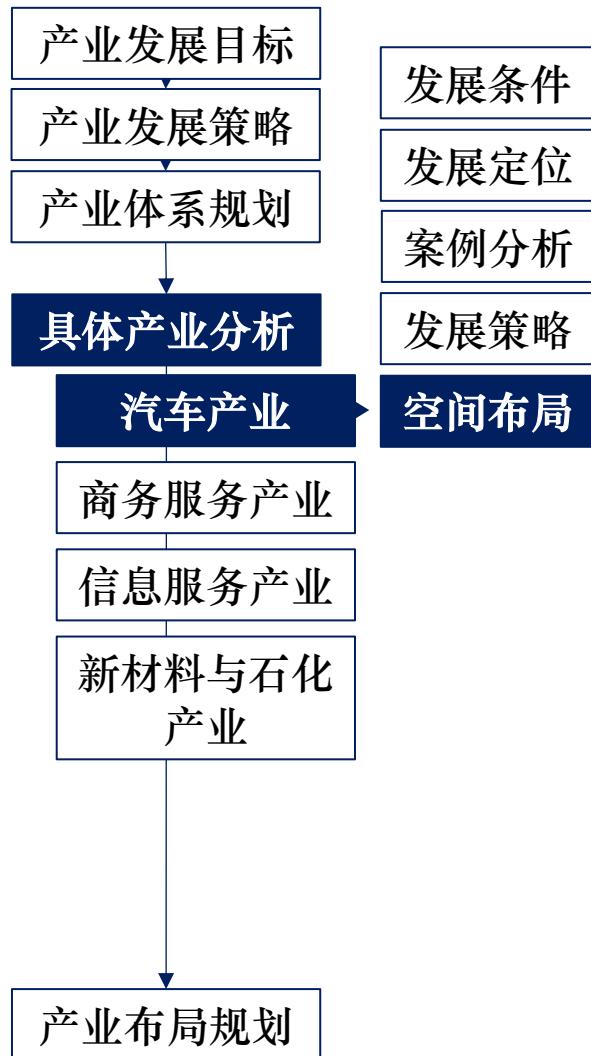
### ■ 汽车整车制造区：

- 进行汽车整车&检测服务中心
- 全工艺自动化、信息化、智能化为要求，建设绿色环保的现代化工厂

### ■ 零配件制造区：

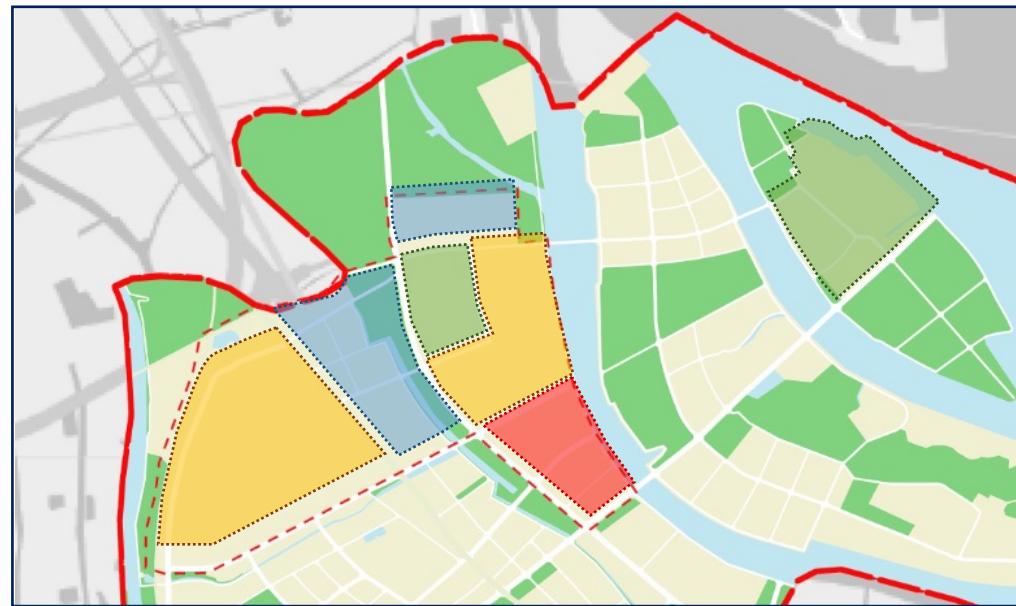
- 零配件制造与维修
- 依托丰田龙头企业的吸引与带动作用，吸收外来并引导本地汽车零配件企业工厂的壮大发展。
- 通过代工、分工以及技术溢出，形成绿色新能源、新材料零配件、电子零配件的加工制造基地





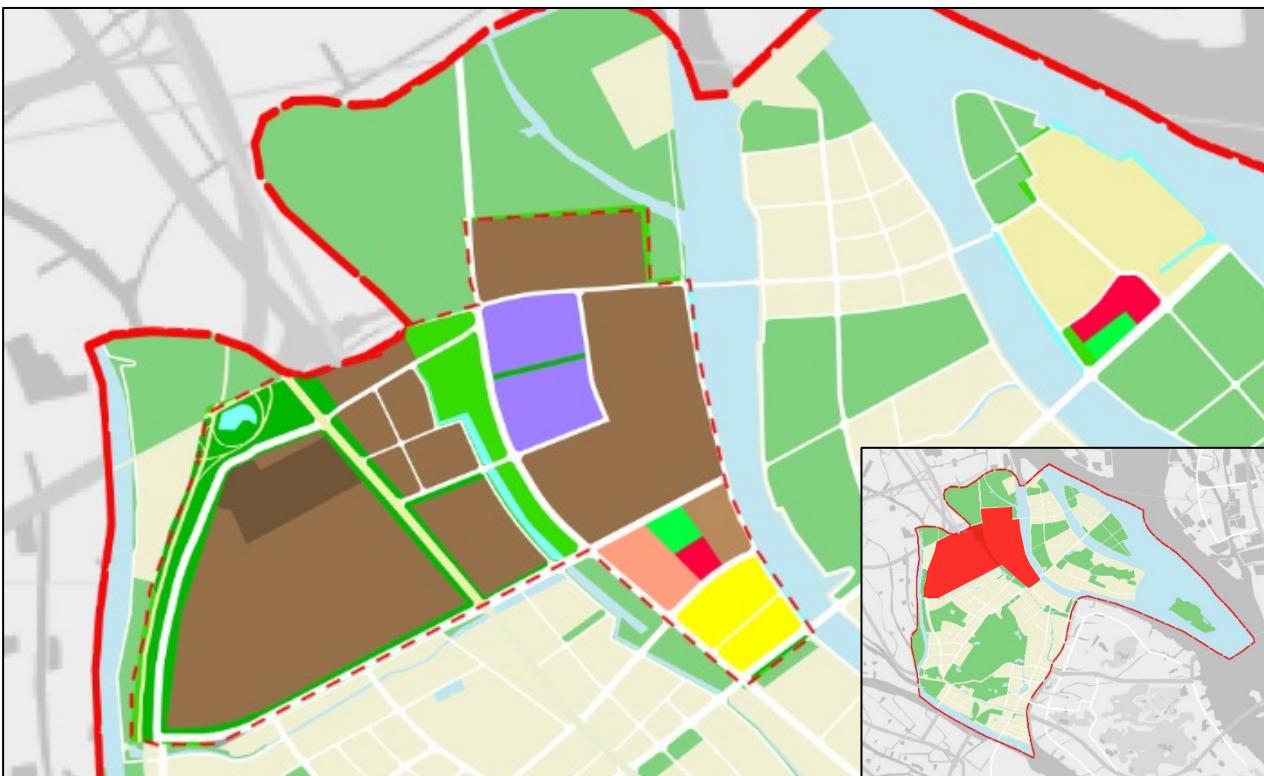
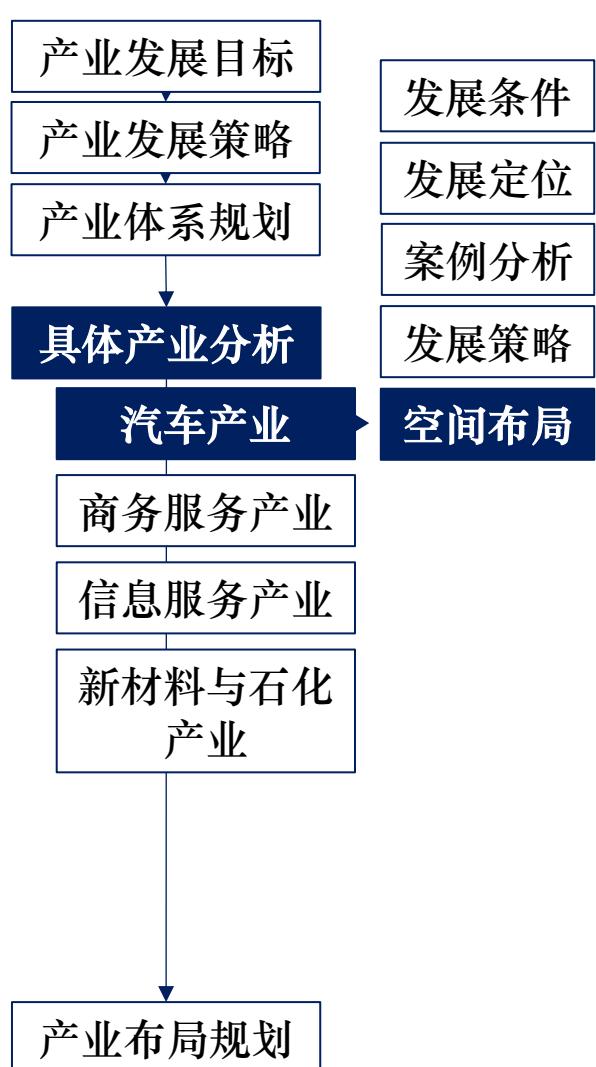
### 综合服务区：

- 汽车展销、汽车体验、科研孵化、行政管理功能
- 借助庆盛枢纽等的辐射作用进行科研孵化，从新能源汽车研发、整车试制、产品评价等多方面突破
- 完善服务设施体现，营造良好的生产生活环境
- 通过汽车主题公园、博物馆等设施的建立，宣传文化品牌，延长汽车产业链



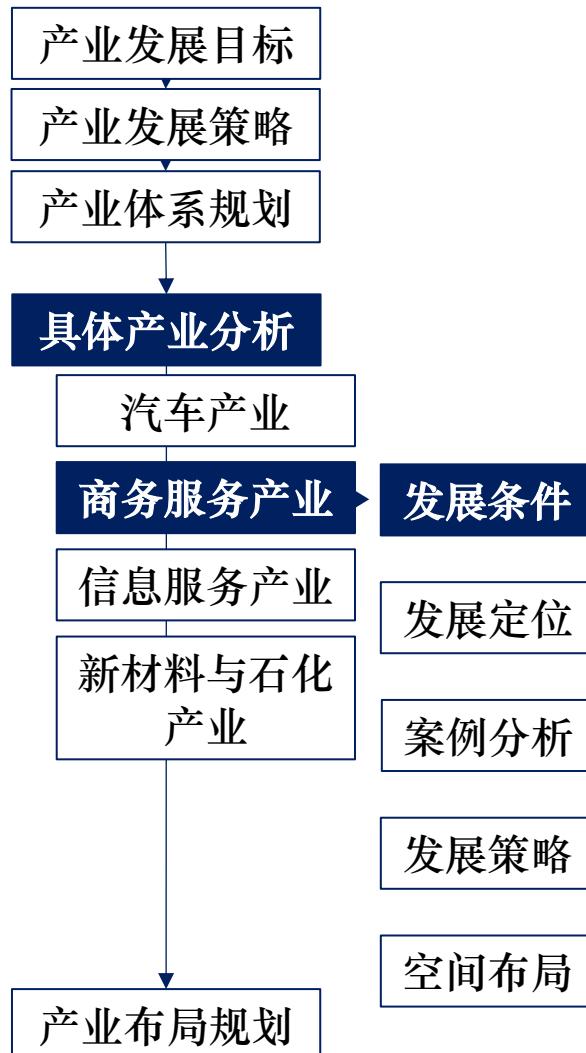
### 仓储物流区：

- 充分利用小虎码头国际航运服务和通关模式改革领域先行先试的政策优势以及广州门户的区位优势，发展汽车航运物流、贸易等航运服务业，包括汽车保税展示交易、整车平行进口业
- 在上岛以及通往庆盛枢纽的道路交叉口布置仓库与物流区，进行仓储、中转



### 3.4 具体产业规划

**远期主导产业——商务服务业**

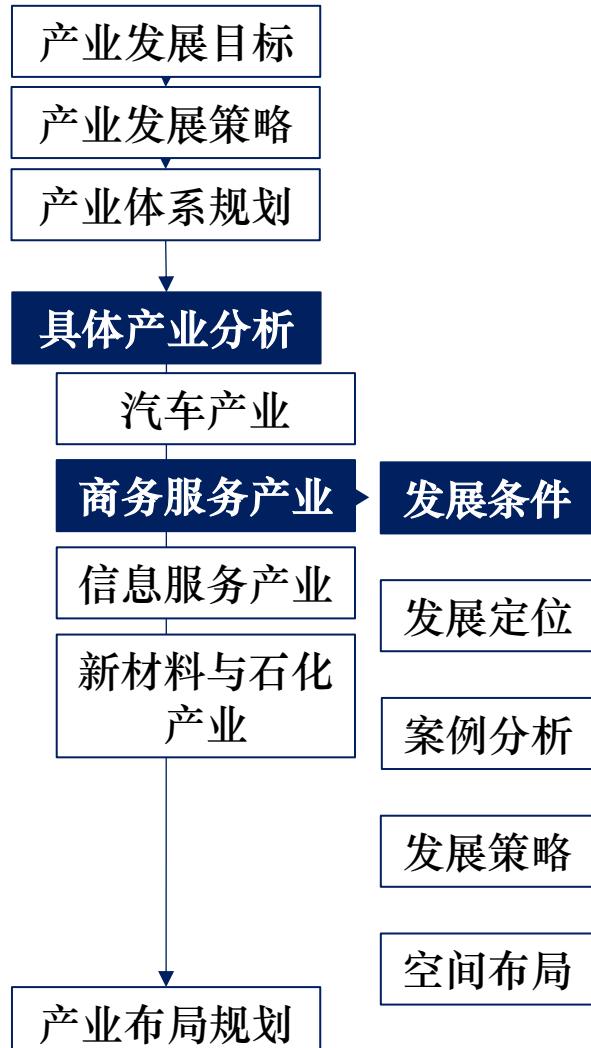


## 商务办公环境介绍

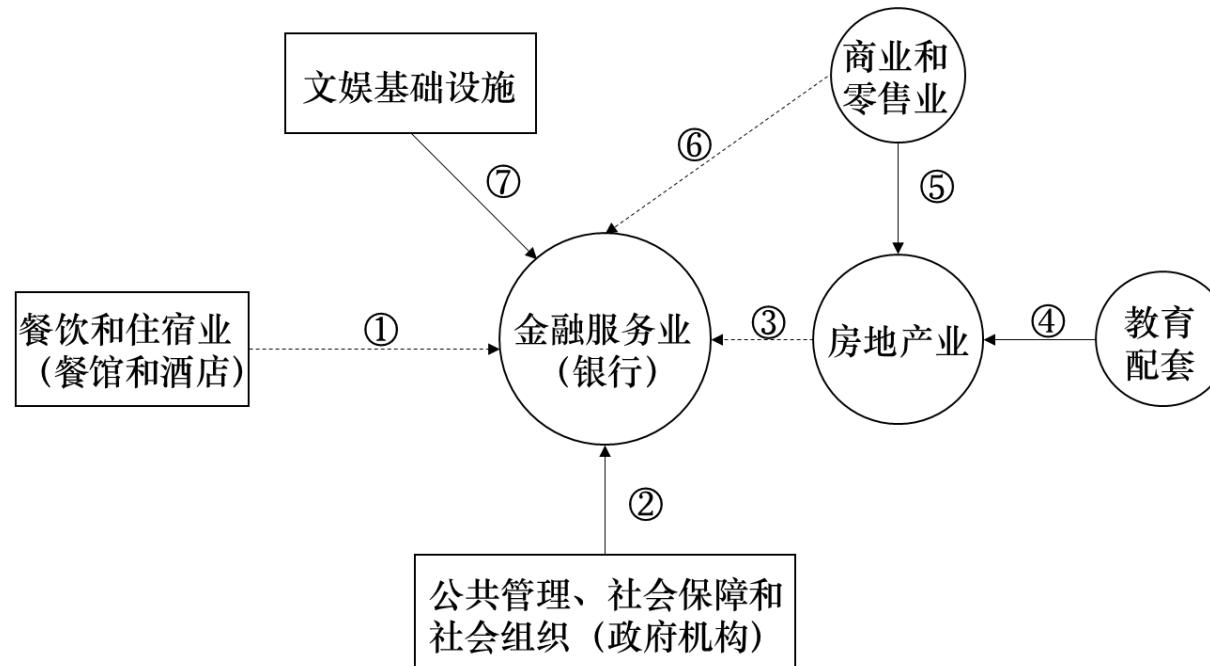
### 商务办公环境介绍

写字楼名称	企业信息
半山广场写字楼	进港大道与凤凰大道交汇处（南沙区政府北对面）；
南庭大厦	内有广州市南沙区企业联合会、 <b>南沙区中小企业服务中心</b>
中国铁建环球中心	23.73万平米城市综合体，建设有甲级写字楼、乙级写字楼，商务酒店、配套商业， <b>构建配套完善的商务总部基地</b> ；
银华大厦	南方(南沙)国际产能和技术合作中心所在地；是 <b>国际投融资建设和技术合作枢纽型高端综合服务平台</b> ；
中惠国际金融中心	南沙自贸区范围内，注册公司可享受相关政策优惠，现已有多家银行入驻中惠国际金融中心
万豪酒店	国际五星酒店、80万方南沙滨海旗舰综合体的重要组成部分

- ①万豪酒店处于正在建设阶段，现阶段不能直接服务于金融服务业，但对**促进金融服务业的集聚**有着重要作用；
- ②南沙区政府、南沙区工商局、南沙区中小企业服务中心以及南方国合中心为**中小企业提供便捷的、公益的企业扶持服务**；
- ③**房地产业与金融服务业**处于并行发展的状态，外侧和住宅园区内部已配备商铺；
- ④单独的写字楼可直接服务于金融服务业的**商业发展不完善**；
- ⑤区域内配有南沙体育馆、规划档案展览馆、市民广场休闲娱乐设施，同时教育配套齐全

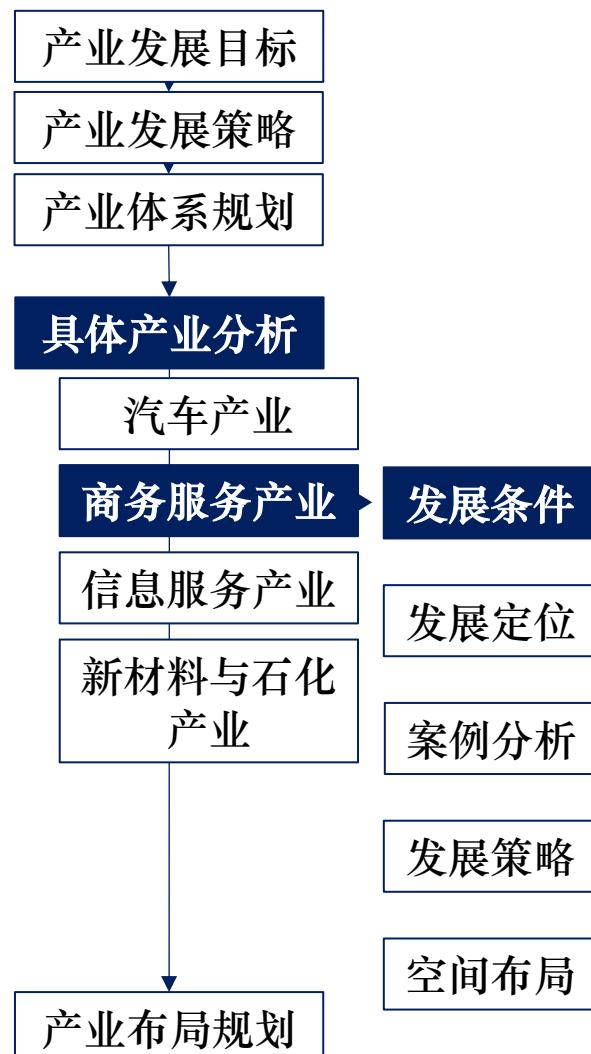


## 商务片区现状产业结构



### 总结：

- 目前已有一定的商务办公氛围，高水平的写字楼开始兴建，已经有服务于中小企业的政府机构以及以银行为主的金融机构落户于此。
- 配套住宅以一类和二类住宅用地为主，环境优美
- 在南部有可服务于商务人士的南沙体育馆、金茂湾万豪酒店。



## 南沙区经济活力名列前茅

- 截止到2016年12月，南沙落户港澳投资企业共有952家，总投资额约148.24亿美元

## 外商投资企业高速增长

- 2016年累计新设外商投资企业221家，同比增长274.58%

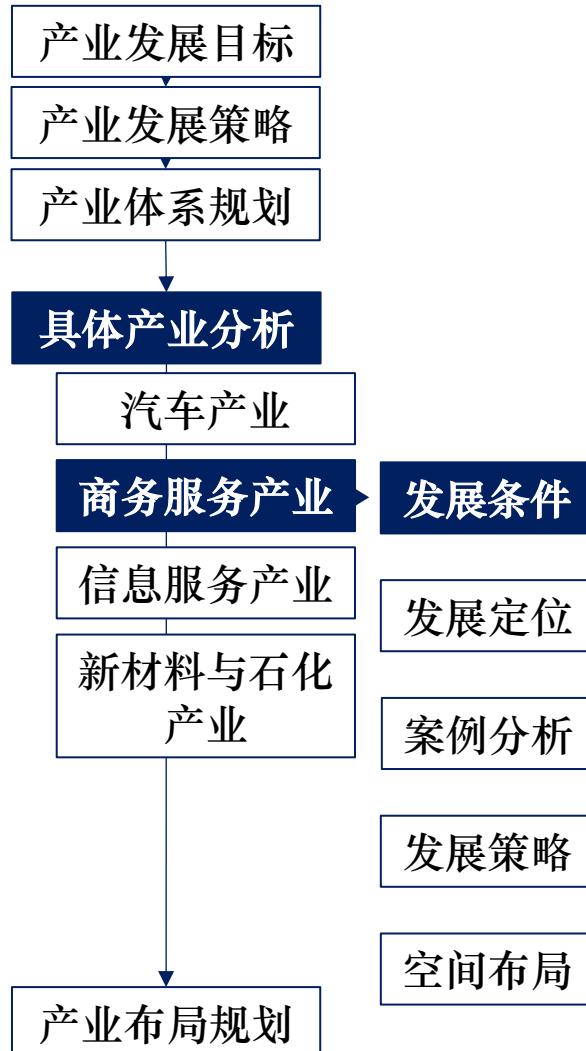
## 金融类机构企业积聚发展

- 2017年南沙区内已集聚3300家金融和类金融机构，比自贸区挂牌前增长26倍，港澳企业共149家，占比70.95%

## 港澳合作基础牢靠

- 截止到2016年12月，南沙落户港澳投资企业共有952家，总投资额约148.24亿美元

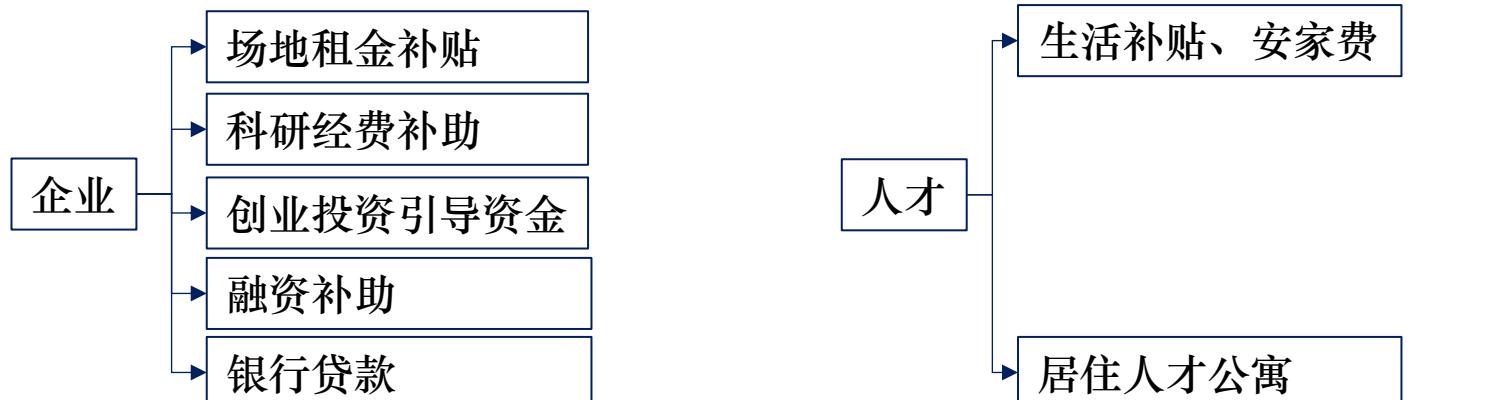
- 区域经济发展潜力大
- 金融产业与粤港澳合作前景好



### 文本政策扶持：

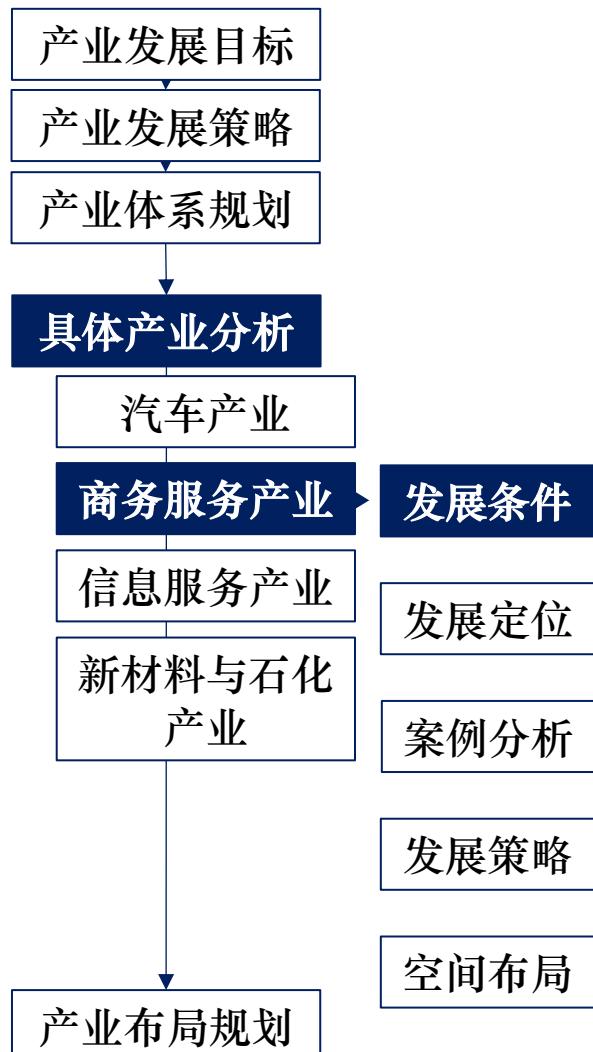
- 《广州市南沙区科技型中小企业扶持办法》
- 《广州南沙新区（自贸片区）促进金融服务业发展扶持办法》
- 《广州南沙新区（自贸片区）促进商贸业发展扶持办法》
- 《广州南沙新区（自贸片区）促进科技创新产业扶持办法》
- 《中国人民银行 发展改革委 财政部 商务部港澳办 台办 银监会 证监会 保监会 外汇局 关于支持广州南沙新区深化粤港澳台金融合作和探索金融改革创新的意见》（银发〔2014〕337号）

### 资金补贴扶持：



### 政策支持力度大

- 支持南沙新区深化粤港澳台金融更紧密合作
- 支持南沙新区金融创新发展



## 蕉门河中心区区块——境外投资综合服务区

- 商务服务产业、培育外贸业态，集聚中小企业总部；
- 为港澳中小企业开拓国内市场提供支撑；
- 国内企业和个人“走出去”的窗口和综合服务平台

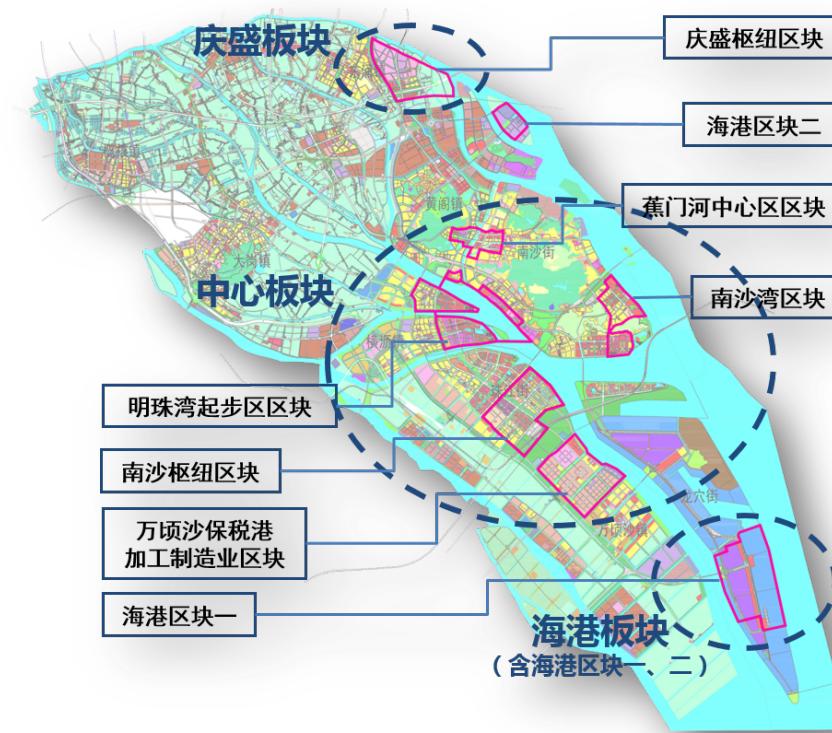
## 明珠湾起步区区块——金融商务发展试验区

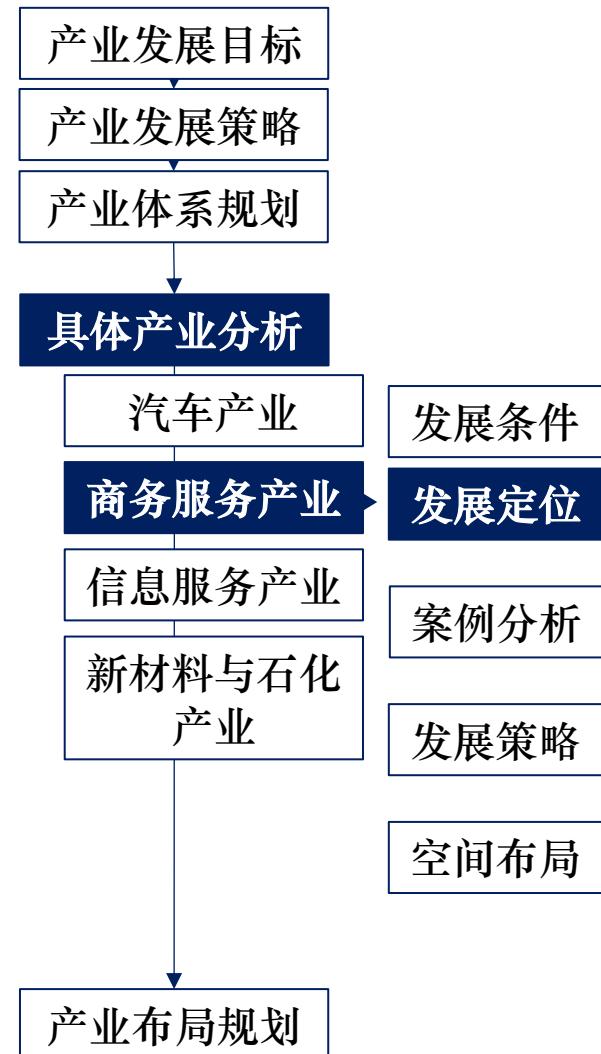
- 总部经济、金融服务和商业服务；
- 推动粤港澳金融合作；
- 服务珠三角、面向世界的珠江口湾区中商务区

### 总结：

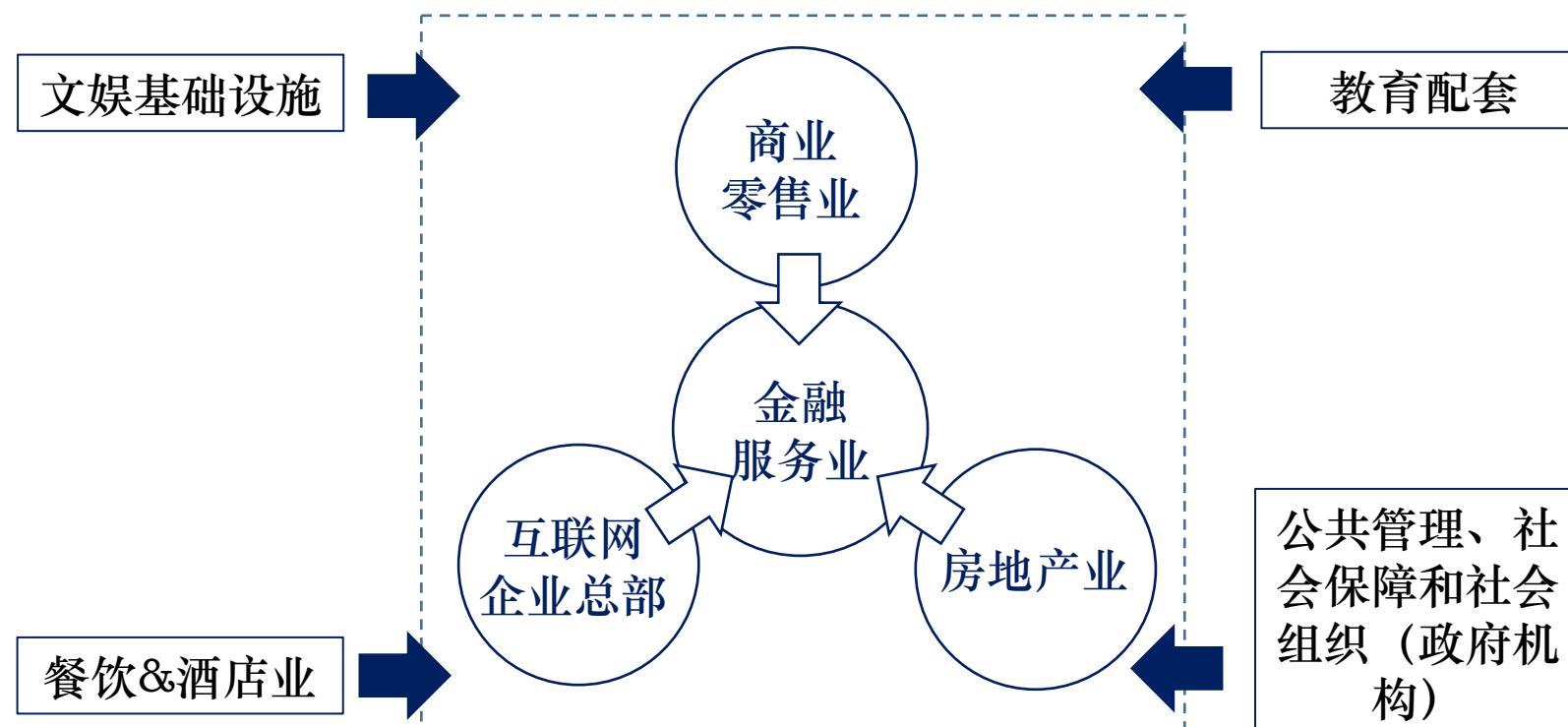
蕉门河中心区东岸、西岸分工明确，西岸主要以高档住宅和写字楼为主，东岸以商业、居住和文化教育为主。黄阁镇的蕉门河中心区承接了南沙区在大珠三角地区的商务服务中心功能。

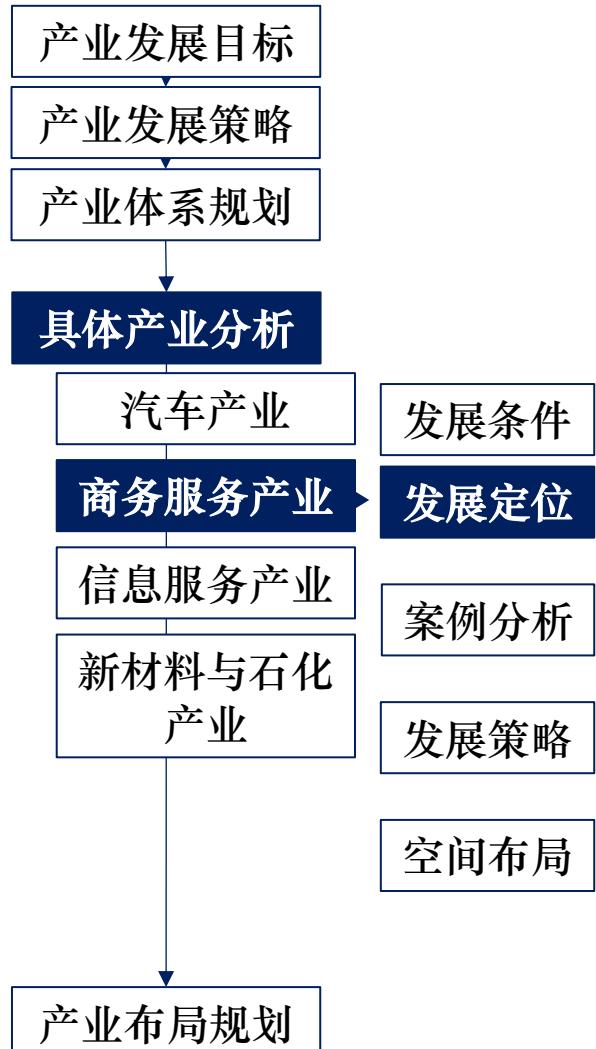
## 《广东自贸试验区南沙新区片区总体规划》



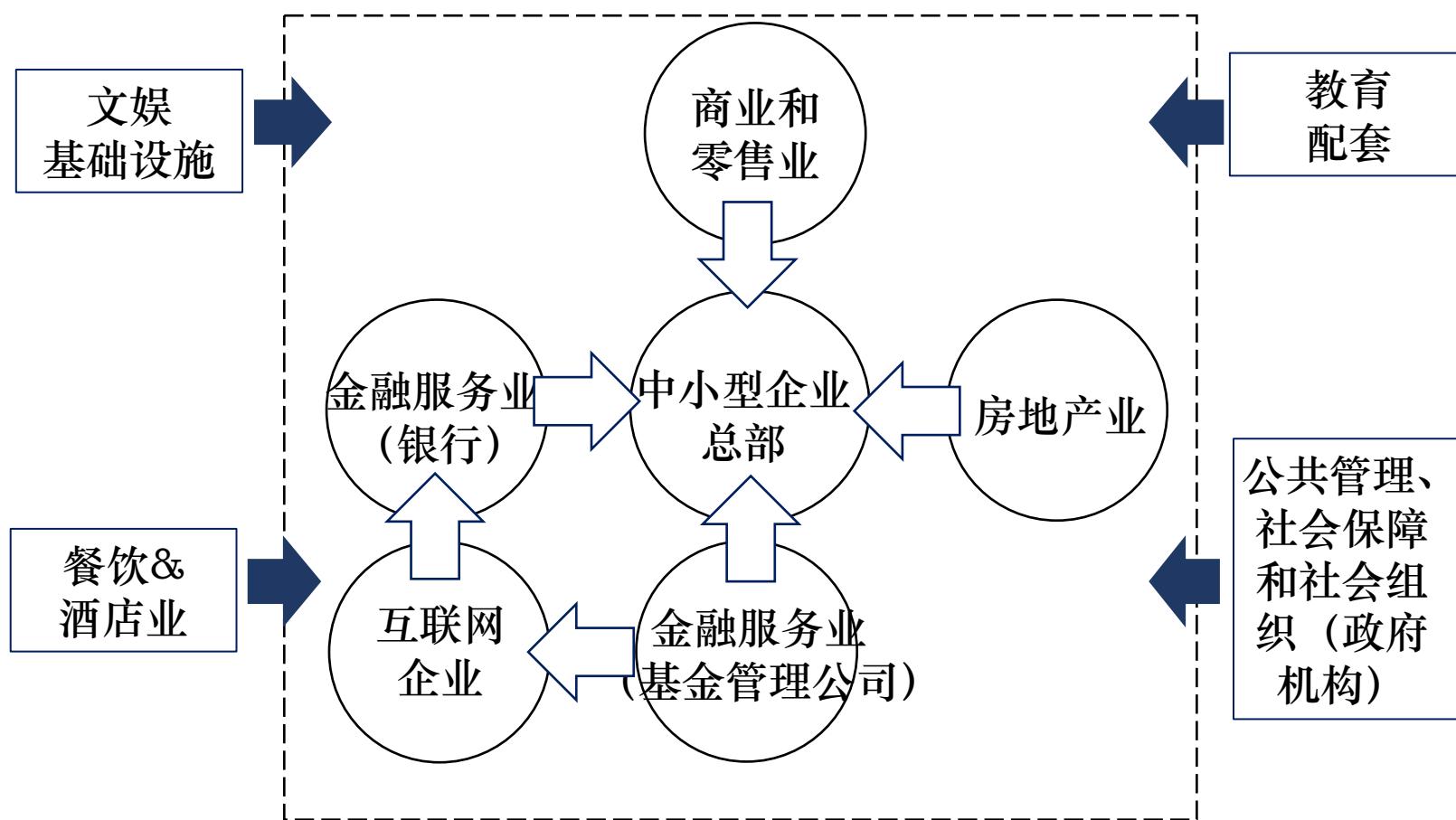


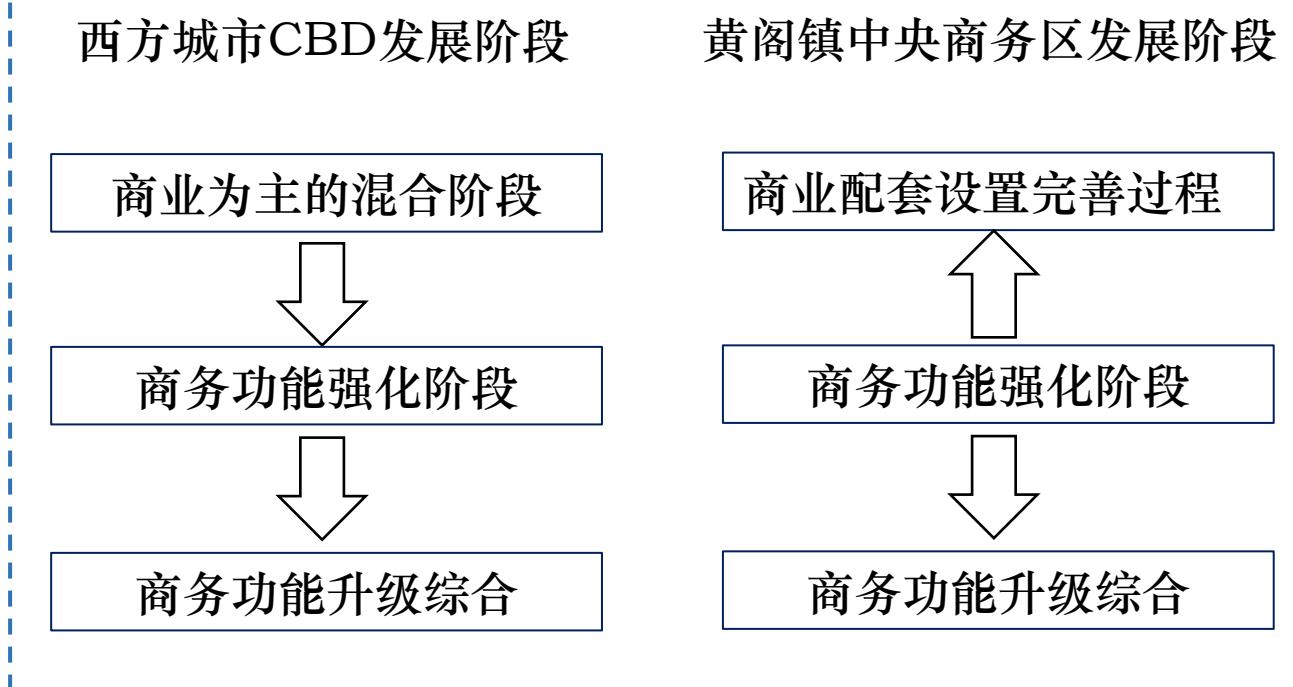
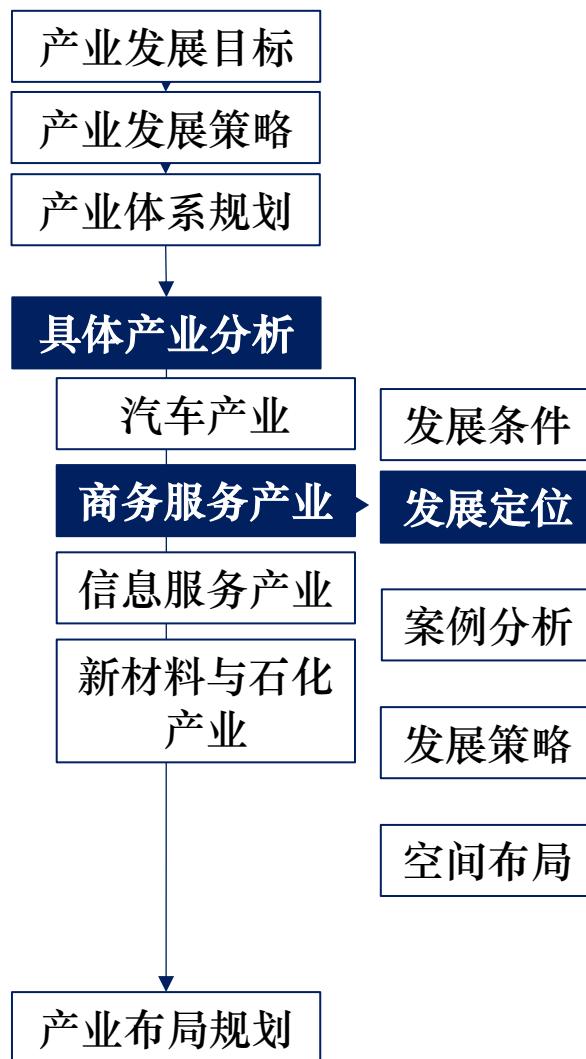
**近期发展目标：**以金融业为主，政策引导粤港澳中小型互联网企业总部入驻，支持金融业的创新发展，完善服务于金融业的各项生活设施配套，初步形成商务服务业聚集区

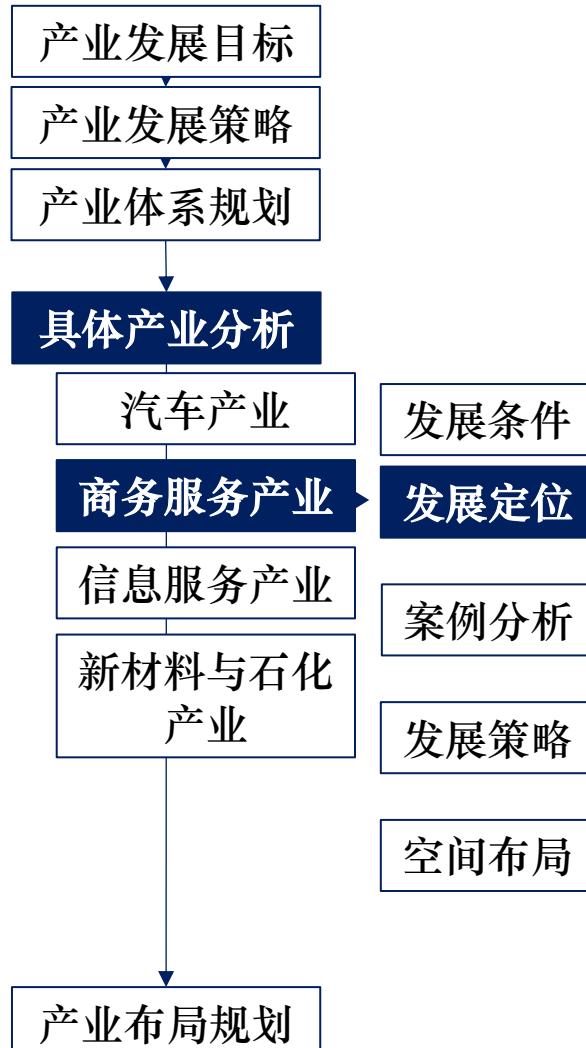




**远期发展目标：**以良好的商务办公氛围、多样化的公共服务设施、高效率的市政配套以及发展成熟的商务服务企业吸引中小企业的入驻，打造粤港澳地区中小企业合作平台







## 互联网企业与金融企业的合作方式——互联网+金融

### 渗透型产业融合模式

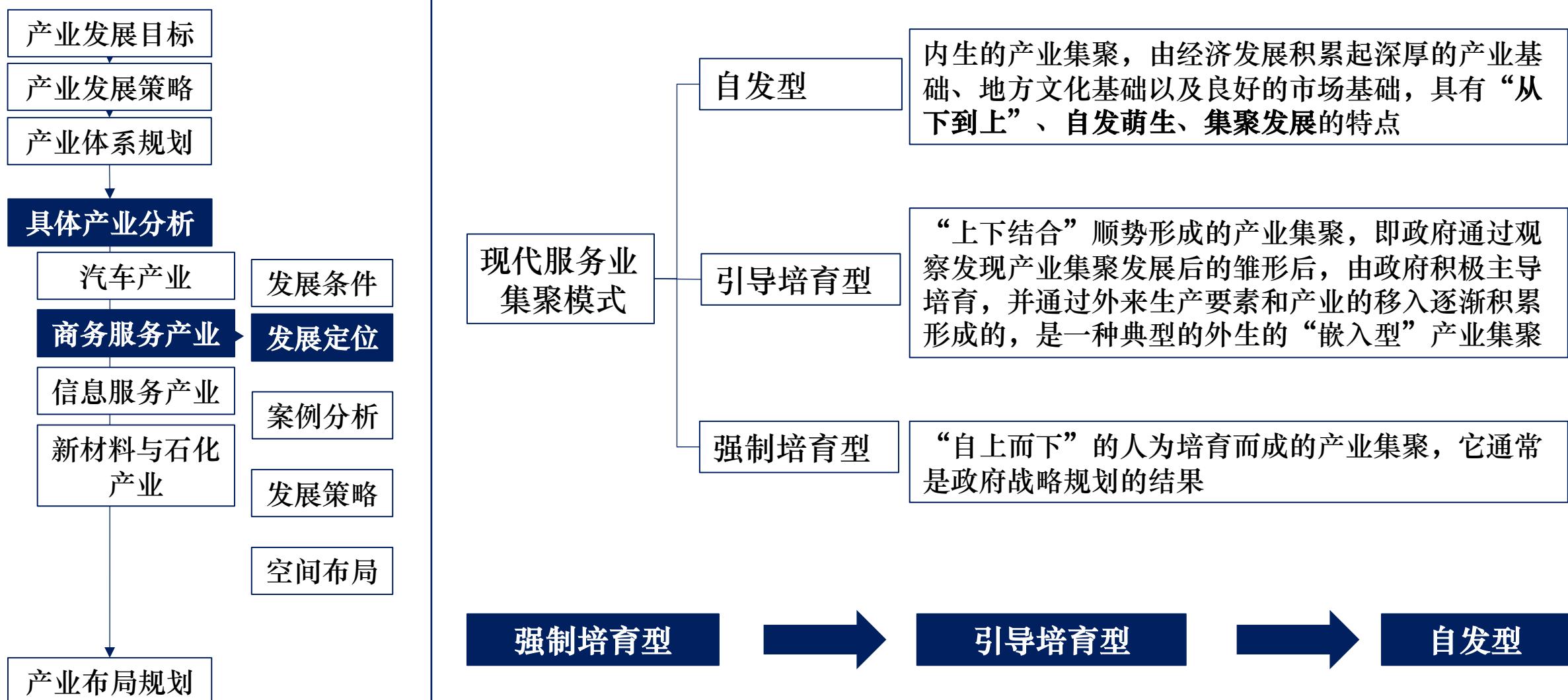
- 互联网产业管理中“将金融服务纳入自己的服务范围”
- 金融行业管理中“将传统业务进行网络化”

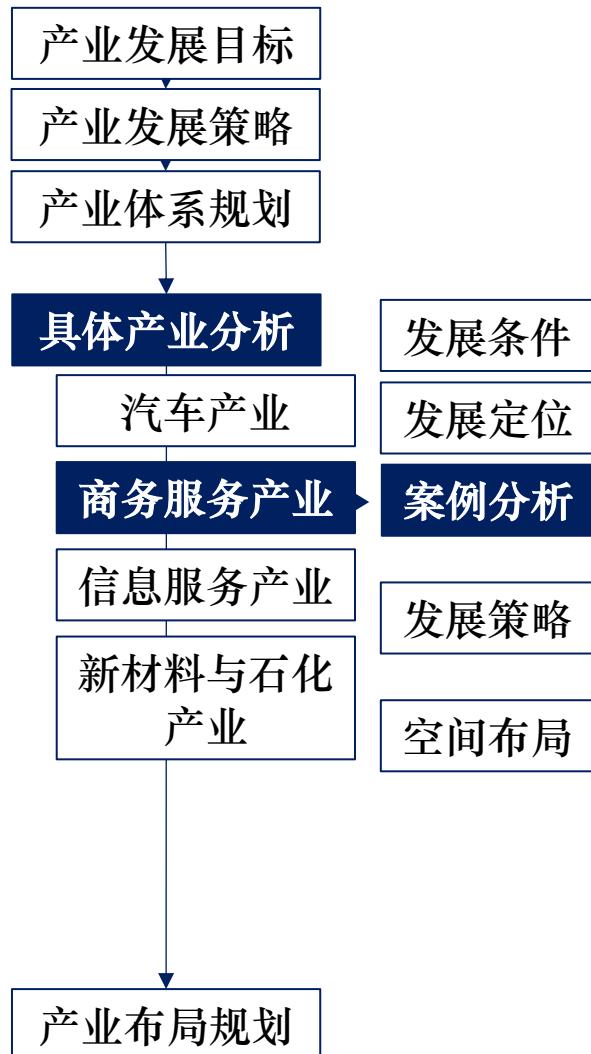
### 延伸与交叉型产业融合模式

- 实现互联网产业与金融产业之间的功能互补、产业延伸与交叉，加强对中小微型企业的服务
- 形成新业态，向一、二产业延伸、发展，带来新的企业模式和新的产业模式的融合

### 重组型产业融合模式

- 互联网企业和金融企业通过战略合作，整合互联网企业的金融信息服务能力与网络的技术平台以及金融企业的行业资质、经营牌照、流通渠道等资源，联合开发出新的产品和服务模式
- 通过互联网与金融产业内部重组与创新而产生新的网络产品或服务模式，形成产品的生产、销售和服务等电子商务一体化的业务流程与产业模式





## 珠江新城开发借鉴

### 合理控制土地利用开发

- 蕉门河中心区目前有一定比例的住宅用地和村庄用地，在开发利用时避免落入珠江新城开发初期困境；

### 成熟国际化商务办公氛围

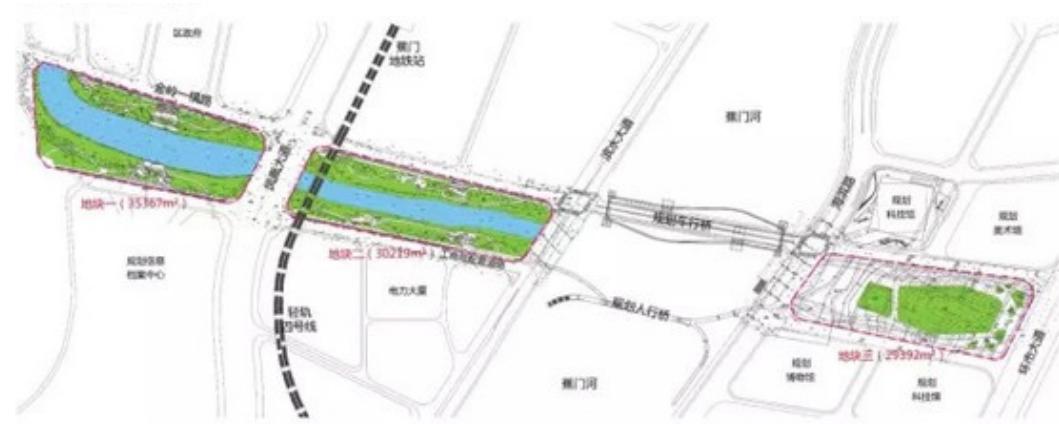
- 成熟国际化的商务办公氛围，包括优越的写字楼环境；

### 多样化高品质公共服务设施

- 通过高质量的公共服务设施的开发建设强化其社会服务职能和人文环境品质，提升空间艺术价值和对高端金融商务活动的吸引力；

### 高效率多功能市政基础设施

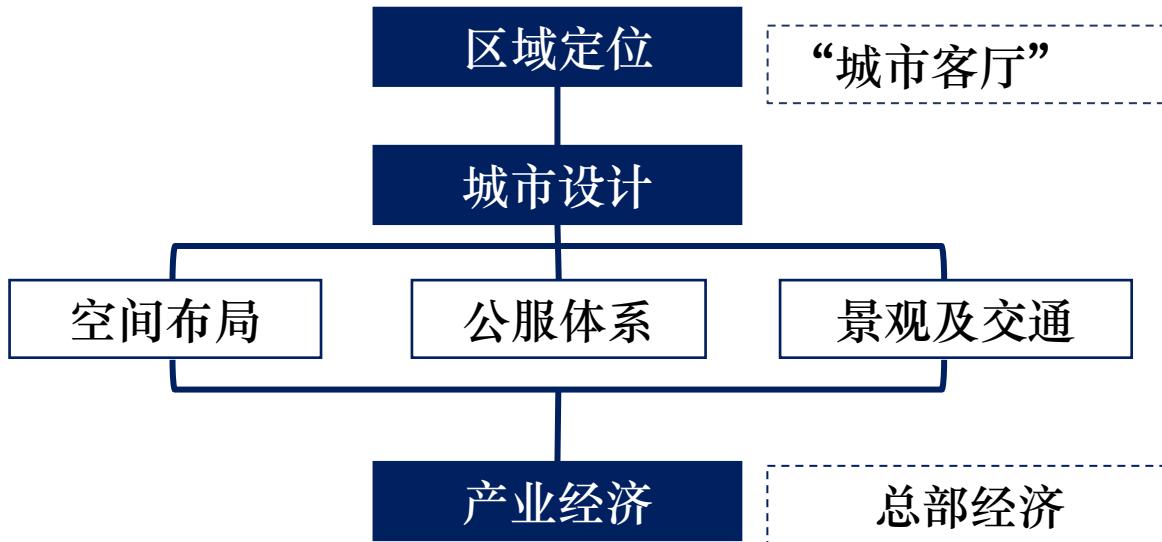
- 包括市政交通、地下空间和绿化景观，创造一个拥有良好地理区位条件并具有优良商务环境的南沙区城市客厅；



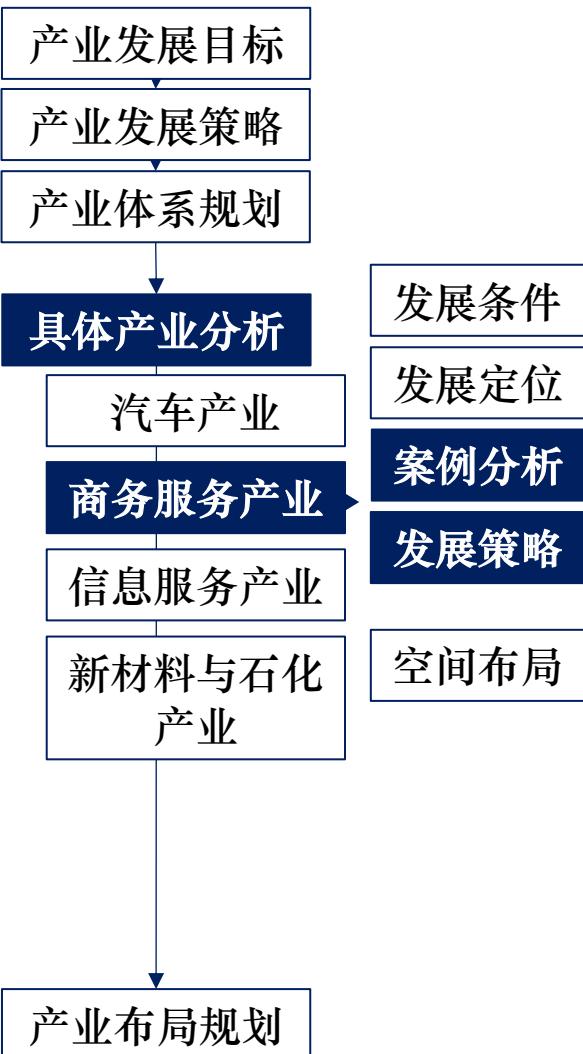
市民广场总平面示意图



## 近期发展策略



- 空间上形成东西向和南北向的“十”字公共服务周，其中包括东西向轴，包括区政府及规划展览中心、市民广场及公建群等等，是城市设计的中轴线；
- 构建战略先导型及民生基础型的公共服务体系；
- 景观提质，生态自然、多元活力、形象特色为目标打造蕉门河滨水景观休闲带；
- 交通提质，加密轨道线网，快慢分离，构建舒适人性化的步行系统；



## 前海模式——远期发展策略

### 政策扶持

#### ➤ 跨境金融：

基金小镇享受前海蛇口自贸片区、前海深港合作区、前海湾保税港区三区政策叠加，具备优质的基金服务保障体系、良好的金融产业环境。执行前海先行先试金融创新政策，包括跨境双向贷款政策、跨境双向发贷、跨境人民币双向资金池、保险创新等

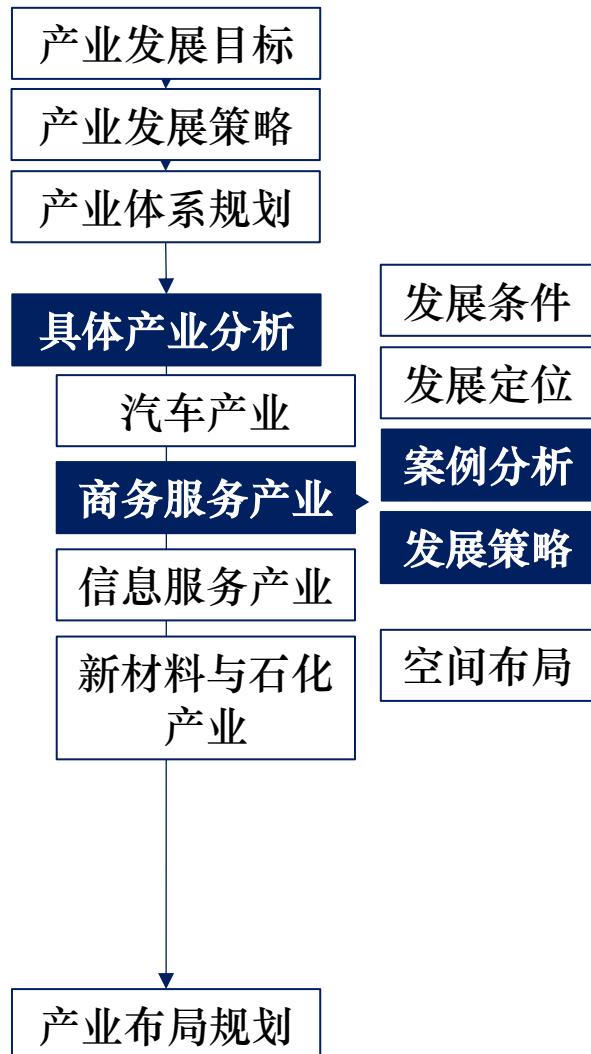
#### ➤ 企业扶持：

一次性落户奖励、企业经济贡献奖励、办公空间补贴、发展创新支持、举办行业活动资助、前海产业资金扶持、企业配套服务便利

#### ➤ 人才扶持：

人才奖励、人才税收政策、人才住房保障、人才配套服务便利





## 前海模式——远期发展策略

### 提供服务

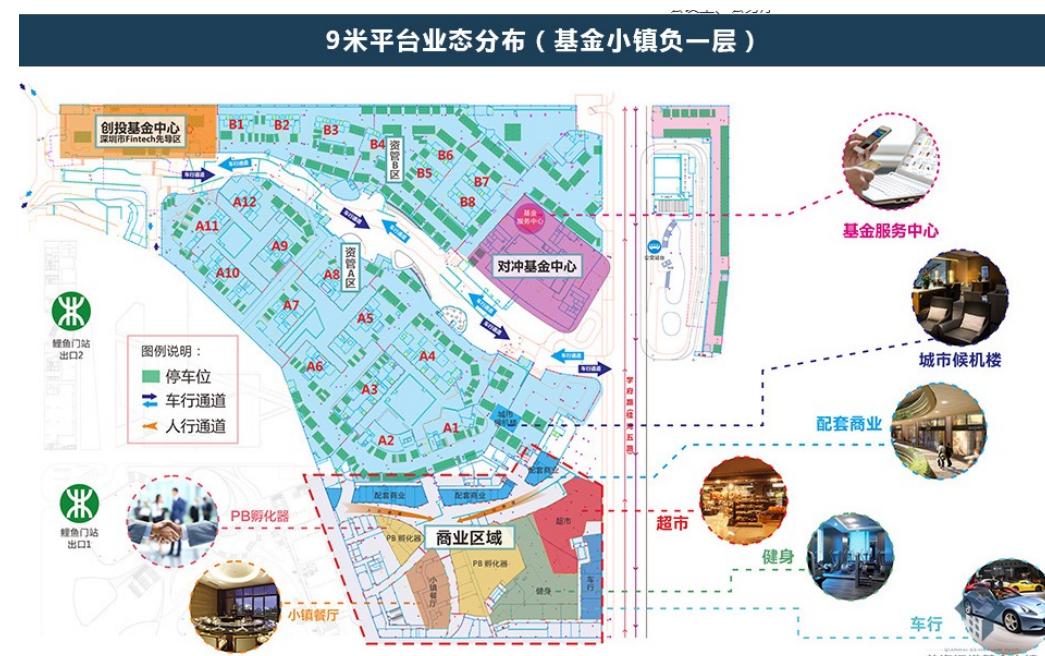
➤ **金融服务：**  
前海QDIE、QFLP、私募证券投资基金WFOE等资质申请便捷通道；第三方金融外包服务；私募基金信息服务平台；离岸注册；证券期货跨境收益现金流互换；前海母基金集群

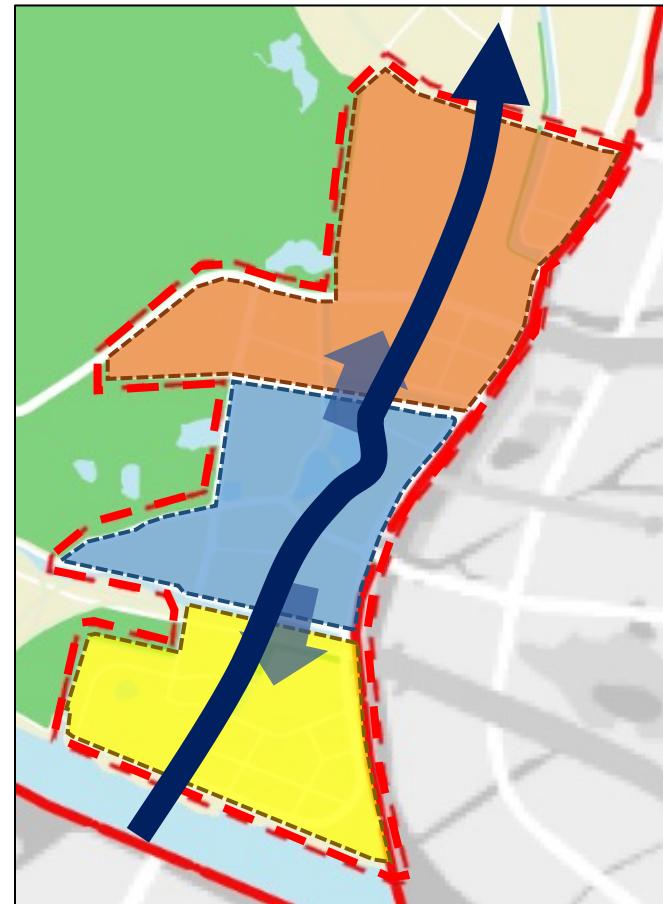
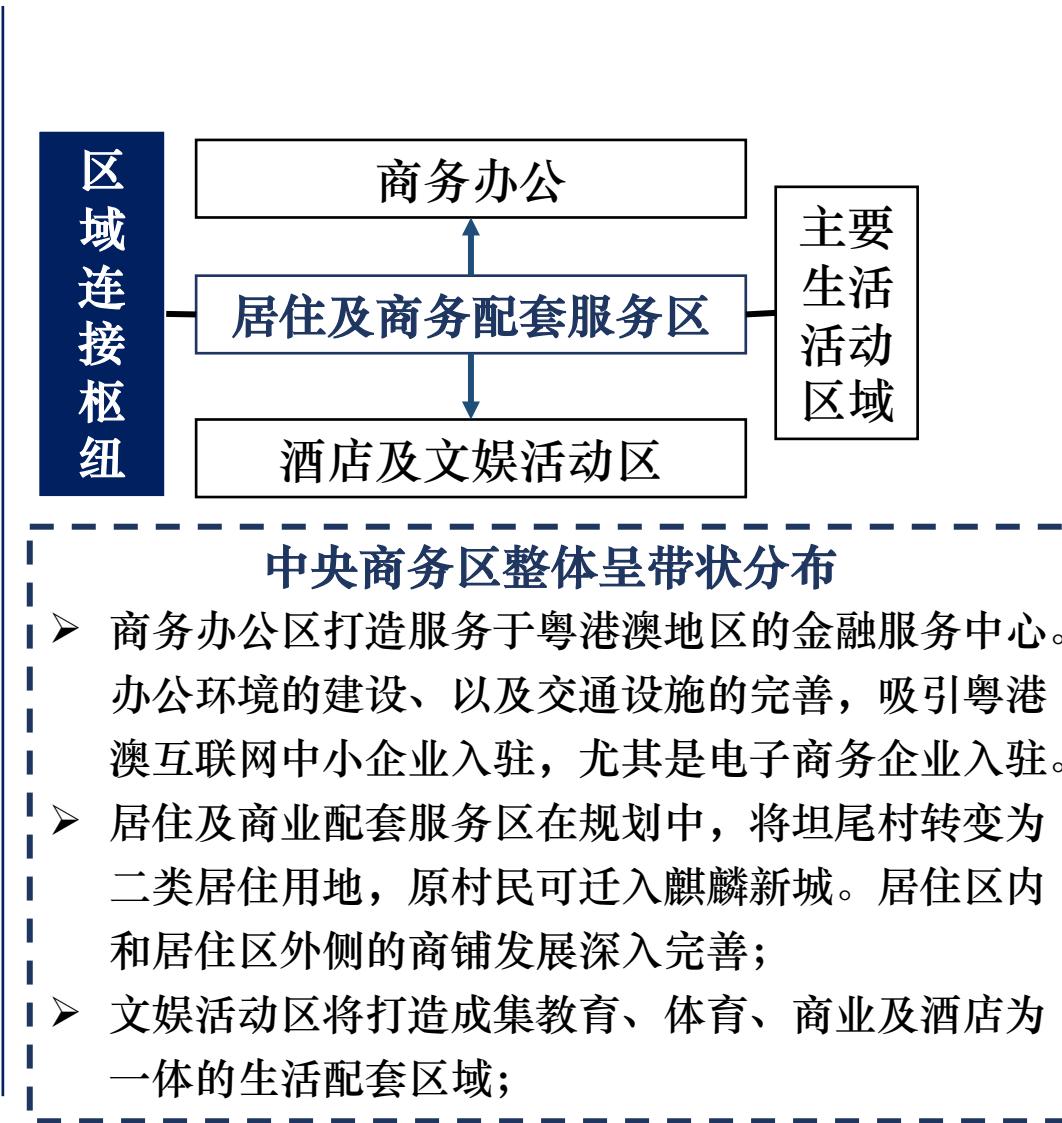
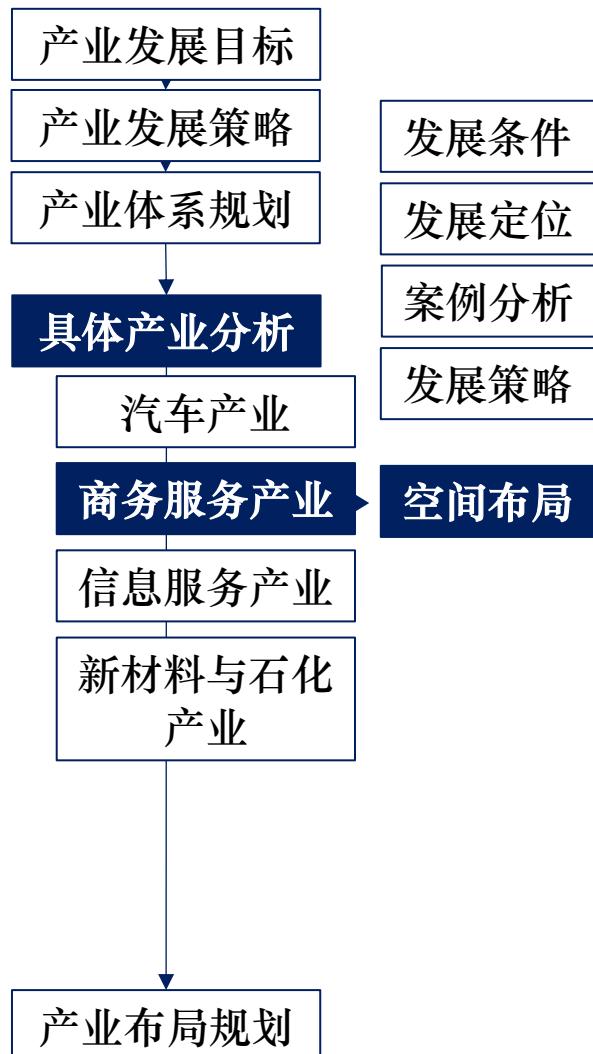
➤ **管家服务：**

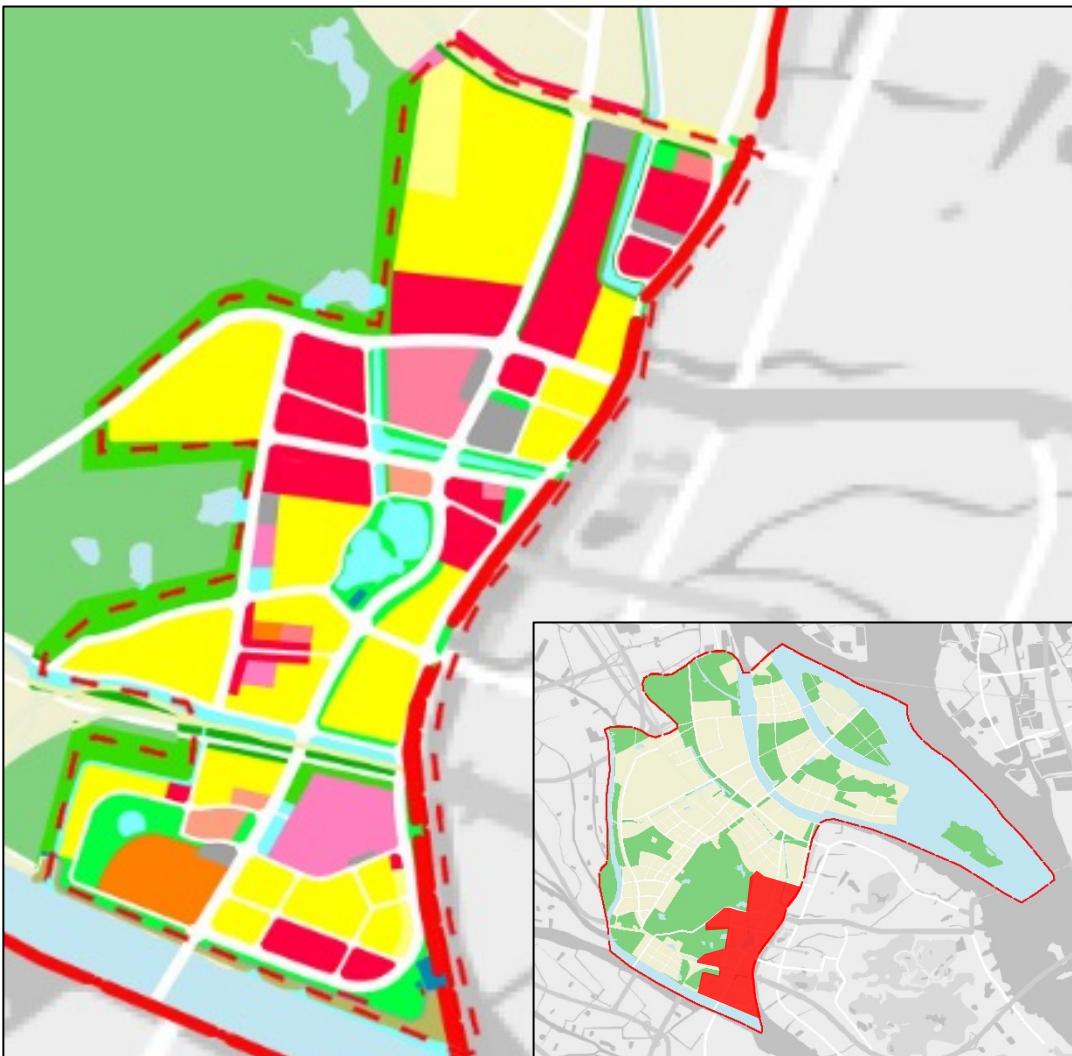
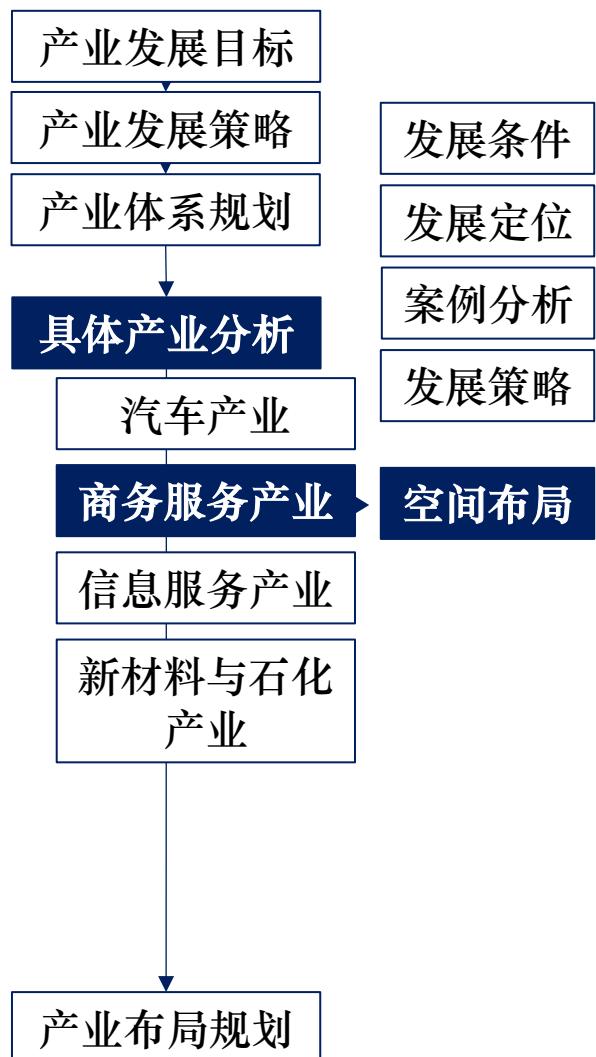
机构落户一站式行政审批；基金小镇精装办公空间；10台发电机组与市政环路24小时供电；毫秒光纤专线网络；前海国际通信出入口；世界品牌物管；24小时关口直通车

➤ **产业促进：**

博士后工作站、金融创新实验室等







### 3.4 具体产业规划

# 远期特色产业——信息服务业

## 产业发展目标

## 产业发展策略

## 产业体系规划

## 具体产业分析

## 汽车产业

## 商务服务产业

## 信息服务业

## 新材料与石化产业

## 发展条件

## 发展定位

## 案例分析

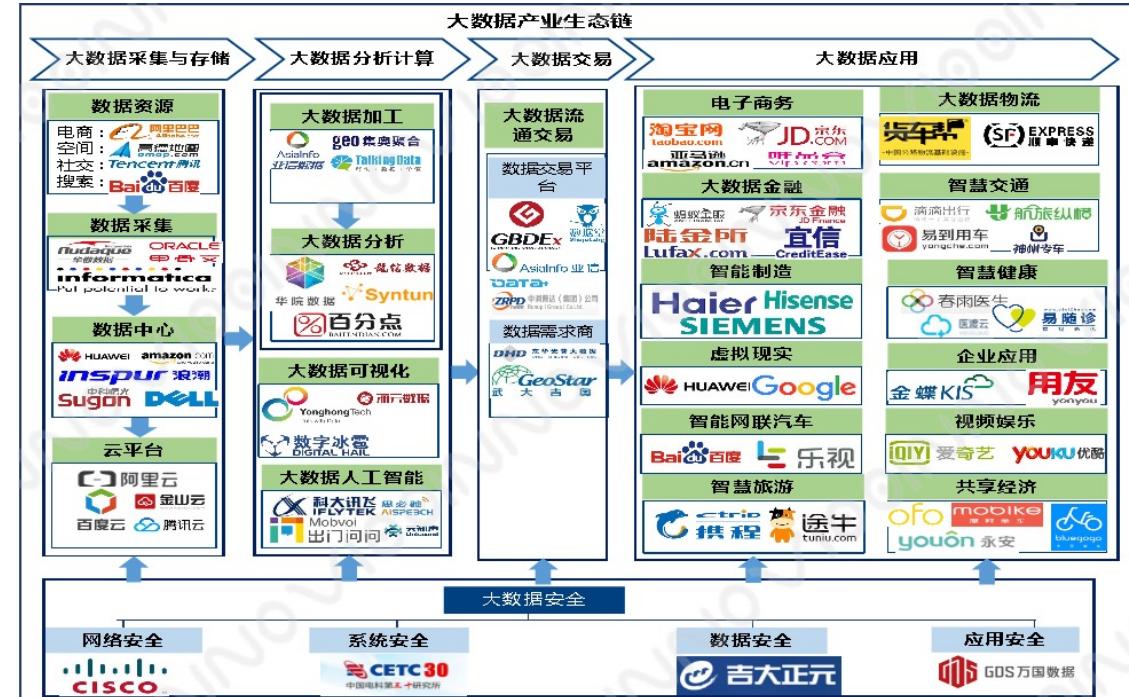
## 发展策略

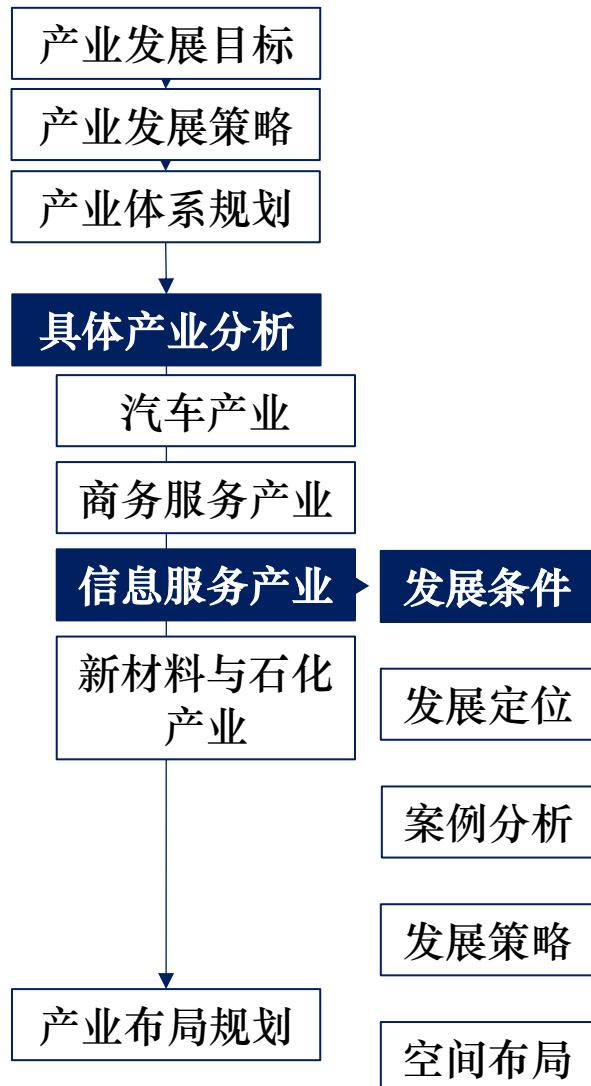
## 产业布局规划

## 空间布局

## 产业介绍——数字经济

- 数字经济作为信息服务业的技术支柱，正在成为推动经济发展的重要引擎。
- 随着人工智能、云计算等信息服务的进一步落地，数字经济在经济发展中的主体作用持续增强。
- 未来，服务和消费都将围绕互联网来进行，各行各业都在向数字经济转化，数字经济会不断发展
- 时代必然的发展趋势





## 产业介绍——大数据产业

### 分类

#### 大数据产业

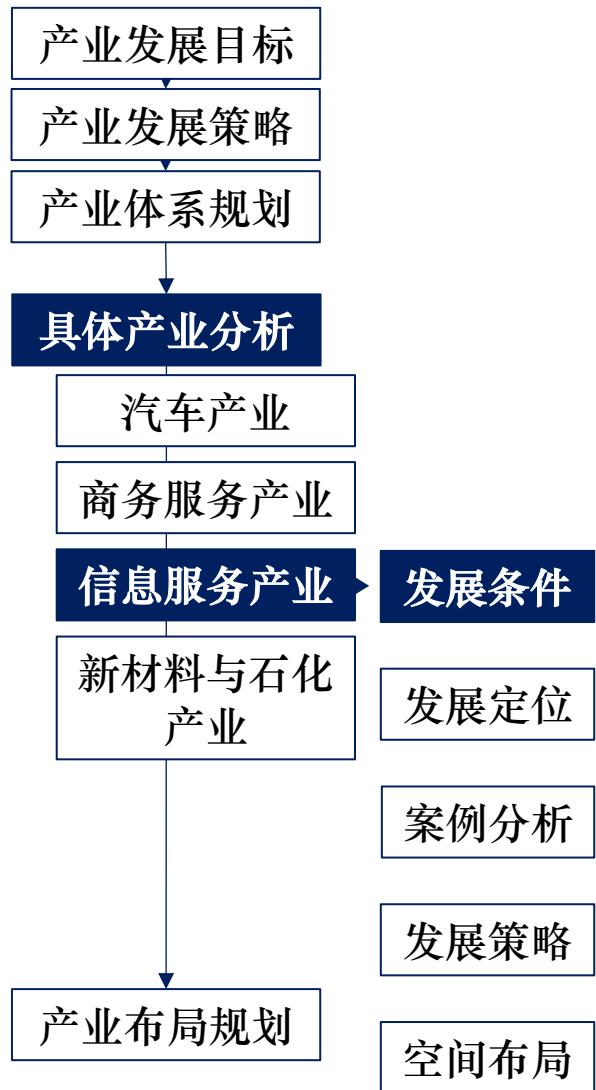
指自身生产数据或者获取数据的存储、分析、应用类产业

#### 大数据衍生产业

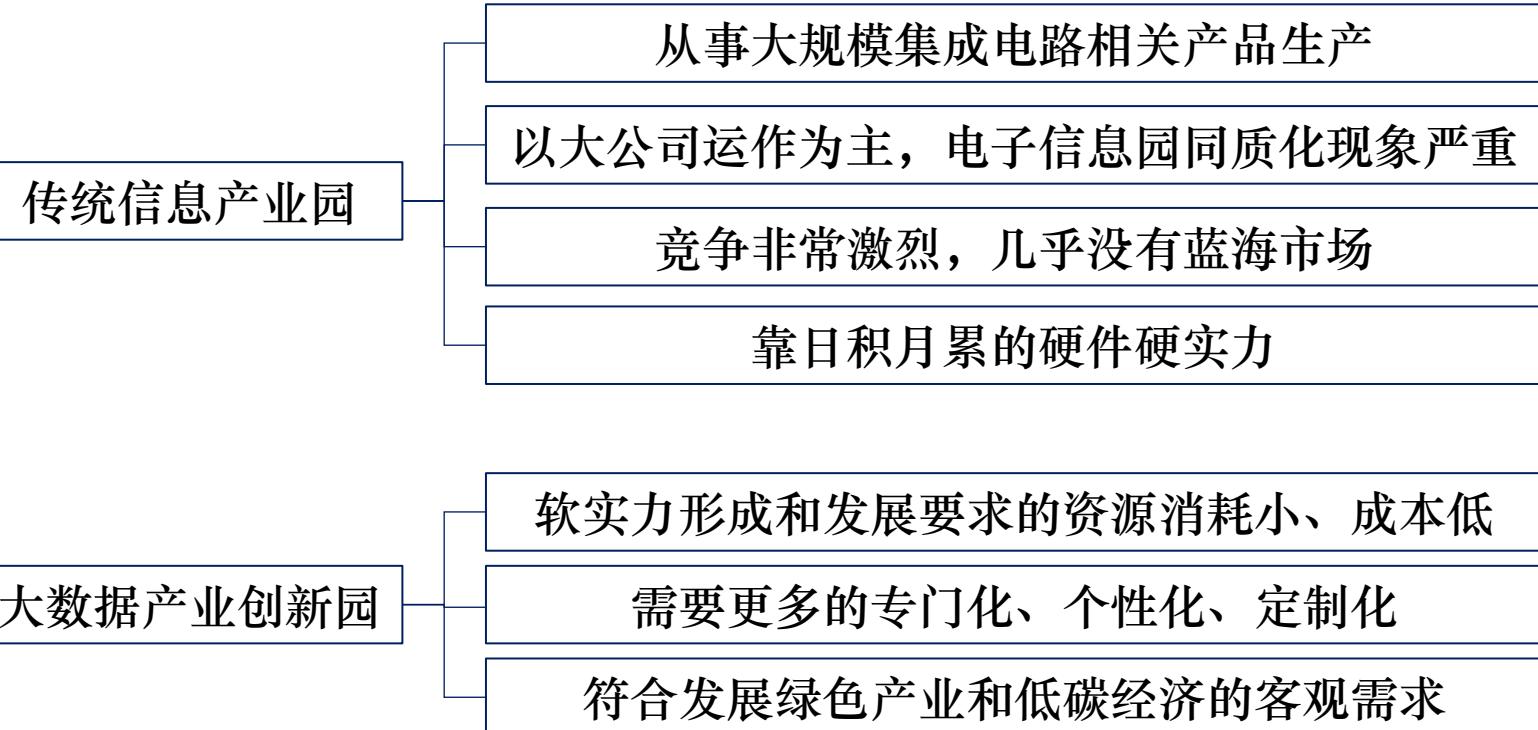
指从事大数据产业所需要的基础设施和技术支持类产业

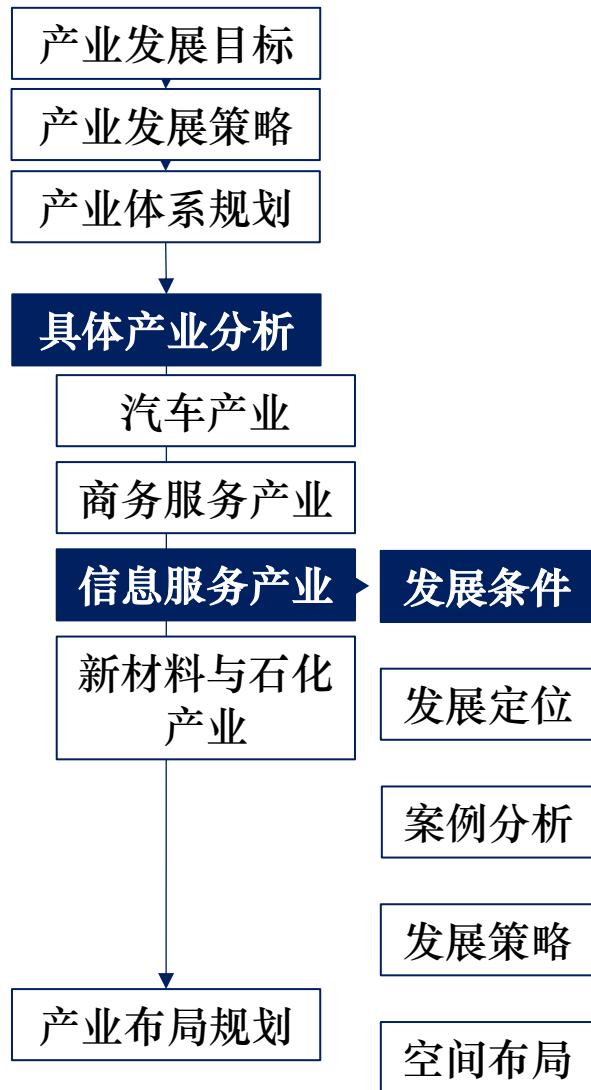
### 定义：

- 大数据产业是指建立在互联网、物联网等渠道广泛、大量数据资源收集基础上的数据存储、价值提炼、智能处理和分发的**信息服务业**。
- 大数据产业链主要涉及数据的收集、存储、分析和应用等几个主要环节，国内很多信息技术企业也纷纷开始转型，向数据的管理、应用和服务转型。
- 从2012年开始，我国大数据产业链雏形已经初显。



## 传统信息产业园VS大数据产业创新园





## 背景趋势

### 京津冀地区：

依托北京，尤其是中关村在信息产业的领先优势，以大数据的思维、技术、模式、产品、服务等突破行政藩篱和区域界线，将京津冀地区打造成全球大数据产业创新高地。

### 珠三角地区：

依托广州深圳等地区的电子信息产业优势，在腾讯、华为、中兴等一批骨干企业的带动下，建设立足广东辐射全国的大数据产业聚集区

### 长三角地区：

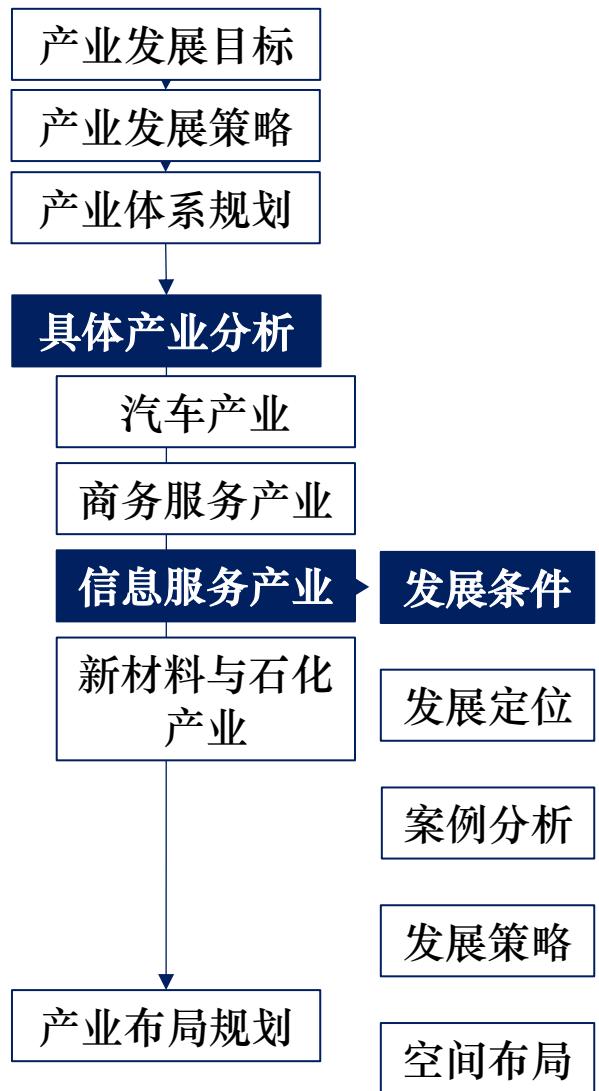
依托上海、杭州、南京，将大数据与当地智慧城市、云计算发展紧密结合，在大数据方面进一步加强与长三角和长江经济带城市的合作。

### 西南地区：

以贵州、重庆为代表城市，通过积极吸引国内外龙头骨干企业，实现大数据产业在当地的快速发展

- 珠三角已形成一定的集群





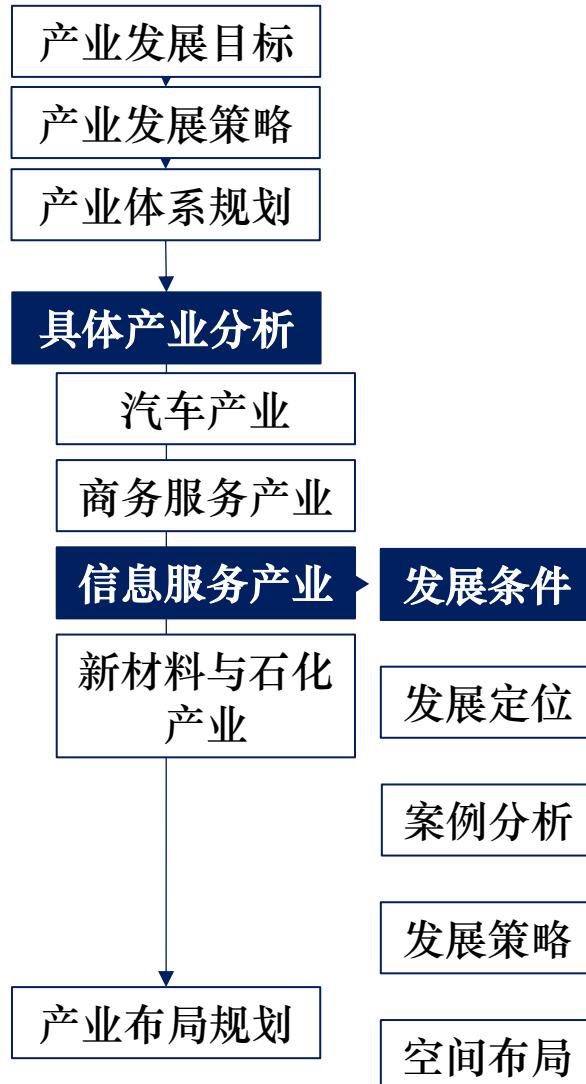
## 背景趋势



### 双核结构

“大数据产业集聚发展核”和“大数据创新创业驱动核”

- 以中新知识城、广州科学城为基础，发挥其信息基础设施完善，产业支撑基础雄厚、发展潜力巨大、腾挪空间广阔等优势，着力打造“大数据集聚发展核”，探索大数据产业集聚新模式，形成示范效应，成为全市大数据产业集聚发展的标杆地区。
- 以大学城为基础，利用广州国际创新城连接国家超级计算广州中心、广东省电子政务数据中心、广州市政府大数据中心，发挥科研机构、大学的创业创新积极性，打造“大数据创新创业驱动核”，培育创新企业、拓展创新应用，成为全市大数据创新创业发展的动力源泉。

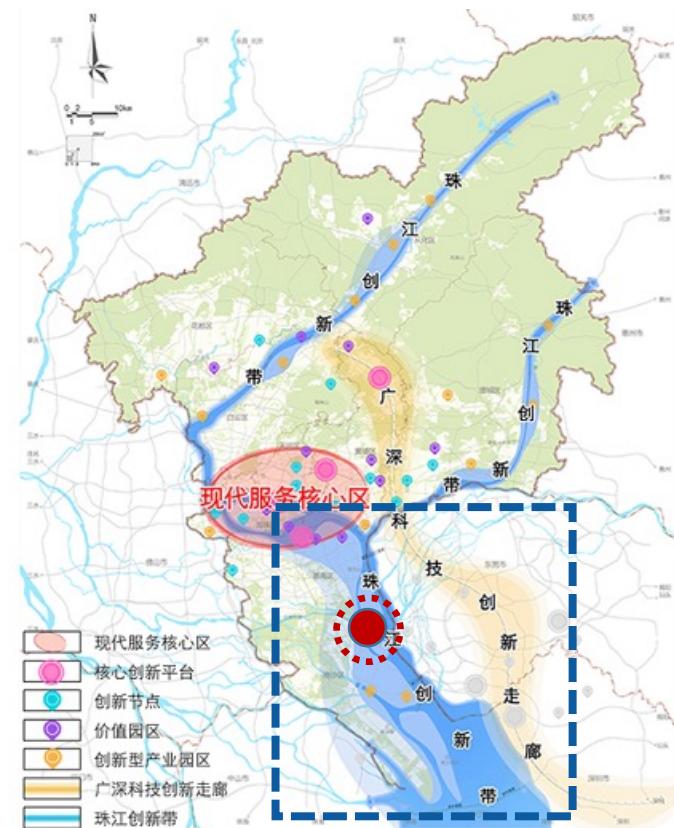


## 相关规划

依托珠三角（广州）国家自主创新示范区，建设广深科技创新走廊（广州段）、珠江创新带，聚集全球创新资源，打造一批具有全球影响力的核心创新平台、创新节点和价值创新园区。

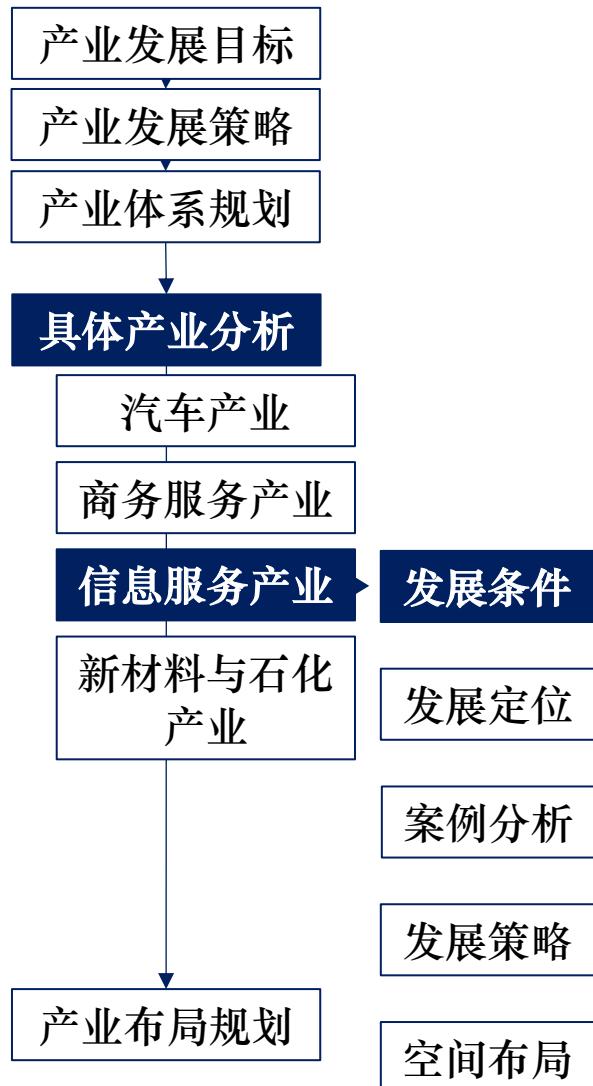
深入实施创新驱动发展战略，加快培育和壮大战略性新兴产业集群，大力推动产业向价值链、创新链高端发展。

集“研发、培训、孵化、展示、交易”五大功能，重点发展软件开发、创意设计、管理策划等产业，建设智慧、和谐、活力的创意创新园区。



### 广州发展大数据产业的目标非常明确：

- 力争到2020年，培育10家主营业务收入超20亿元的大数据龙头企业、10个大数据产业园区（小镇）、10个大数据创新创业孵化平台
- 打造出具有广州特色的大数据产业体系，致力建成全国大数据应用先行区、大数据创新创业示范区、大数据产业核心集聚区和具有国际竞争力的国家大数据强市



## 产业基础

### 乐天云谷内企业介绍

#### 企业

亚信集团  
 鼎飞航空  
 PONY.ai  
 广州远日照明（科技）灯具有限公司  
 迈斯宝新能源科技有限公司  
 非比科技  
 相关服务业 今合网 [www.ttce.cn](http://www.ttce.cn)

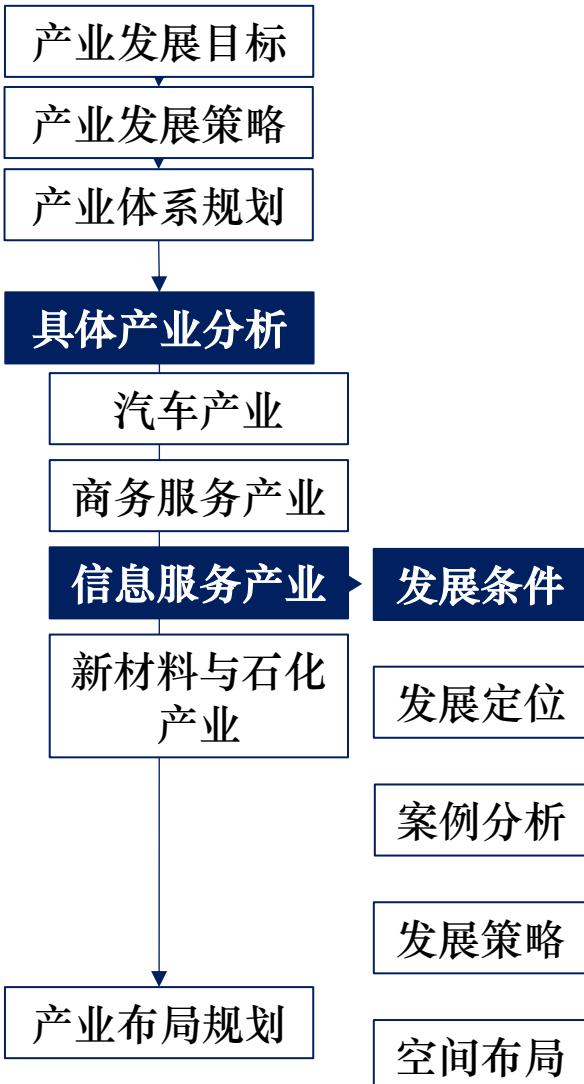
#### 高科技 信息产业

#### 相关服务业

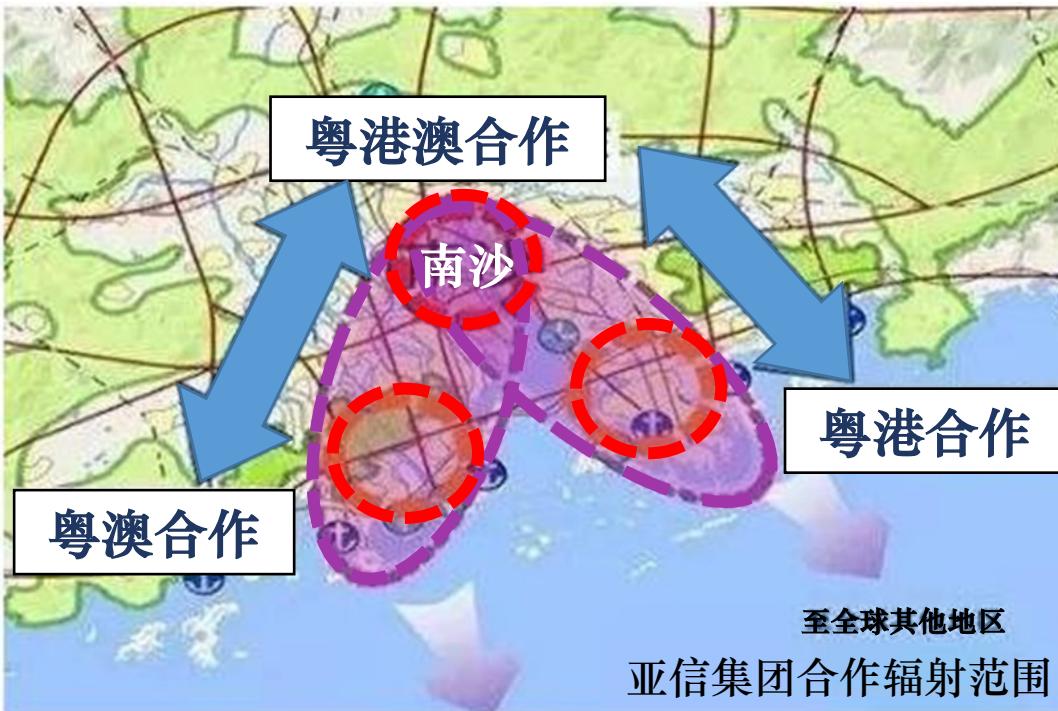


### 优势明显

- 服务设施配套
- 平台搭建、机构合作
- 入园率达到90%，产业集聚程度高
- 优惠政策

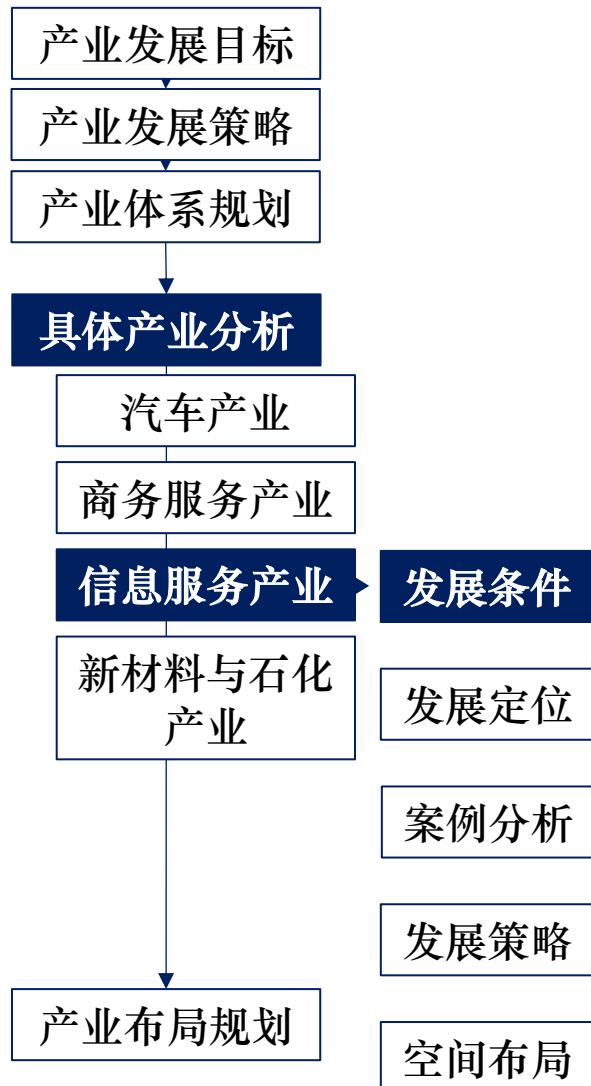


## 产业基础



### 亚信集团——信息服务业的龙头企业

- ✓ 中国目前规模最大的独立大数据公司及中国电信行业第一大数据领域软件提供商；
- ✓ 南沙建设全球总部助力广州大数据产业走上快车道；



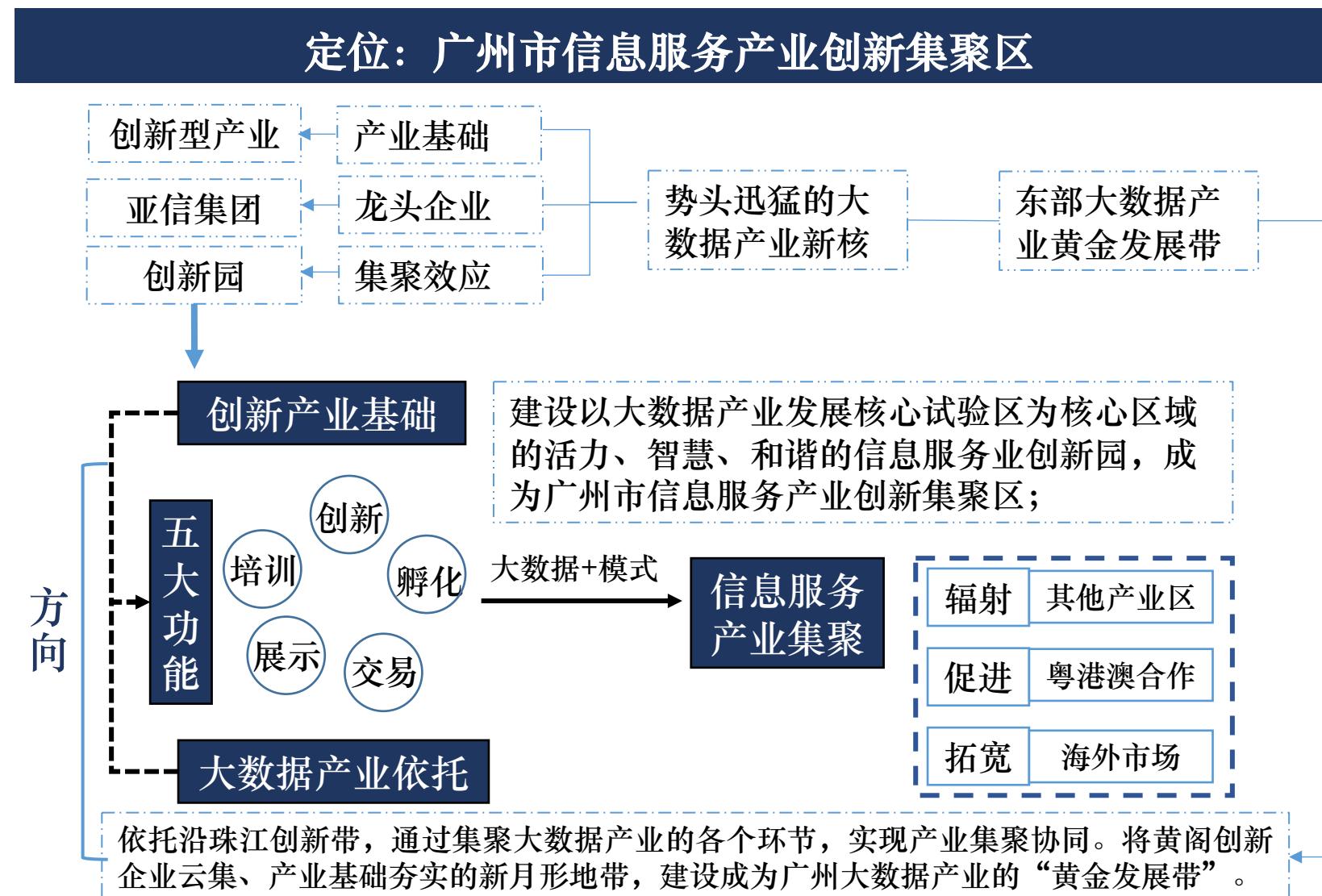
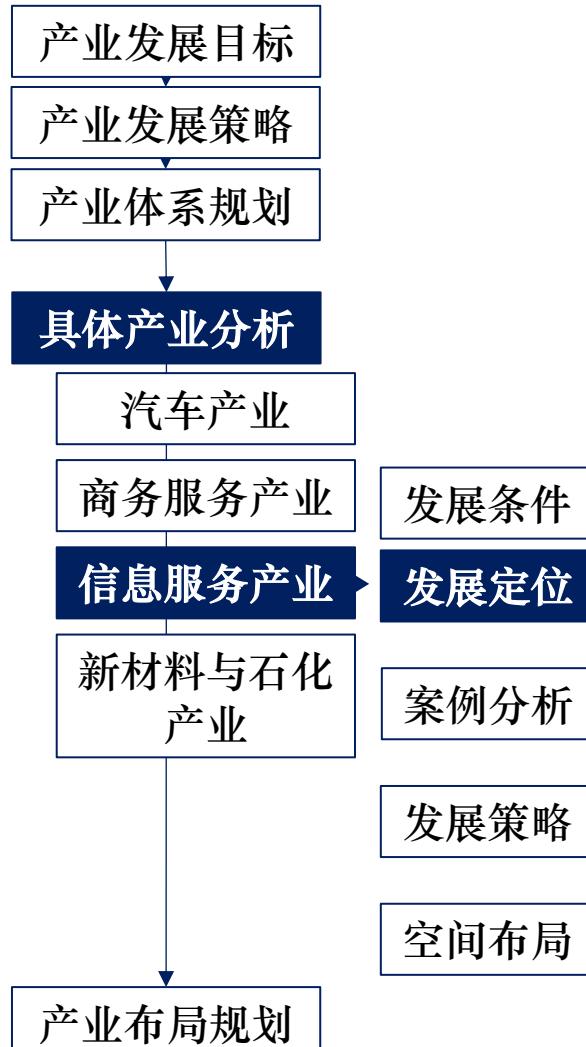
## 优劣势分析

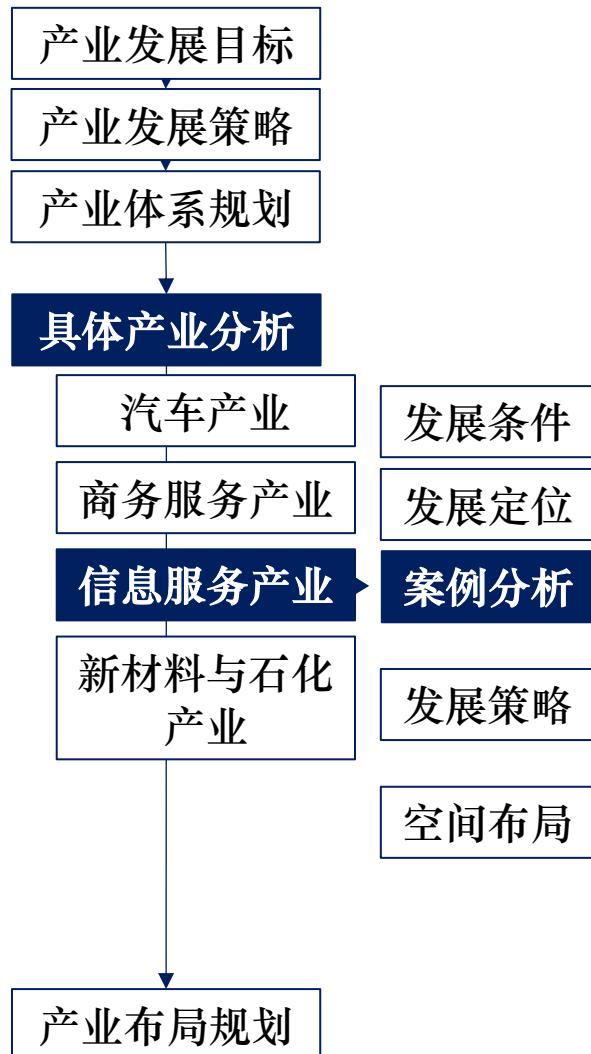
### 优势与机遇

- 各行业对信息服务技术应用有着现实的需求。
- 政府、企业对大数据技术的需求与日俱增，信息服务产业园是大数据企业的孵化器。
- 信息服务软实力形成和发展要求的资源消耗小、成本低。
- 信息服务产业园符合发展绿色产业和低碳经济的客观需求。

### 劣势与挑战

- 国内大数据产业还处于起步阶段，产业链发展并不成熟。
- 产业园建立后，未必能够有足够的企业入驻，不能形成一个完整的大数据生态圈。
- 产业园自身的竞争力对其长远发展也是个巨大的挑战。





## 洛阳大数据产业园

### 发展定位：

- 服务河南省、具有全国影响力的大数据基地；
- 洛阳市智慧城市综合大数据中心，“城市CPU”；
- 体现国家新型城镇化战略、城市更新、城市双修、智慧城市等理念的最高水平的城区。

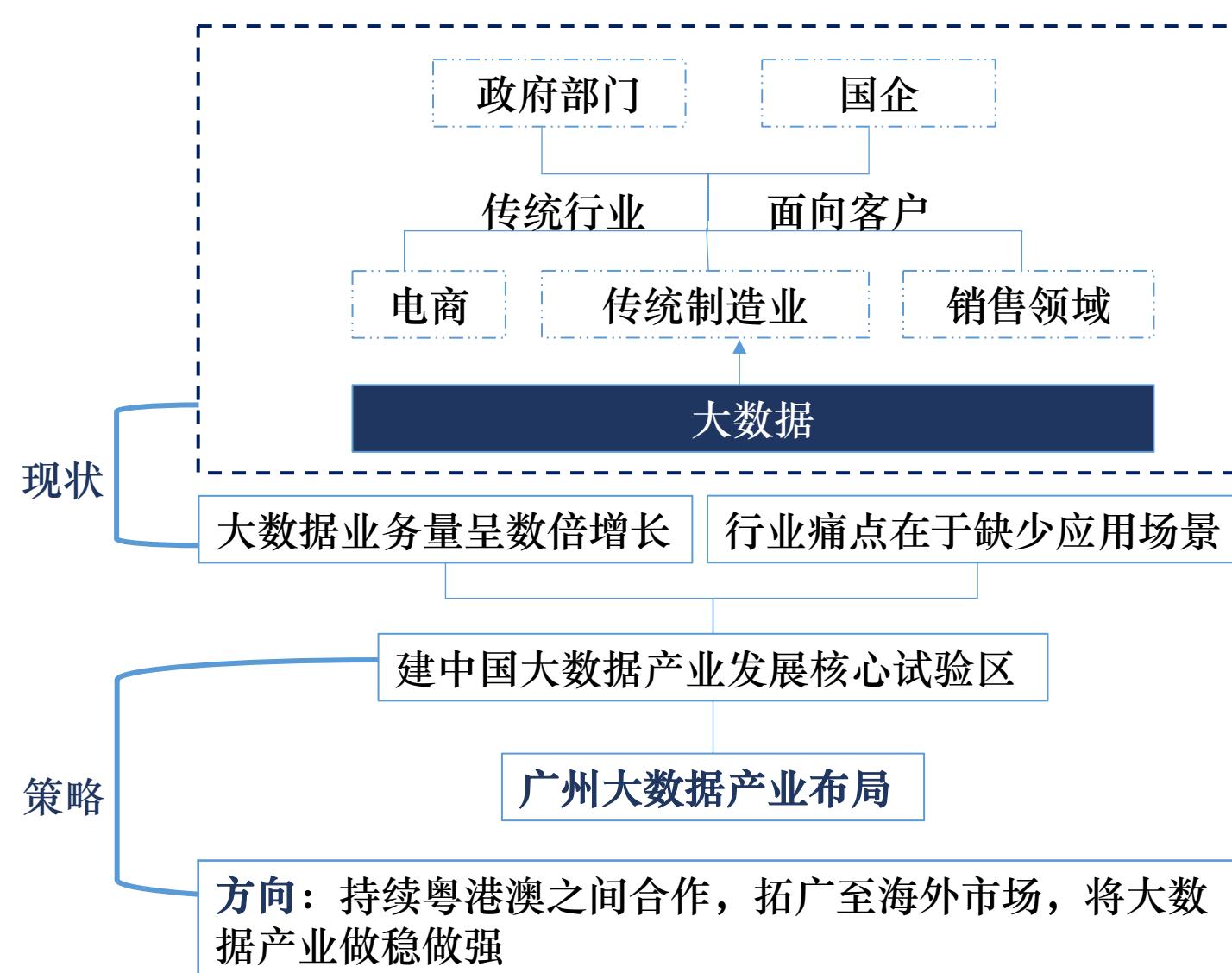
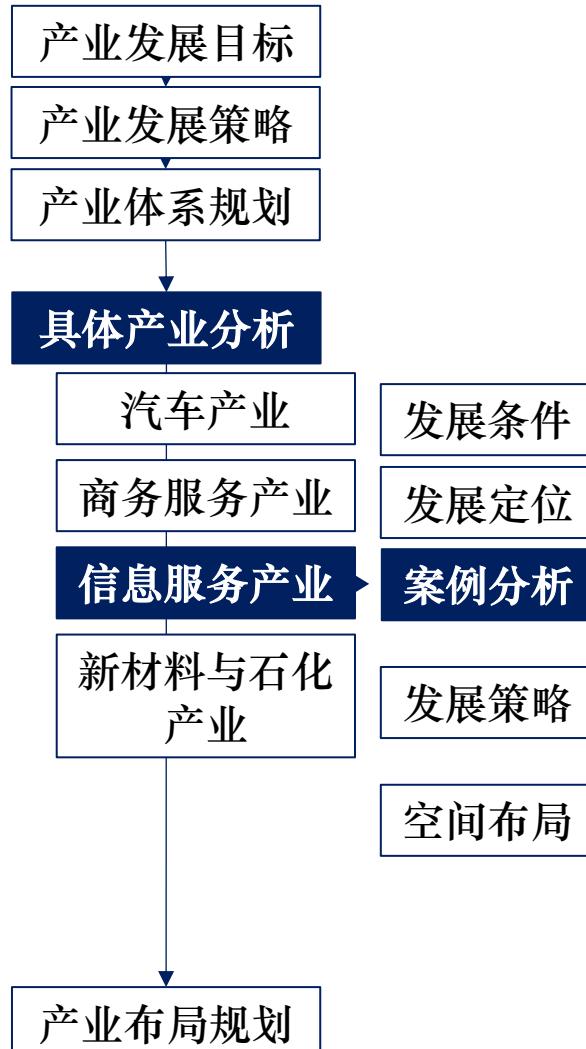
目标：打造特色突出、功能齐备、全国领先的中原大数据中心

**总体定位：“中部数谷”（“河洛数谷”）**



三区联动、融合集约

Park + City + Scenic



## 创新园与周边产业联动分析

产业发展目标

产业发展策略

产业体系规划

具体产业分析

汽车产业

商务服务产业

信息服务业

新材料与石化  
产业

产业布局规划

发展条件

发展定位

案例分析

发展策略

空间布局

银行大数据应用



- 信息服务业园主要针对的是大数据分析计算算法的研究与开发
- 高端商务服务区的互联网企业主要是大数据的应用。
- 信息服务业园支持高端商务服务区的创新改革，高端商务服务区促进大数据技术的产业化。

### I 客户画像应用

- 客户在社交媒体上的行为数据
- 客户在电商网站的交易数据
- 企业客户的产业链上下游数据。
- 其他有利于扩展银行对客户兴趣爱好的数据

### II 精准营销

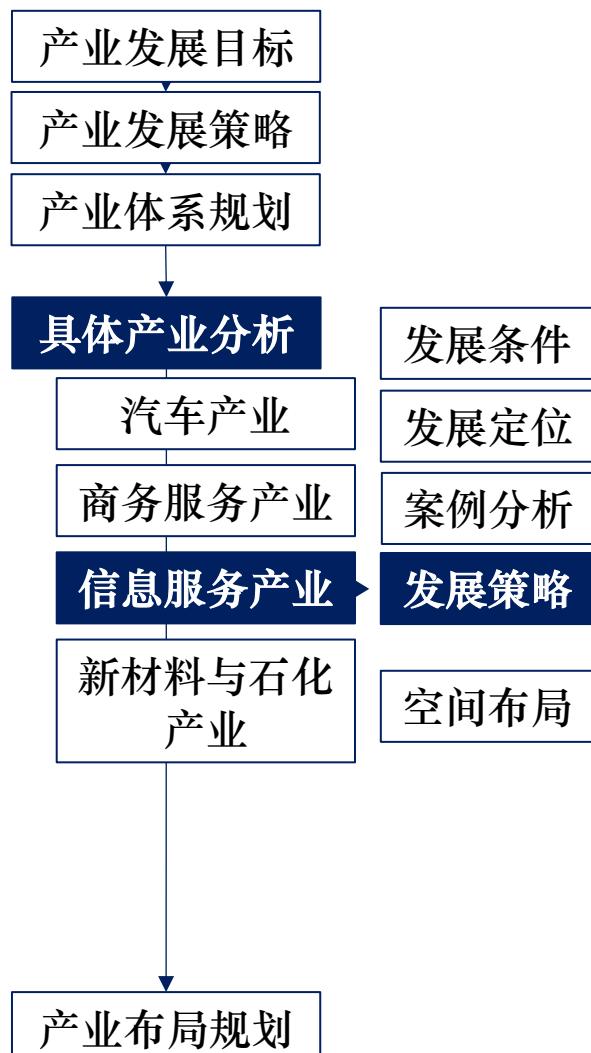
- 实时营销
- 交叉营销
- 个性化推荐
- 客户生命周期管理

### III 风险管控

- 中小企业贷款风险评估
- 实时欺诈交易识别和反洗钱分析

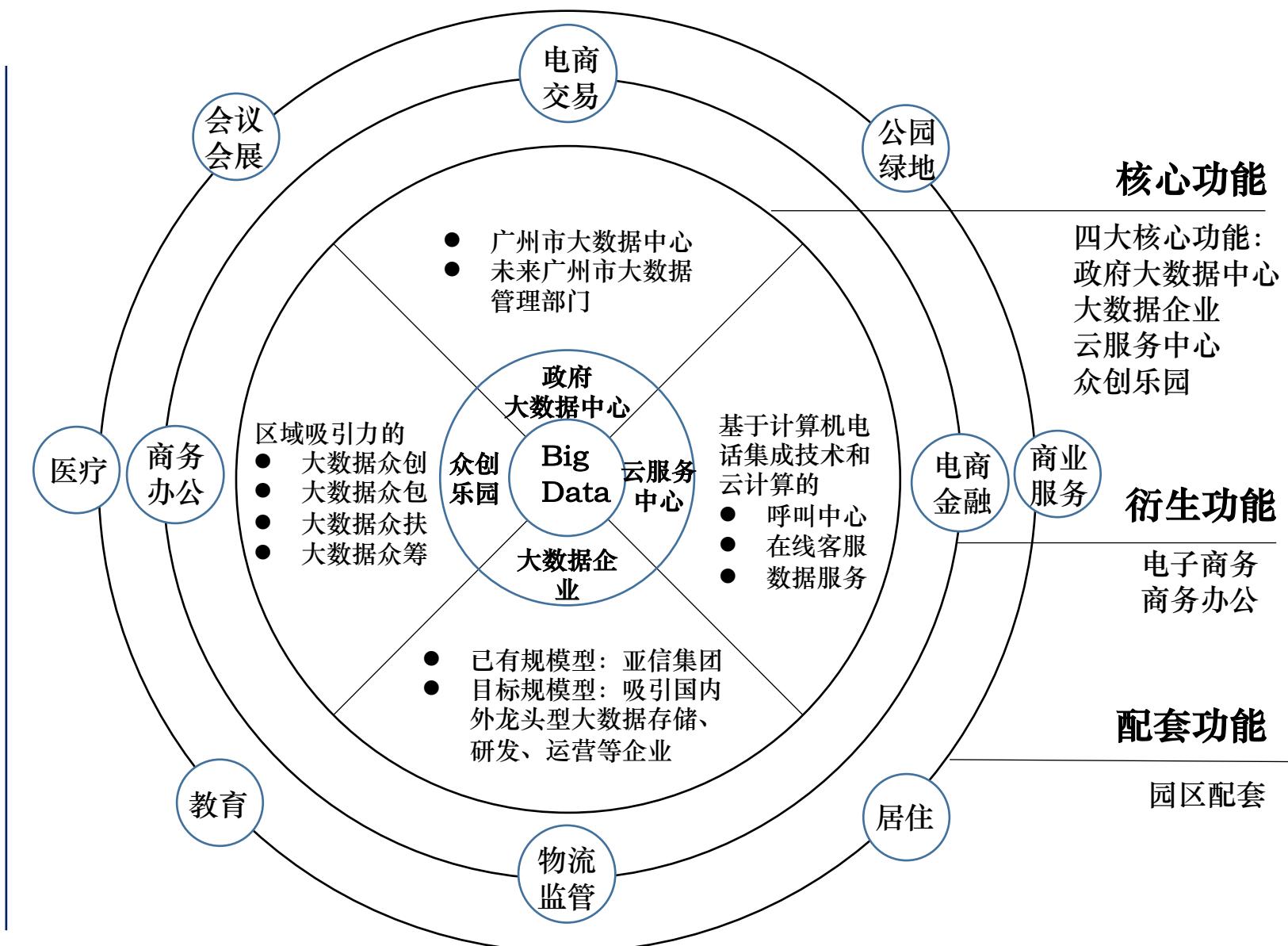
### IV 运营优化

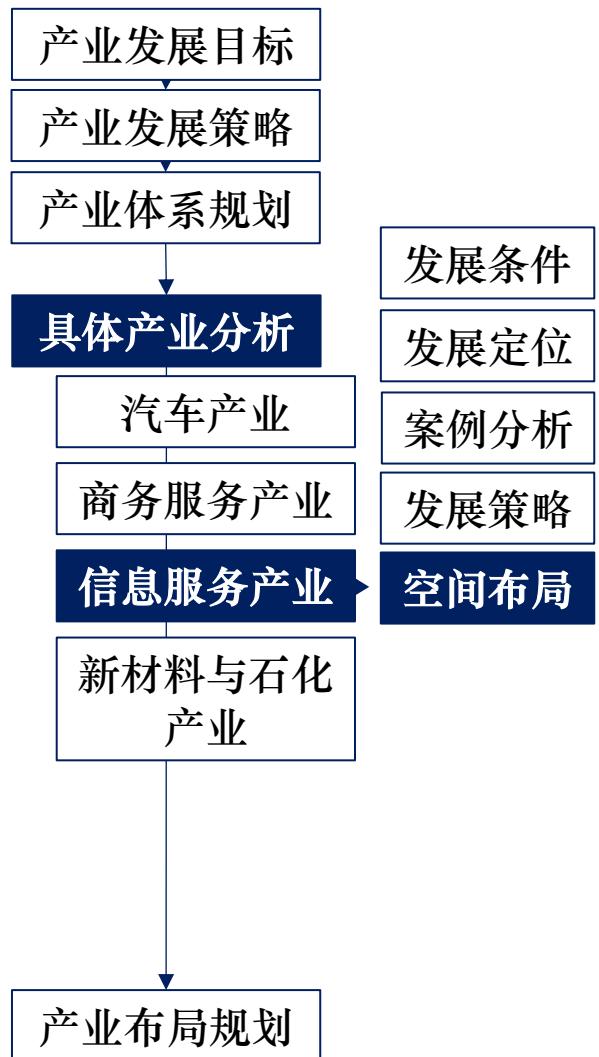
- 市场和渠道分析优化
- 产品和服务优化
- 舆情分析

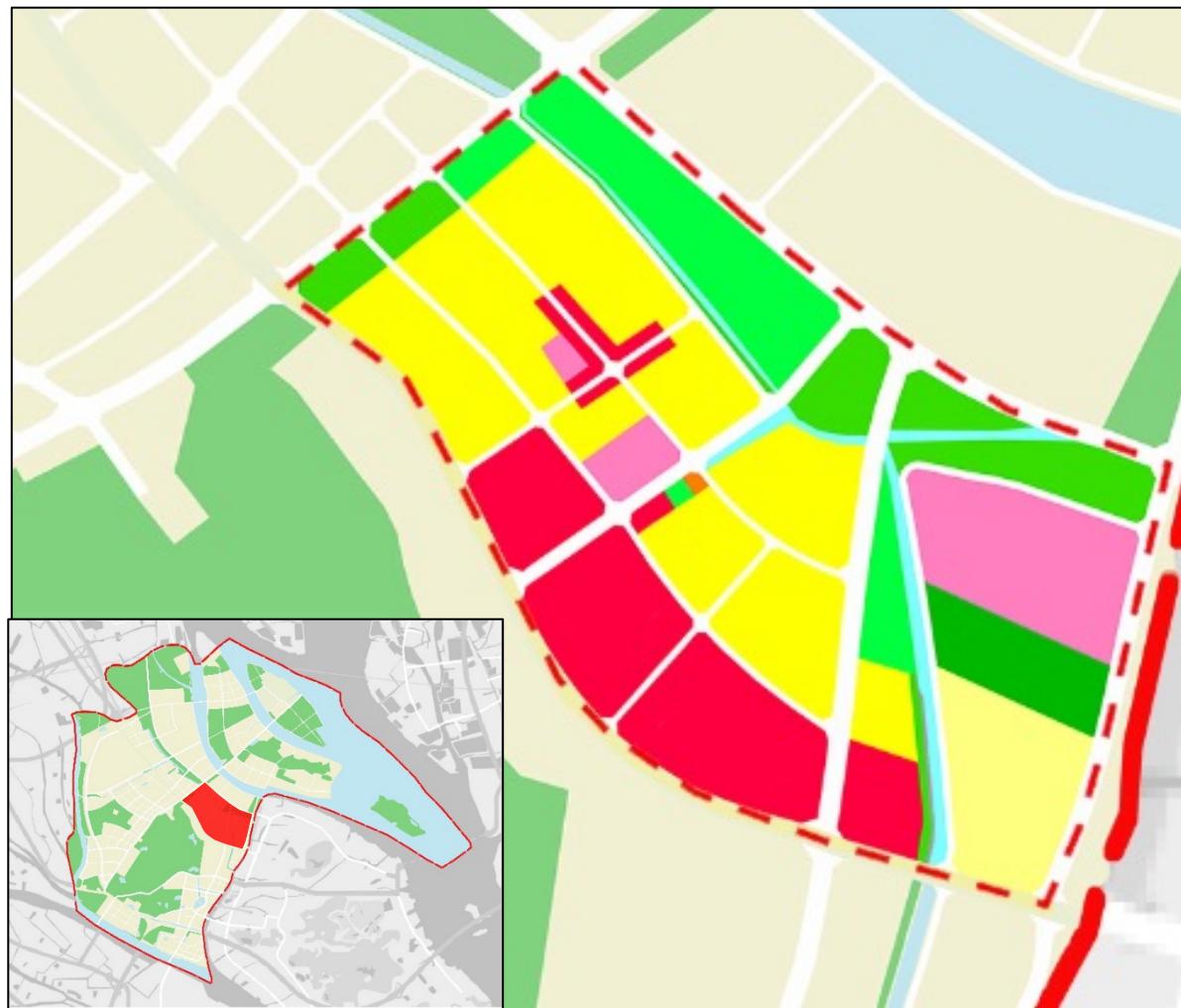
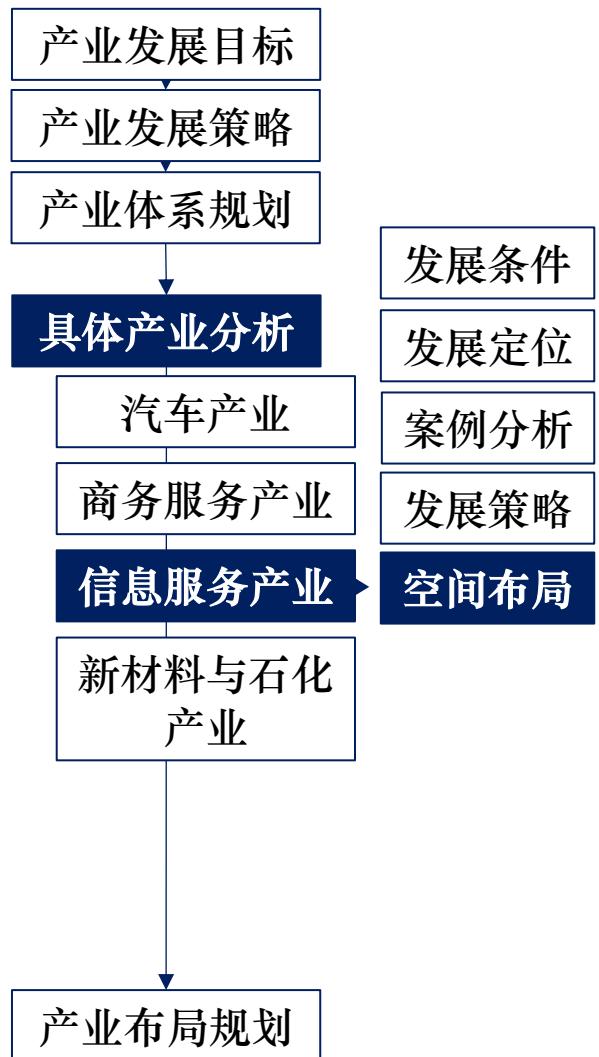


## 具体策略

- 除外在建筑物外，园内通信基础设施共建共享，提高网络基础设施质量，以**基础设施保障**大数据产业发展
- 支持镇内商务服务金融机构和企业建设数据中心。
- 成立**相关部门管理**，联合有较强集成能力的信息提供商建设信息服务平台，提供大数据分析公共支撑、重点领域应用等**集成共享服务**。
- 在政府机关、医院、大学、企业推行大数据，实施**行业领先企业与培育本地企业相结合的模式**。
- 对于进驻的信息服务企业给予**免征或减征优惠**，支持大数据基地建设自备电厂，通过直供电、资金补贴和奖励等方式**降低要素成本**。
- 推动**高校与行业企业、科研院所深度合作**，培养大数据技术研发、市场推广、服务咨询等应用型人才。支持有条件的信息服务业企业与科研院所、高校、职业院校合作建立教育实践和培训基地。

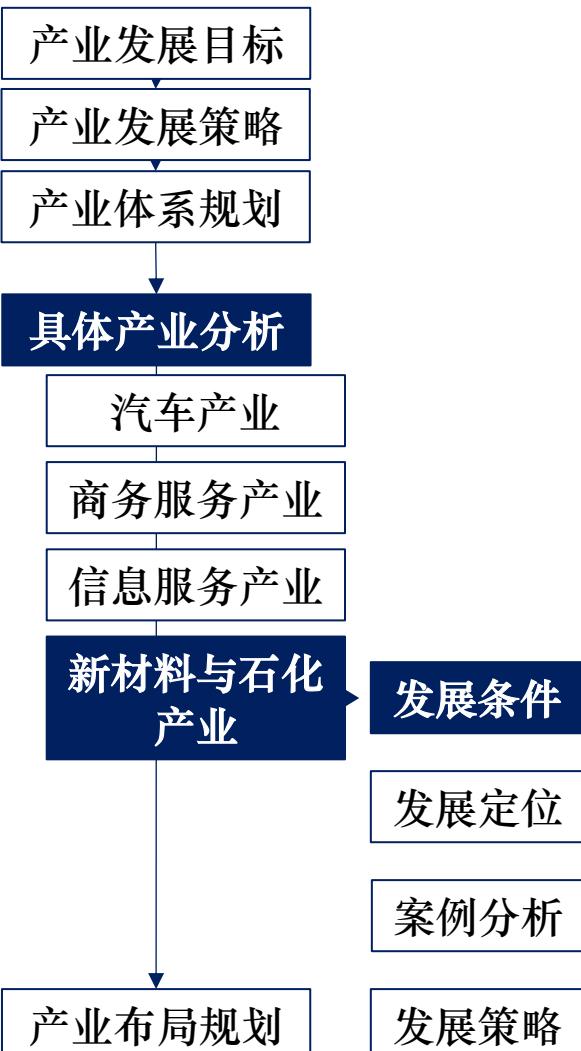




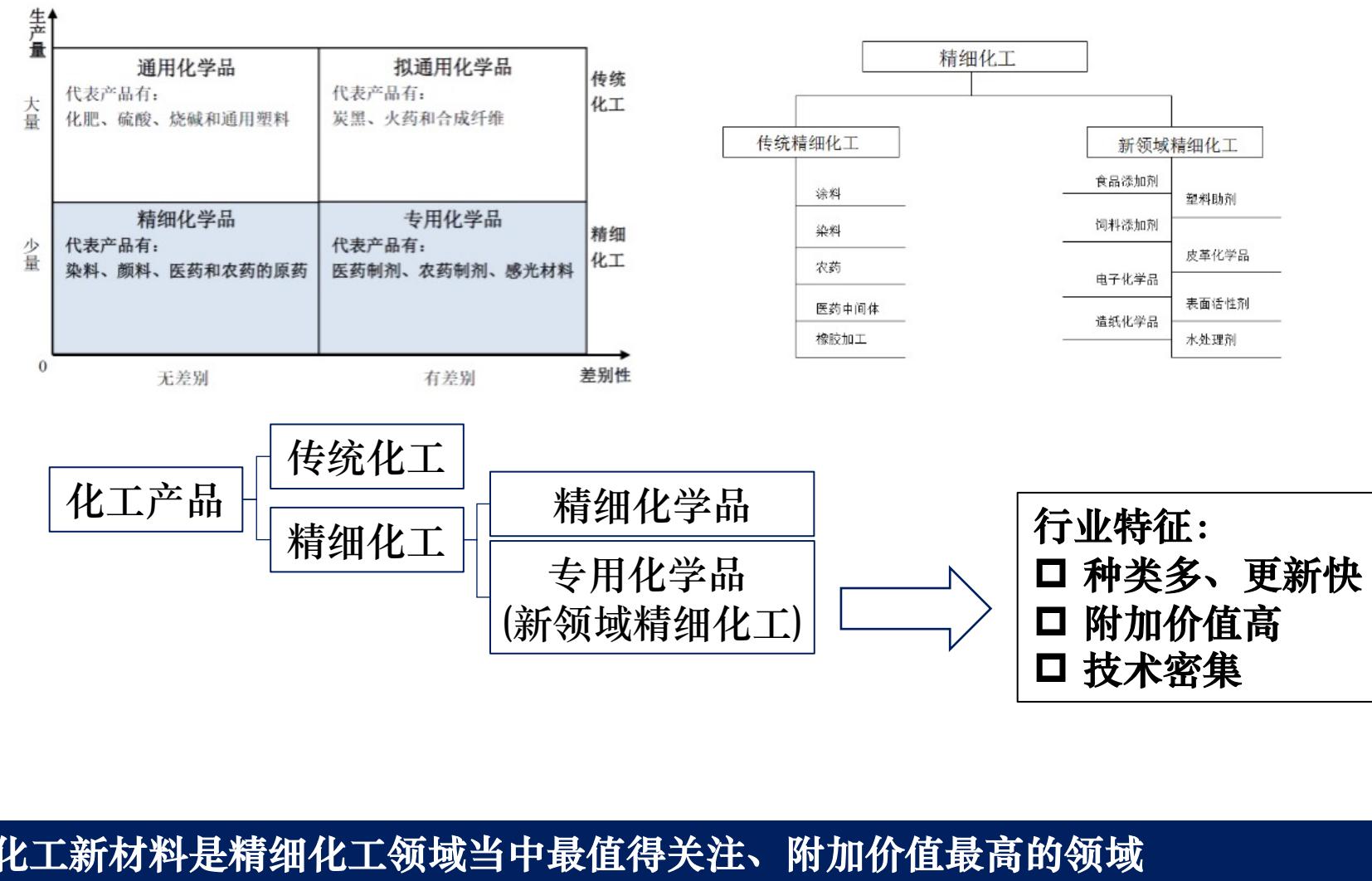


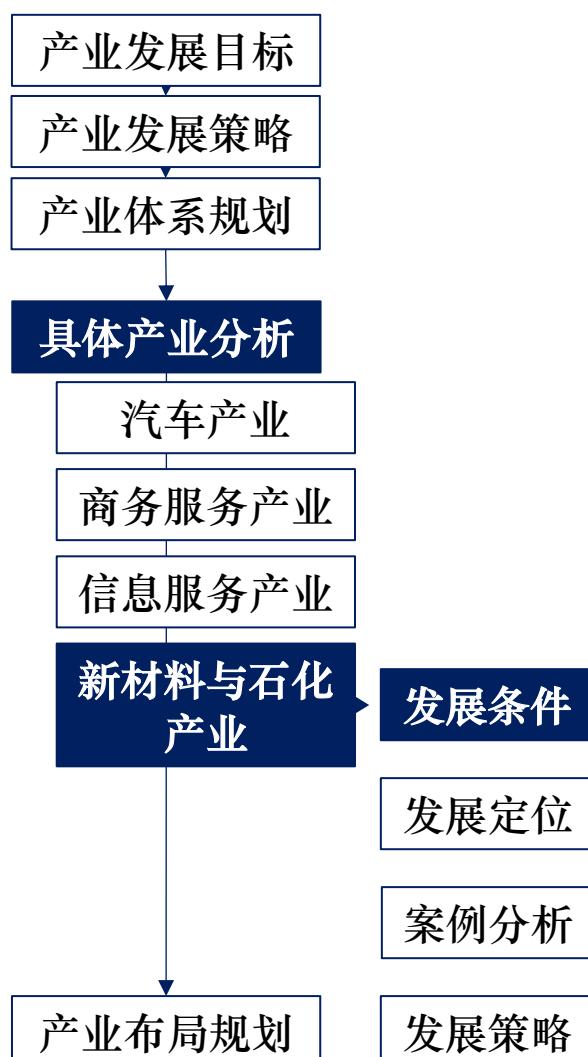
### 3.4 具体产业规划

## 远期特色产业——新材料与精细化工产业



## 行业介绍



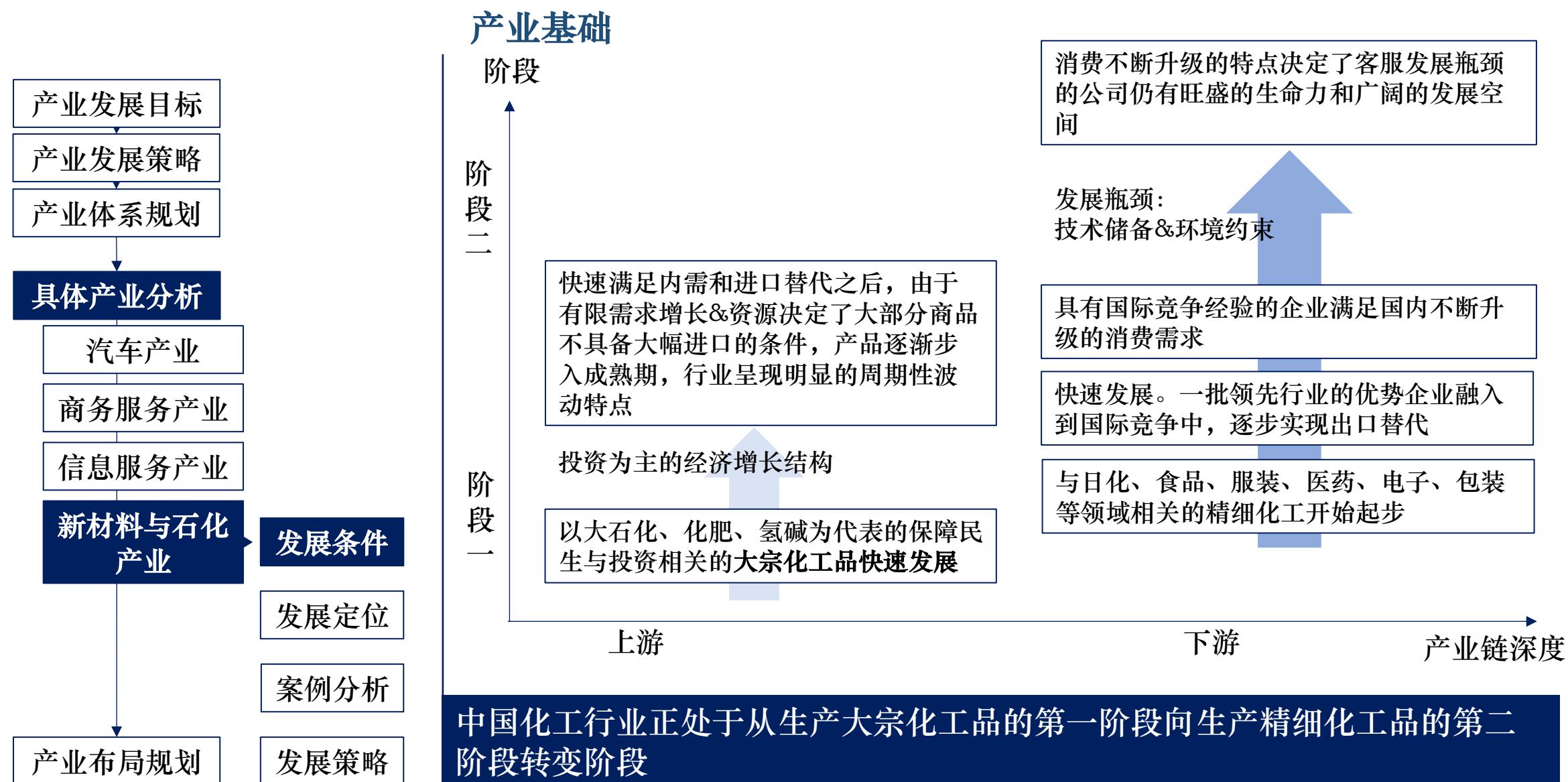


## 行业发展情况

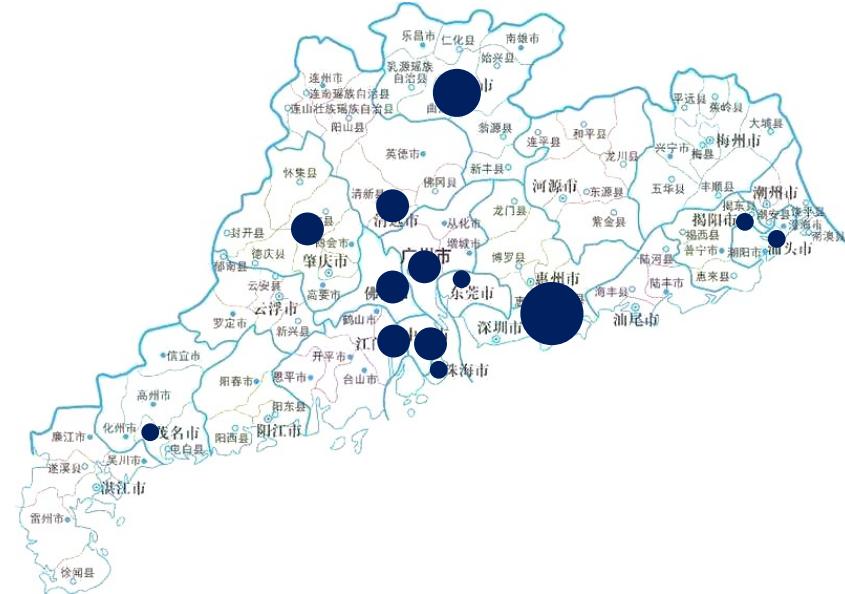
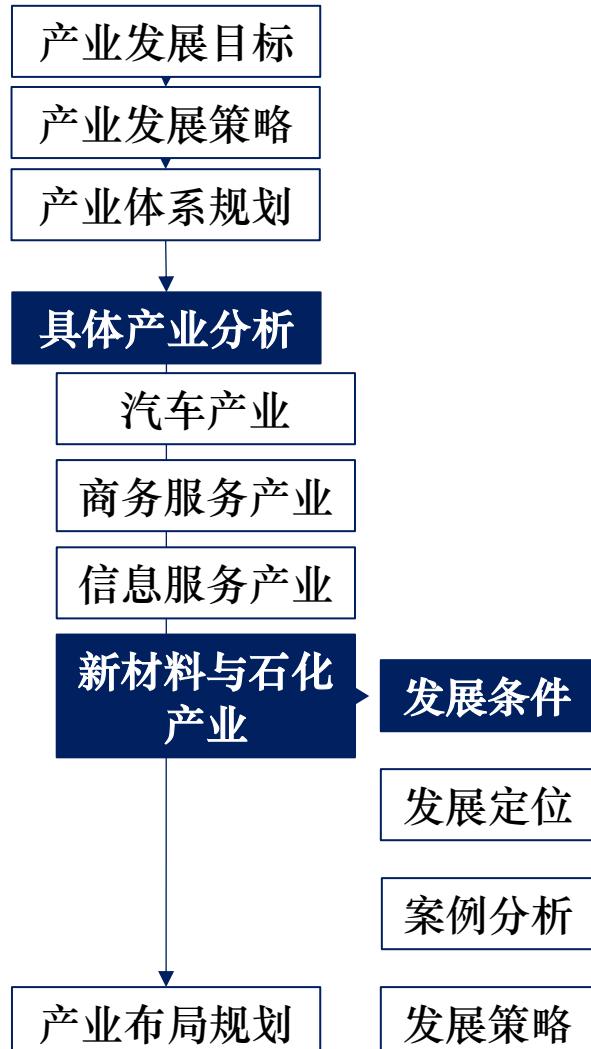
时间	中国	国际
1970s		发达国家将化学工业发展的战略重点转移到了精细化工
1980s	确定为重点发展目标，在政策上予以倾斜，精细化工初步发展，部分民营企业开始生产比较简单的初级中间体	
1990s	步入快速发展期，部分企业已经有能力生产技术要求较高、分子结构复杂的高级中间体，甚至化学原料药等	全球精细化工迅猛发展
2000s	涌现了一大批规模企业，竞争能力大幅度提高，成为全球精细化工产业最具活力、发展最快的市场	形成了产业集群，产品日益专业化和多样化，新工艺的开发受到广泛重视

21世纪初期，欧美等发达国家的精细化率已达到70%左右，我国精细化率在48%左右，整个精细化工行业处于成长期

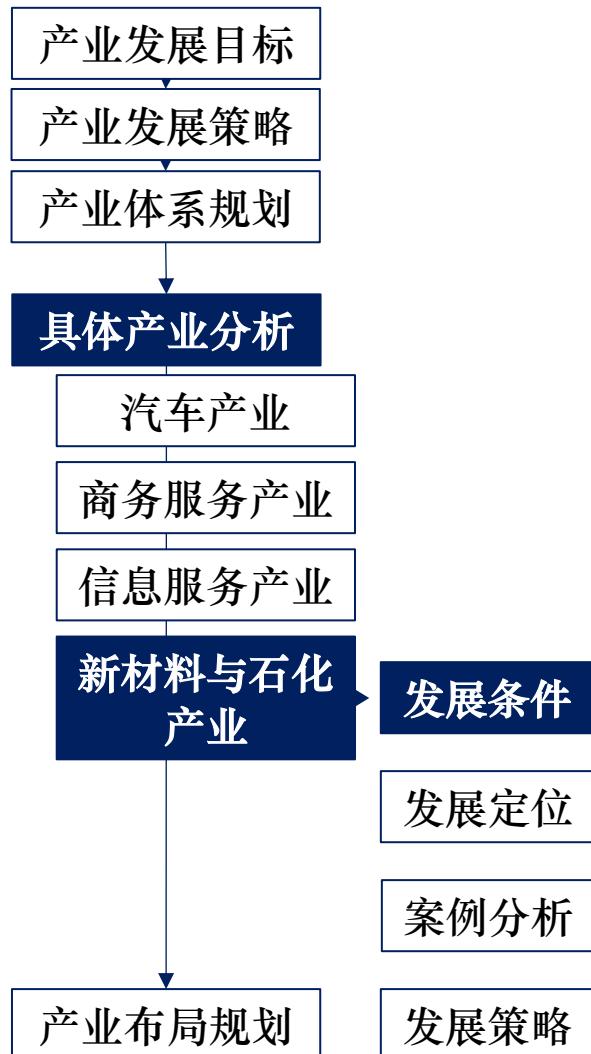
我国精细化工产业起步较晚，具有很大的发展空间



## 产业基础



- 目前，广州市有两个精细化工园区，小虎岛精细化工区是其中一个。据《广东省沿海经济带综合发展规划（2017-2030年）》，将进一步优化石化产业布局，推动广州石化搬迁，这将进一步弱化广州经济技术开发区精细化工的地位，为黄阁进一步赢得产业区域竞争优势。
- 广州市在经济、社会等自身利益上，中短期离不开精细化工产业的支撑和贡献，珠三角地区是精细化工品的主要集散地和最终消费地，黄阁镇发展新材料与精细化工业是南沙区、广州乃至珠三角地区的战略选择。



## 行业发展情况

### □ 市场环境

- 精细化工种类多，更新快。
- 传统产品普遍存在产能过剩问题

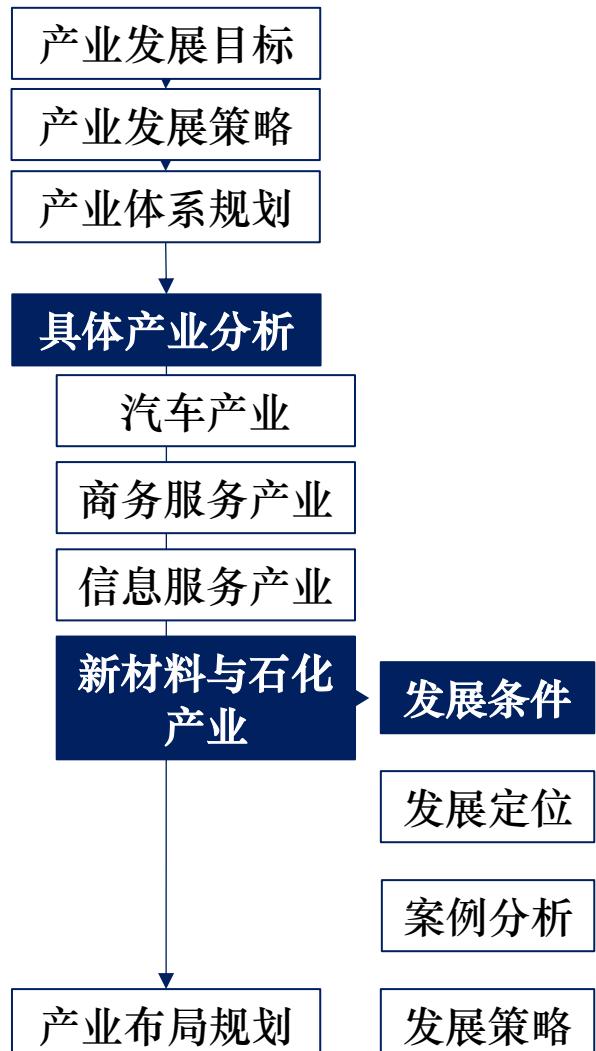
电石、烧碱、聚氯乙烯、磷肥、氮肥等重点行业产能过剩尤为明显。以乙烯、对二甲苯、乙二醇等为代表的大宗基础原料和高技术含量的化工新材料、高端专用化学品国内自给率偏低，工程塑料、高端聚烯烃塑料、特种橡胶、电子化学品等高端产品仍需大量进口

### ➤ 行业创新能力不足

科技投入整体偏低，前瞻性原始创新能力不强，缺乏前瞻性技术创新储备，达到国际领先水平的核心技术较少。核心工艺包开发、关键工程问题解决能力不强，新一代信息技术的应用尚处于起步阶段，科技成果转化率较低，科技创新对产业发展的支撑较弱

### ➤ 安全环保压力较大

随着城市化快速发展，“化工围城”、“城围化工”问题日益显现，加之部分企业安全意识薄弱，安全事故时有发生，行业发展与城市发展的矛盾凸显，“谈化色变”和“邻避效应”对行业发展制约较大。随着环保排放标准不断提高，行业面临的环境生态保护压力不断加大



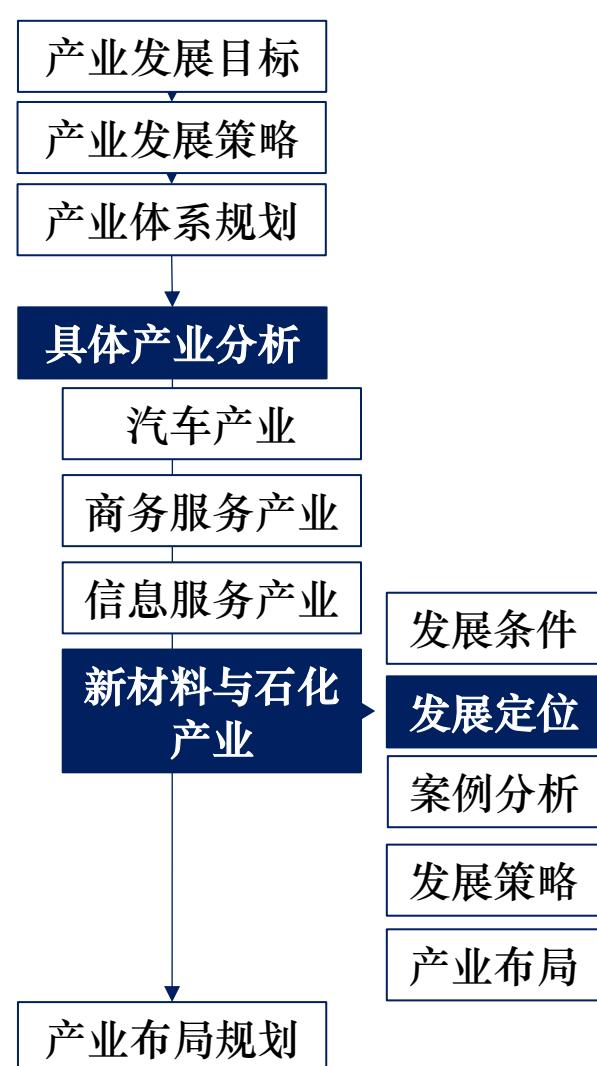
## 产业基础

### 企业介绍

行业	门类	公司数量
石油化工		2
	涂料	4
	生物医药	1
精细化工	日用化工	4
	化工材料	6
	助剂类	6
物流仓储		5

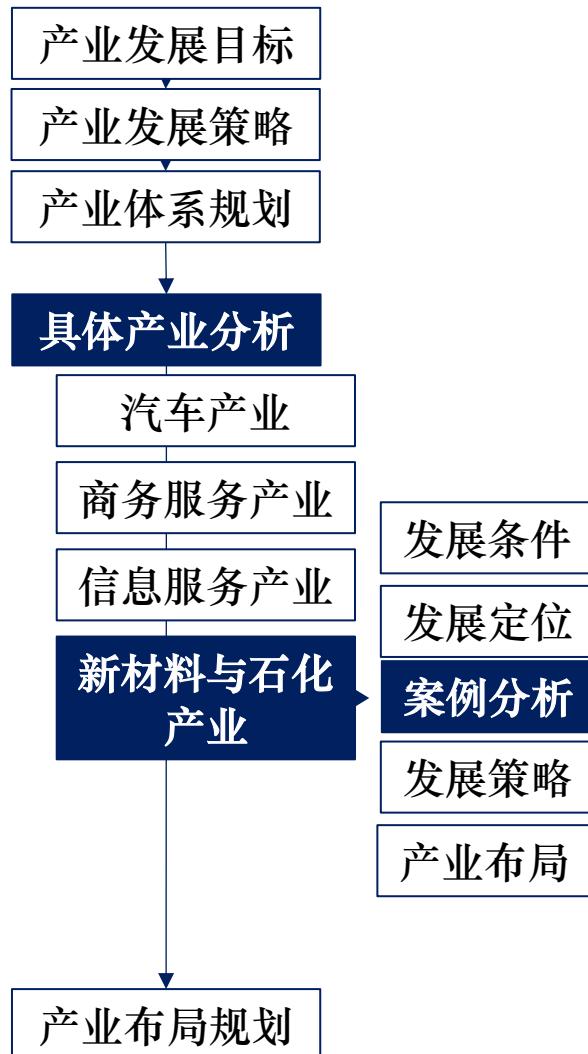


- 黄阁镇精细化工**产业基础良好**，行业门类主要集中在涂料、日用化工、化工材料、助剂类等领域；
- 进驻企业多**经济和技术实力强**，且外资企业居多，园区内有研究中心的布局，有利于新领域精细化工的发展；



## 定位：新材料与精细化工产业基地

发挥新材料与精细化工产业的战略优势，利用黄阁镇精细化工产业良好的发展基础，加快推进新材料与精细化工的产业升级，坚持绿色环保安全发展，实现新领域精细化工、专用化学品与新材料的研发应用，打造新材料与精细化工产业基地，一定程度上为汽车产业提供产业关联



## 吉林化学工业循环经济示范园区

✓ 产业基础

有机化工 精细化工  
合成材料 生物化工

✓ 产业发展方向

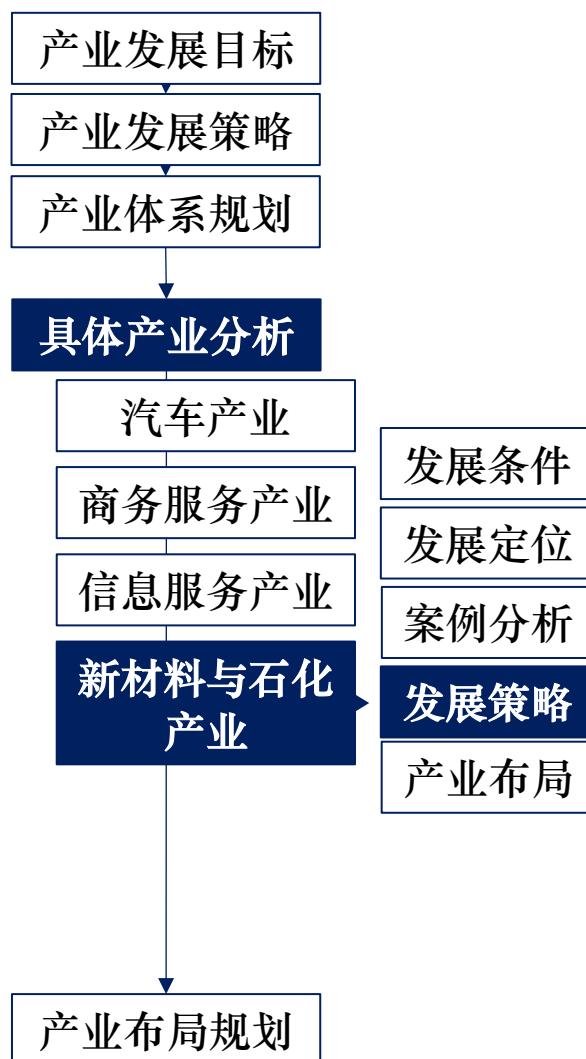
石油化工 精细化工 化工新材料  
生物化工 新能源 静脉产业

✓ 发展战略

- 园区“产、学、研”一体化建设模式。将生产企业、科研机构、高等学校结合成一个整体，集科学研究与科技开发、人才培养及培训、技术推广及推广应用、生产与销售为一体，充分发挥各自的优势、推动科技与经济的结合，发展生产、发展科技
- 五个一体化整合模式。建设产业链设计一体化、公用工程一体化、物流传输一体化、环境保护一体化及管理服务一体化等五个一体化工程
- 以“减量化”、“再利用”、“再循环”为发展原则，大力发展战略性新兴产业

✓ 对小虎化工区的发展指导

- 产业发展应瞄准产业整体发展方向，通过科学研究、人才培养等引导产业升级
- 完善产业配套，注重产业一体化发展
- 引导石化产业绿色发展

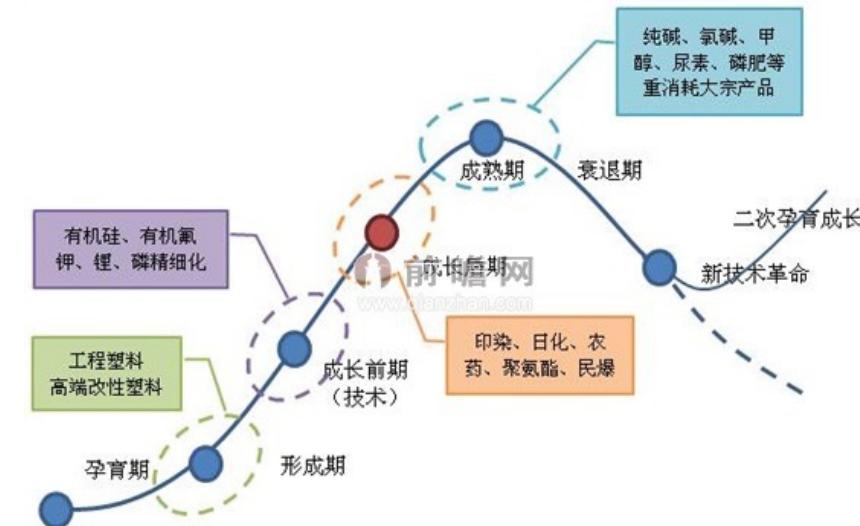


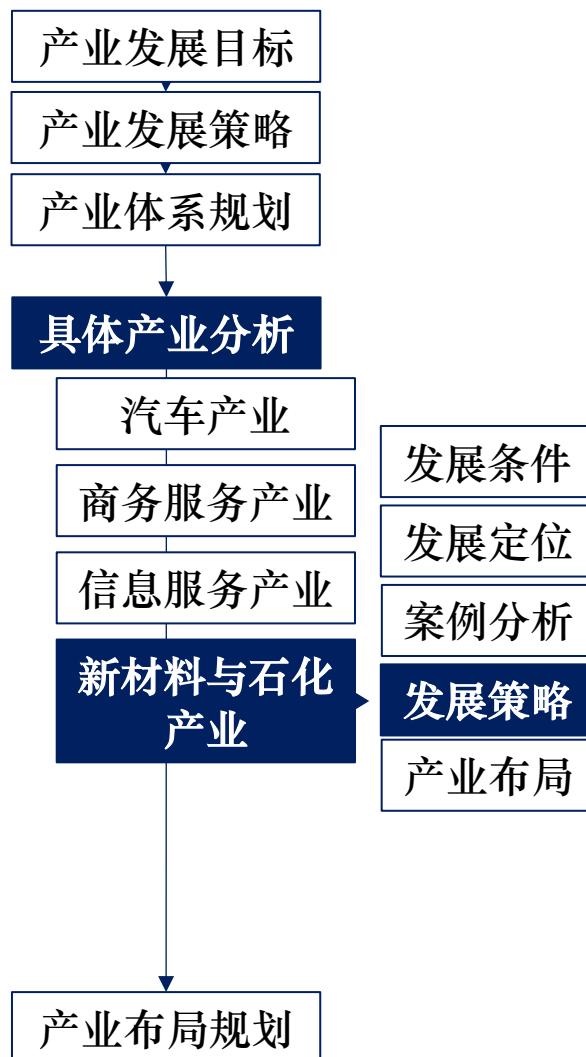
## 发展策略一：坚持创新驱动，限制低端产品、淘汰落后产能

- ✓ 清退老旧企业，同时引入园区内现有企业或其他园区外石化企业的研发总部或研发部门，使园区向创新型园区过渡，提园区高产学研一体化的水平。
- ✓ 引导小虎化工区产业由传统精细化工向新领域精细化工转变，积极培育孕育期化工产业，如工程塑料、电子化学品等化工新材料。

表 1 专用化学品各领域发展成熟度

发展成熟度	国内自给率 /%	代表性领域
起步期行业	<50	电子化学品
成长期行业	50~95	绝大多数专用化学品领域，如食品添加剂、饲料添加剂、表面活性剂、胶黏剂、塑料助剂、橡胶助剂、水处理剂、造纸化学品、混凝土外加剂、油田化学品、皮革化学品等
成熟期行业	>95	涂料、染料、农药、化学原料药及其中间体



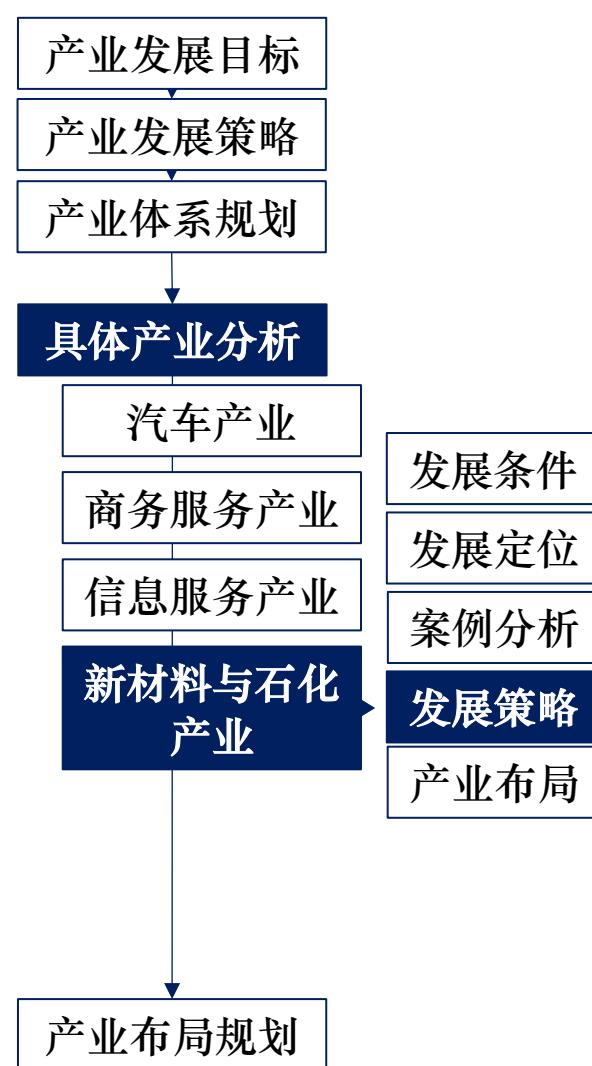


## 发展策略二：坚持绿色、安全发展

- ✓ 发展循环经济，推行清洁生产
- ✓ 改善园区安全环保水平的公用工程，建立应急响应和救援指挥中心，打造安全、环保一体化风险管理的智慧化工园区
- ✓ 逐步转型、外迁小虎岛危险品仓储功能，与虎门新沙港及新沙化工区协调区域危险品储运设施的发展，一定程度上保证原料的供给

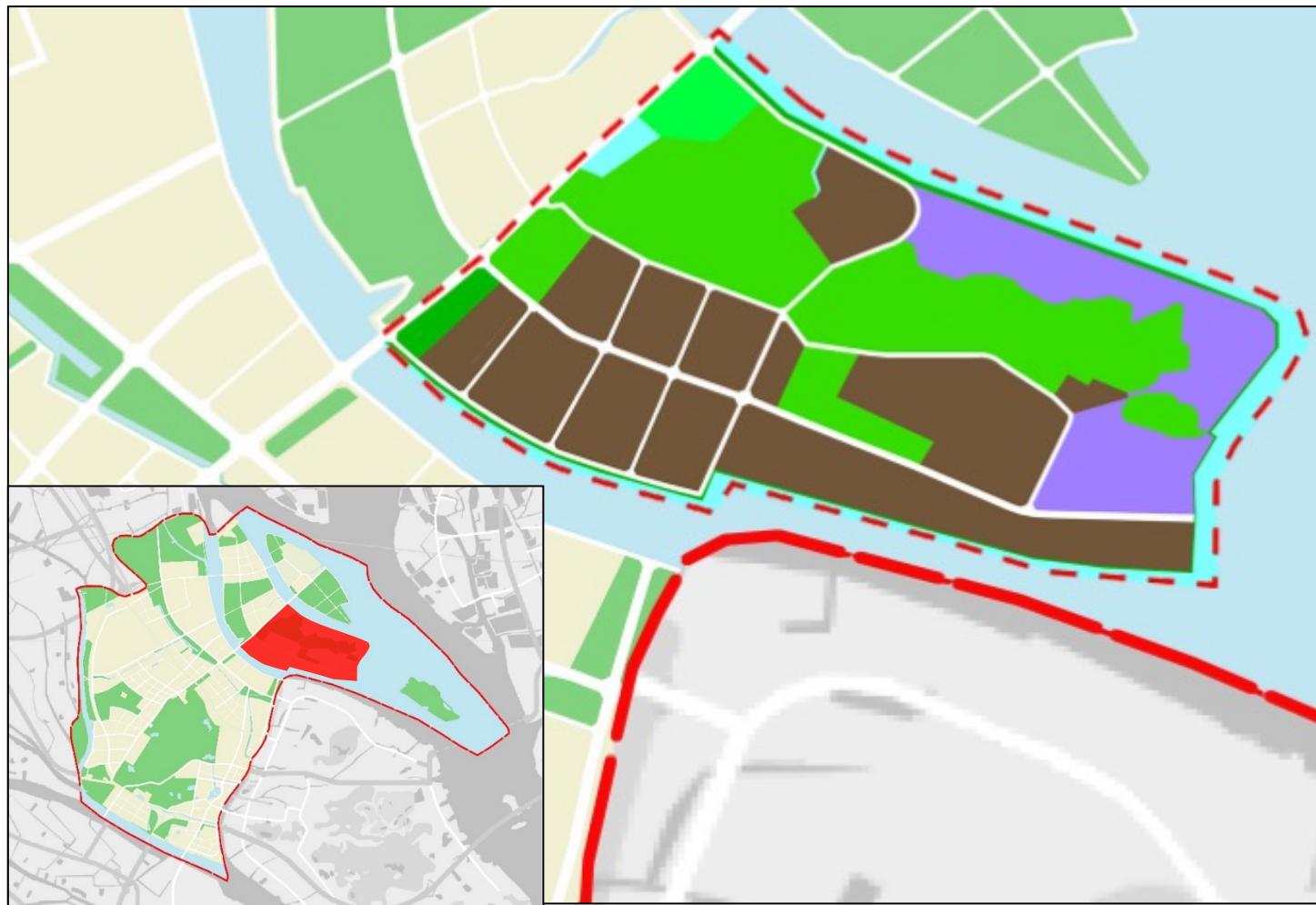
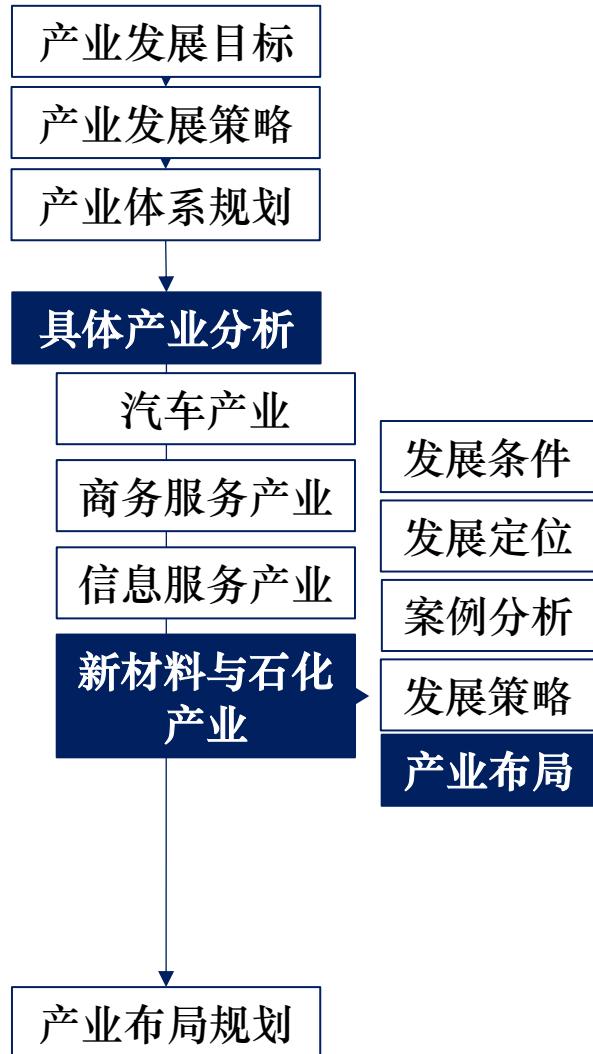
## 发展策略三：坚持融合发展，提升产业联动水平

- ✓ 推动新一代信息技术与石化和化学工业深度融合，推进以数字化、网络化、智能化为标志的智能制造。建设化工行业互联网标准化体系，开发智能手持终端，用于移动巡检、移动作业、有毒有害气体监测、应急指挥、智能仓储等
- ✓ 加快石化化工制造业与生产性服务业融合，促进生产型制造向服务型制造转变，培育新型生产方式和商业模式，拓宽产业发展空间



#### 发展策略四：在新材料与精细化化工产业升级的基础上，引导发展与汽车产业间的链条

- ✓ 利用小虎岛化工区化工园区橡胶、树脂等各类合成材料产品，积极推进与汽车零部件企业的深度合作，发展符合汽车零部件性能需求的多种专用料产品，提高黄阁汽车工业配套率
- ✓ 新能源汽车动力电池涉及的化工材料在国内生产较为落后，这也是小虎岛精细化化工产业转型升级的发展机遇与参考路径
- ✓ 汽车产业与石化产业存在很强的关联性，汽车产业对石化产业具有下游需求，中游可催生橡塑加工、车用油漆等大量车用化学品配套生产企业，形成一条完整的石化汽车产品供需链条。





### 3.5 产业布局规划

#### 两核

汽车产业发核

商务服务产业发展核

#### 双轴

市南大道产业发展轴

黄阁大道产业发展轴

#### 多区

蕉门河片区

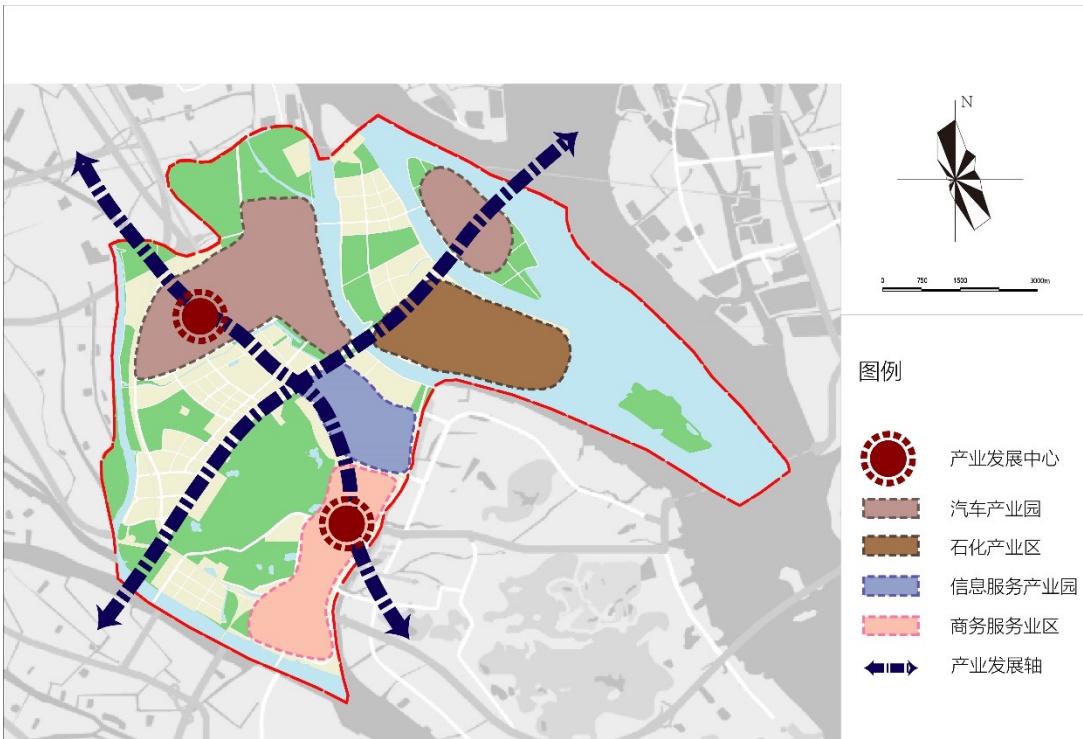
信息服务业、商务服务业、商业服务业等

大山乸——四大村片区

生态旅游、文化旅游、商业服务业等

工业片区

汽车产业、制造产业、新材料与精细化化工产业等





### 3.5 产业布局规划

#### 信息服务产业园

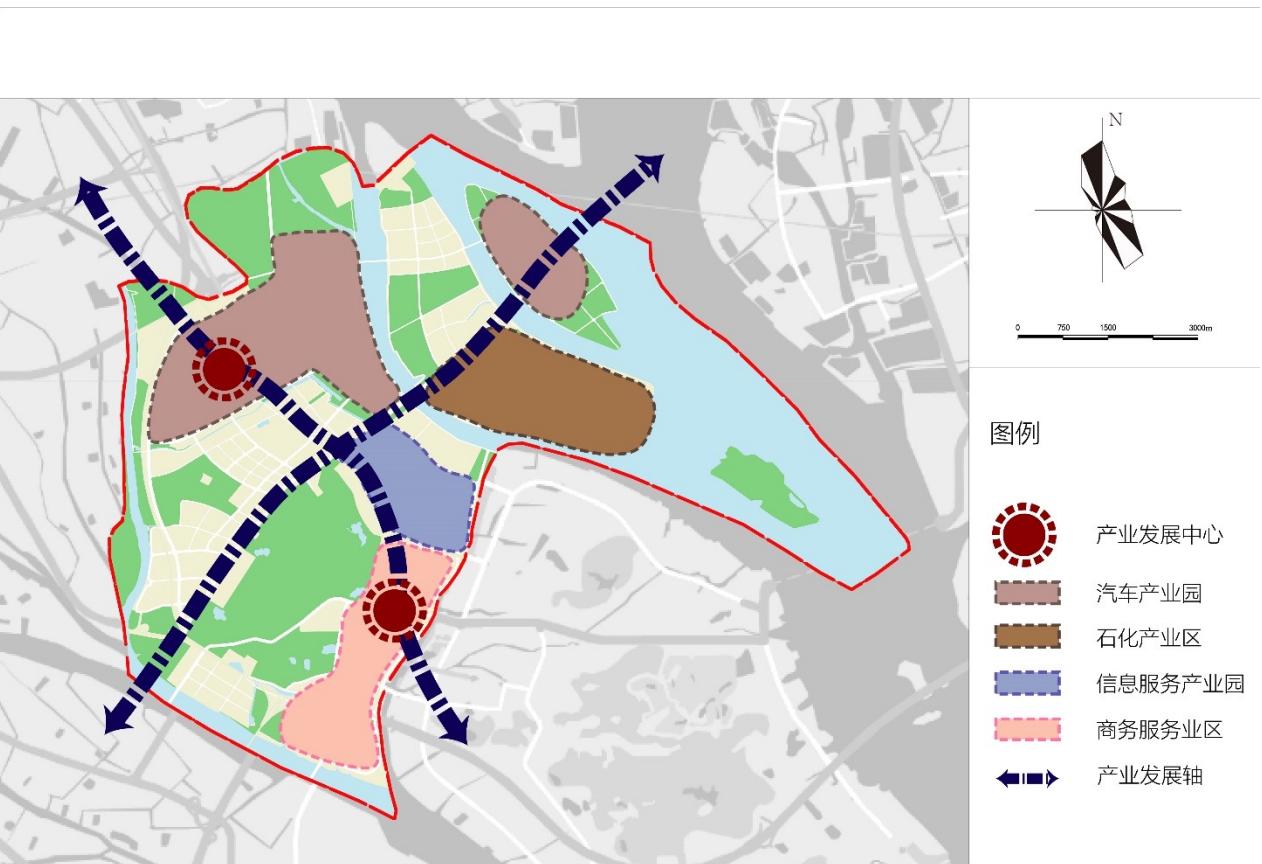
以创新型产业为基础，以大数据产业为依托，集“创新、培训、孵化、展示、交易”五大功能，使“大数据+”模式的信息服务产业形成集聚

#### 商务服务区

政策引导粤港澳中小型互联网企业总部入驻，完善相关服务设施配置，建成面向大湾区的金融服务中心，为周边居住区居民生活需求提供支持与便利

#### 汽车产业园

依托黄阁镇区位、工业及港口优势，继续发展汽车制造业，加快发展汽车服务业，建设多层次、多元化，特色鲜明的华南综合汽车产业基地





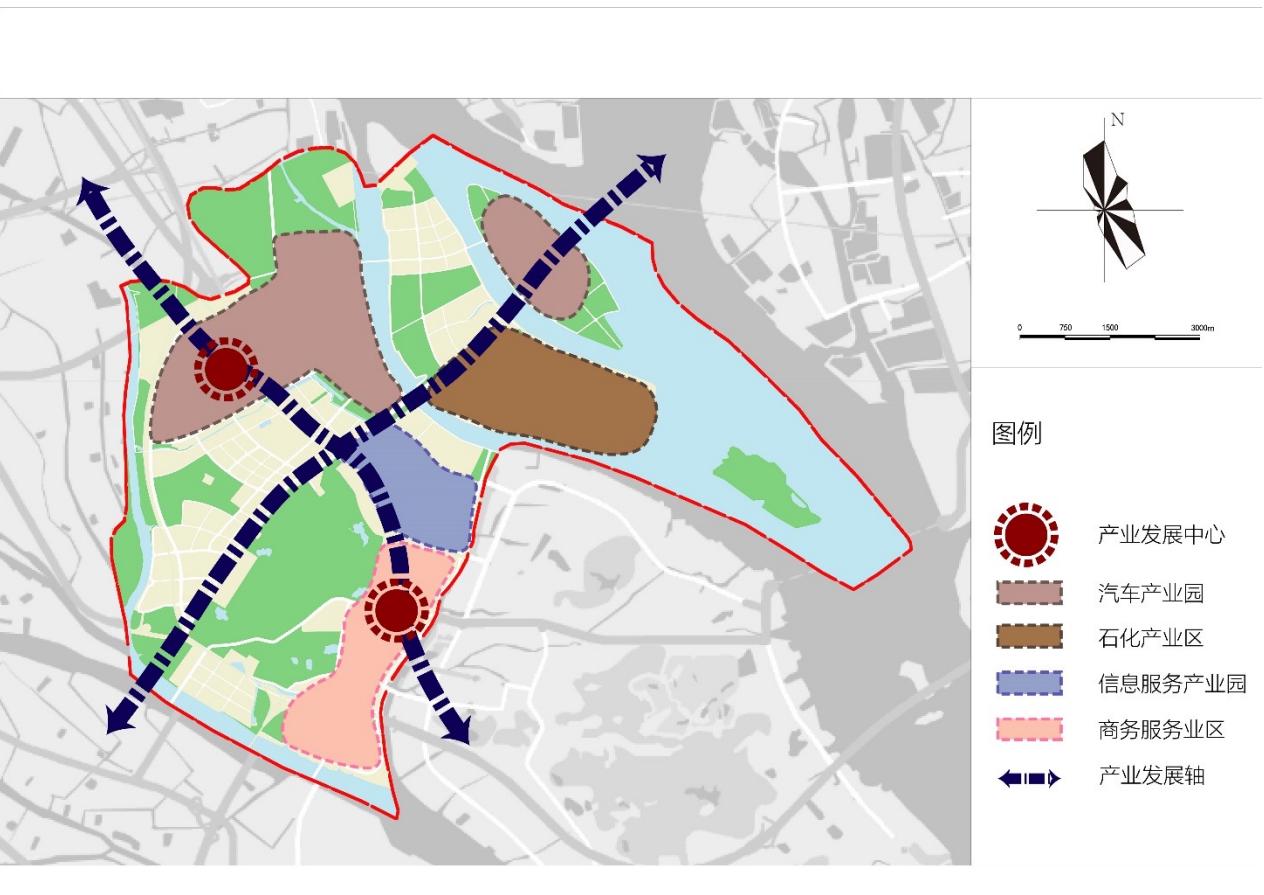
### 3.5 产业布局规划

#### 物流仓储区

为制造业区和汽车产业园区提供运输仓储服务，利用自贸港优势进行汽车展销服务

#### 石化产业区

稳固石化工业发展，推进新材料与精细化工的产业升级，实现新领域精细化工研发应用，一定程度与汽车产业联动，打造新材料与精细化工基地



## 第四部分

# 空间布局规划

- ✓ 土地适宜性评价
- ✓ 用地发展方向选择
- ✓ 城镇空间结构
- ✓ 土地利用规划

## 4.1 土地适宜性评价

- 从生态保护与自然环境两个角度对土地适宜性进行评价

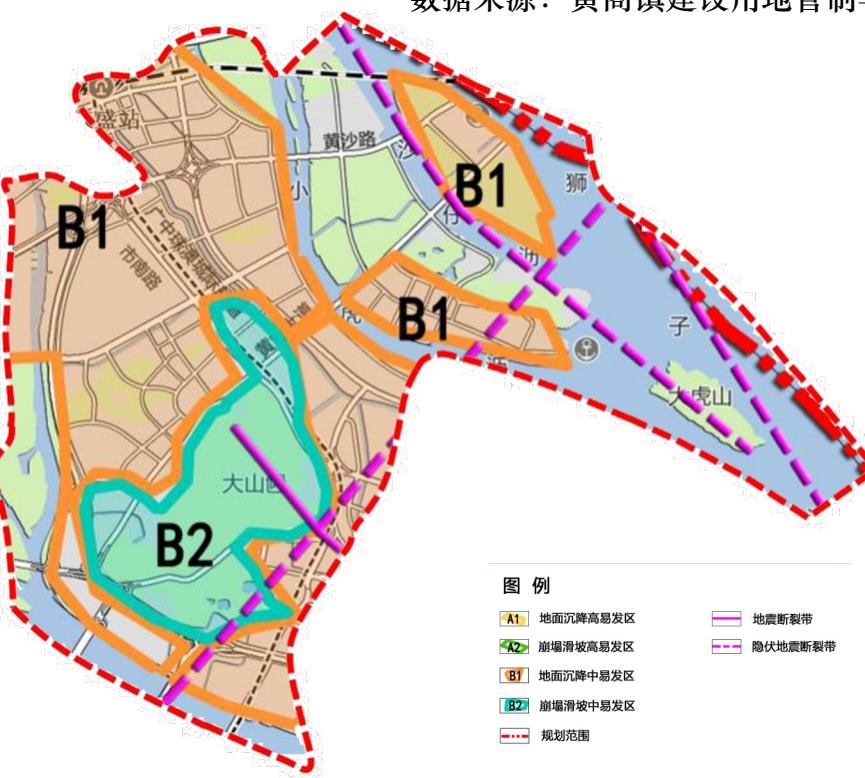


黄阁镇建设用地管制与基本农田保护图

### 土地适宜性等级划分标准

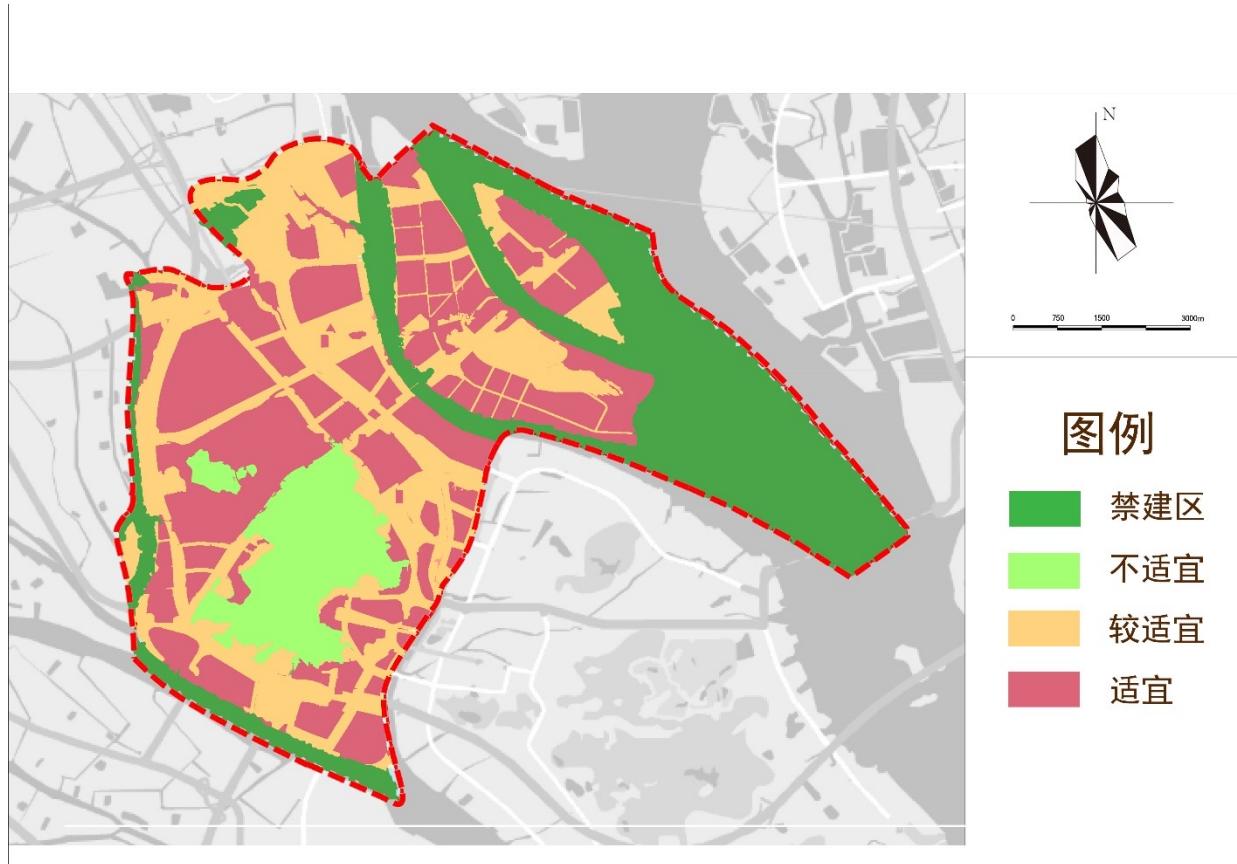
一级指标	二级指标	
	自然因素	地质 高程
生态因素	土地管制类型	

数据来源：黄阁镇建设用地管制与基本农田保护图、南沙新区  
建设用地工程地质图



南沙新区建设用地工程地质图

## 4.1 土地适宜性评价



土地建设适宜性综合评价图

土地适宜性各类用地面积（全域）

类型	占比	面积(hm <sup>2</sup> )
禁建	28.89%	2115.77
较不适宜	8.52%	447.40
较适宜	30.95%	1624.88
适宜	31.64%	1661.35

土地适宜性各类用地面积（不含水域）

类型	占比	面积(hm <sup>2</sup> )
禁建	0.48%	25.02
较不适宜	8.54%	447.40
较适宜	31.00%	1624.88
适宜	31.69%	1661.35

## 4.2 用地发展方向选择

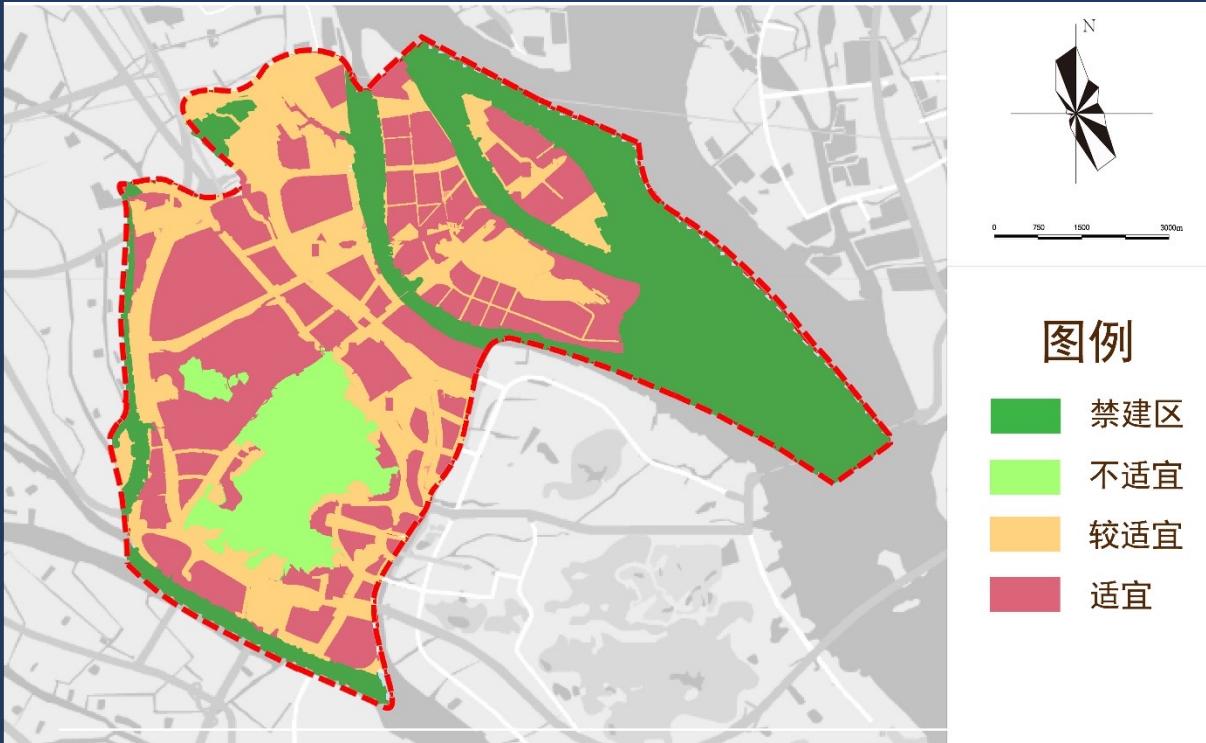
——以北部东部为主要发展方向，南部为次要发展方向

### 西部

- 基本上被村庄等居民区占领，少量用地为农与生态节点、生态廊道旁边的防护绿地等，生态限制与地理限制较强

### 南部

- 基础设施较为完备，梅山工业园等的搬迁使得发展空间充足
- 规划预计大山乸进行生态旅游开发，能够进行一定的配套与支持
- 但两面环水，且有大山乸等限建区，发展限制较强



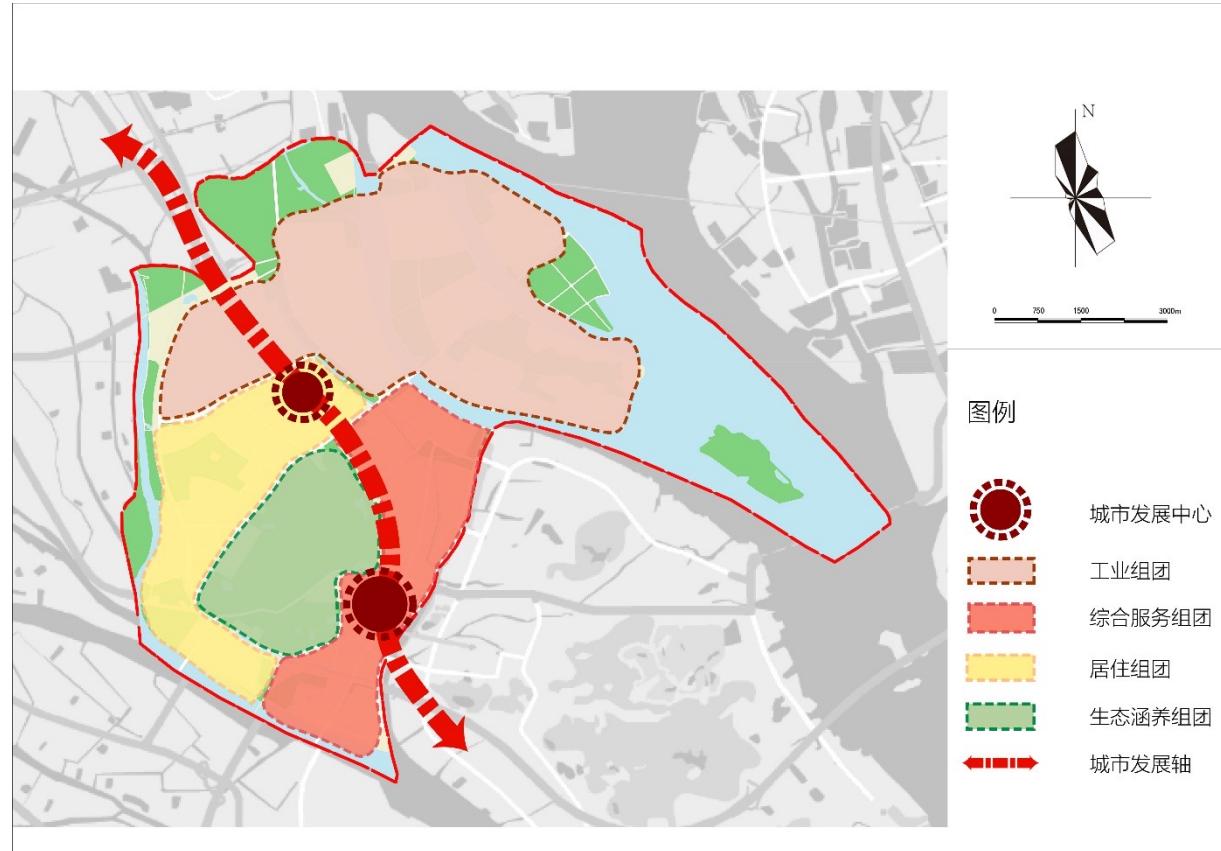
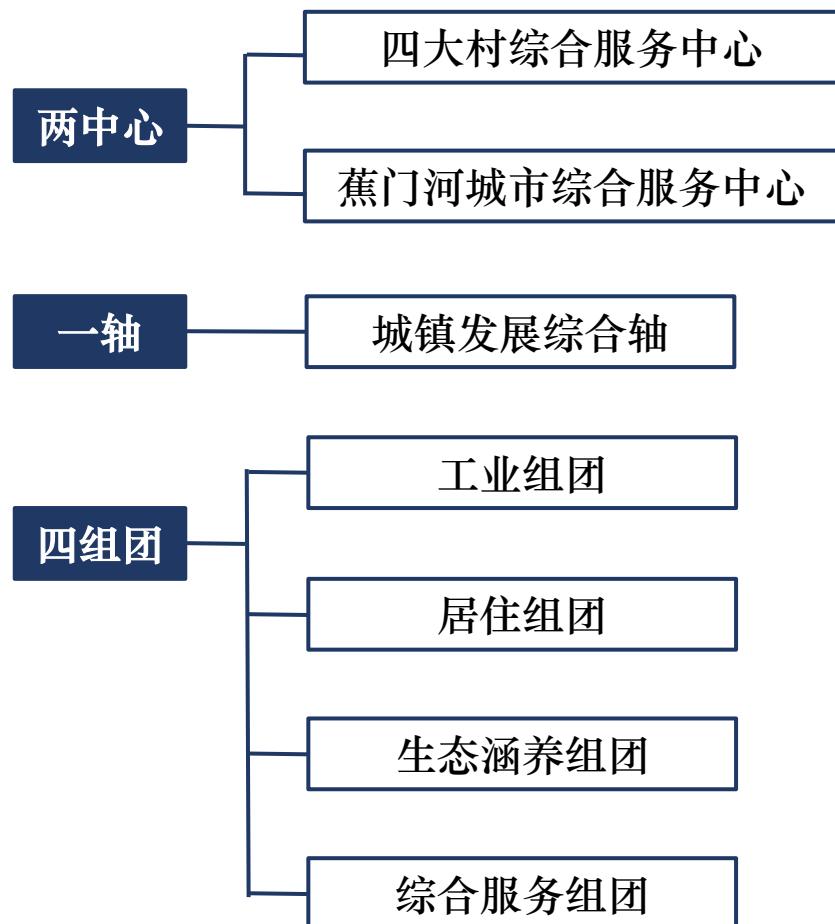
### 北部

基本农田等生态限制  
丰田汽车产业布局、自贸港在此处，工业发达，且拥有乌洲村、沙仔岛大片发展空间，扩张动力较强

### 东部

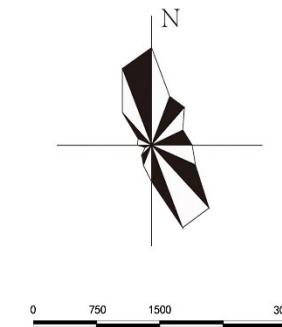
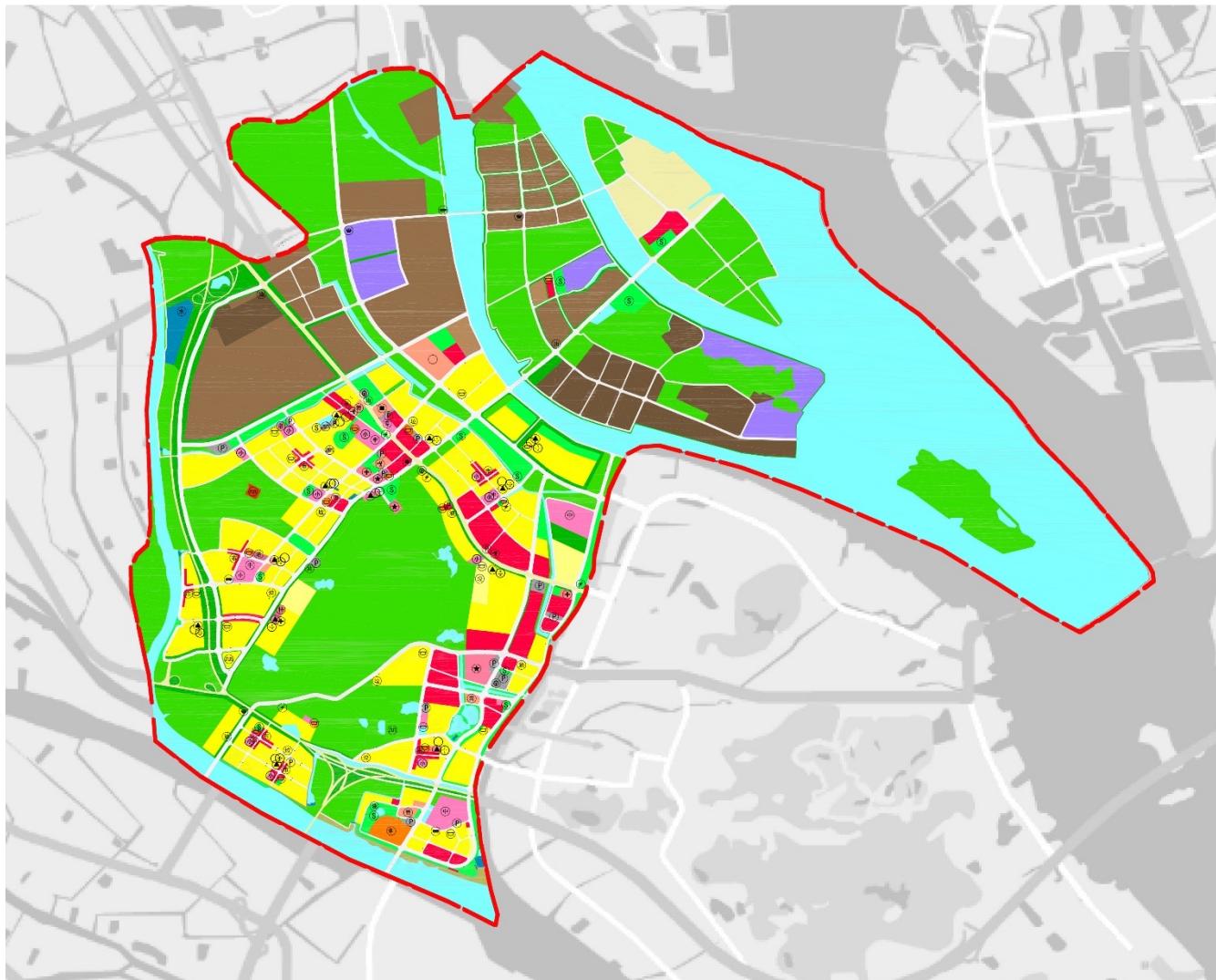
东南部与蕉门河服务中心隔河相望，且道路等基础设施与服务设施较为完善  
东北部位于南沙镇政府与黄阁镇政府之间，建有创新园区，可发展的农田也较多  
总体来看，东部发展扩张动力较强

## 4.3 城镇空间结构



## 4.3 土地利用规划

## 土地利用规划图



图例

一类居住用地	二类居住用地
行政办公用地	文化活动用地
图书展览用地	中等专业学校用地
高等院校用地	特殊教育用地
中小学用地	卫生防疫用地
科研用地	其它医疗卫生用地
体育馆馆用地	文物古迹用地
医院用地	商务用地
特殊医疗用地	公用设施营业网点用地
社会福利用地	一类工业用地
商业用地	三类工业用地
娱乐康体用地	二类物流仓储用地
其它服务设施用地	城市道路用地
二类工业用地	农林用地
公共交通场站用地	水域
供应设施用地	社会停车场用地
安全设施用地	防护绿地
公园绿地	区域交通设施用地
广场用地	

## 4.3土地利用规划

### 城乡用地汇总表

城乡用地汇总表					
用地代码			用地名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )	占城乡用地比例 (%)
大类	中类	小类			
H			建设用地	3248.84	44.37
	H1		城乡居民点建设用地	3073.22	41.97
	H2		区域交通设施用地	175.63	2.40
E			非建设用地	4073.67	55.63
	E1		水域	2203.38	30.09
	E2		农林用地	1857.58	25.37
	E3		其他非建设用地	12.71	0.17
城乡用地			7322.51	100.00	

建设用地：非建设  
用地≈4: 5

## 4.3土地利用规划

### 建设用地平衡表

居住用地面积769.05公顷，  
占比25.02%；

公共管理与公共服务用地

155.62公顷，占比5.06%；

序号	用地代码			用地名称	用地面积(hm <sup>2</sup> )	占城市建设用地比例(%)
	大类	中类	小类			
1	R			居住用地	769.05	25.02
		R1		一类居住用地	38.91	1.27
		R2		二类居住用地	730.14	23.76
2	A			公共管理与公共服务设施用地	155.62	5.06
		A1		行政办公用地	18.90	0.62
		A2		文化设施用地	32.49	1.06
			A21	图书展览用地	25.07	0.82
			A22	文化活动用地	7.42	0.24
		A3		教育科研用地	70.08	2.28
			A32	中等专业学校用地	0.30	0.01
			A33	中小学用地	64.50	2.10
			A35	科研用地	5.28	0.17
		A4		体育用地	22.54	0.73
			A41	体育场馆用地	22.54	0.73
		A5		医疗卫生用地	6.30	0.21
			A51	医院用地	5.60	0.18
			A52	卫生防疫用地	0.71	0.02
		A6		社会福利用地	2.80	0.09
		A7		文物古迹用地	2.50	0.08

## 4.3土地利用规划

建设用地平衡表

工业用地面积862.66公顷，  
占比28.07%，比重最高；

### 城市建设用地平衡表

序号	用地代码			用地名称	用地面积(hm <sup>2</sup> )	占城市建设用地比例(%)
	大类	中类	小类			
3	B			商业服务业设施用地	191.76	6.24
		B1		商业用地	69.08	2.25
		B2		商务用地	118.70	3.86
		B3		娱乐康体用地	3.98	0.13
4	M			工业用地	862.66	28.07
		M1		一类工业用地	16.92	0.55
		M2		二类工业用地	618.16	20.11
		M3		三类工业用地	227.57	7.41
5	W			物流仓储用地	143.26	4.66
		W1		一类物流仓储用地	18.14	0.59
		W2		二类物流仓储用地	53.93	1.75
		W3		三类物流仓储用地	71.20	2.32
6	S			道路与交通设施用地	542.98	17.67
		S1		城市道路用地	522.09	16.99
		S4		交通场站用地	20.90	0.68
7	U			公用设施用地	20.93	0.68
		U1		供应设施用地	18.91	0.62
		U2		环境设施用地	0.11	0.00
		U3		安全设施用地	1.91	0.06
8	G			绿地与广场用地	386.96	12.59
		G1		公园绿地	159.27	5.18
		G2		防护绿地	217.86	7.09
		G3		广场用地	9.84	0.32
		城市建设用地			3073.22	100.00

备注：2035年规划人口19.62万人。

## 4.3 土地利用规划

### 指标对照分析

人均规划用地面积与指标对照表

序号	用地代码	用地名称	人均用地面积 (m <sup>2</sup> /人)	规划人均用地面积 (m <sup>2</sup> /人)
1	R	居住用地	39.2	>=25.0
2	A	公共管理与公共设施用地	7.93	>=5.5
3	S	道路与交通设施用地	27.67	>=12.0
4	G	绿地与广场用地	19.72	>=10.0
5	G1	公园绿地	8.18	>=8.0
城市建设用地			119.17	65.0~110.0 (-25.0~+20.0)

根据规划用地标准，人均居住用地39.2 m<sup>2</sup>/人，人均公共管理与公共设施用地7.93 m<sup>2</sup>/人，人均道路与交通设施用地27.67 m<sup>2</sup>/人，人均绿地与广场用地19.72 m<sup>2</sup>/人，其中人均公园绿地8.18 m<sup>2</sup>/人，均达到标准要求。

此外，其中道路、绿地与广场用地占比远高于要求，为促进城乡协调、实现和谐宜居城镇的目标定位提供支撑

## 第五部分

### 专项规划

- ✓ 道路交通规划 ✓ 景观规划
- ✓ 绿地系统规划 ✓ 村庄整治规划
- ✓ 公服系统规划

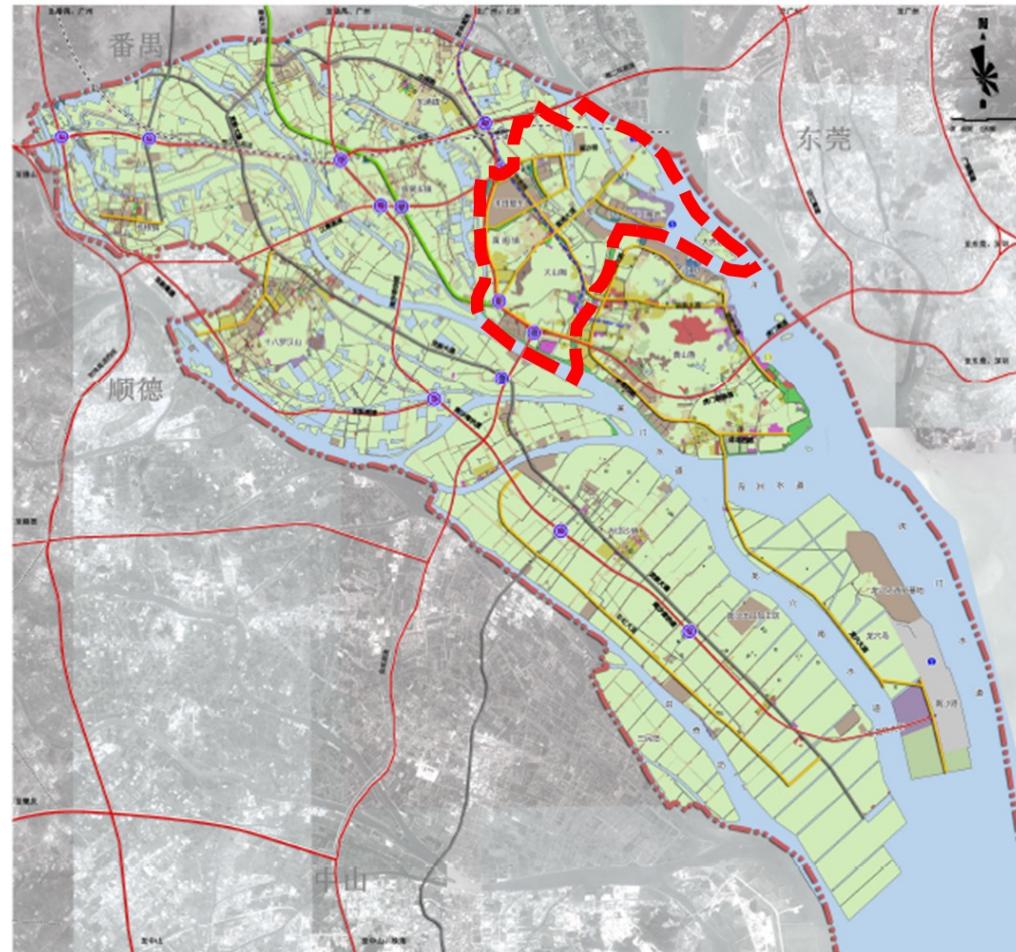
# 5.1 交通规划

1. 道路交通现状与上位规划
2. 交通发展目标与规划原则
3. 综合交通发展策略
4. 镇域对外交通规划
5. 镇区综合交通规划
6. 慢行交通系统规划与综合绿道系统规划
7. 公共交通规划
8. 静态交通设施规划

## 5.1.1 镇域交通现状与上位解读

### 对外交通

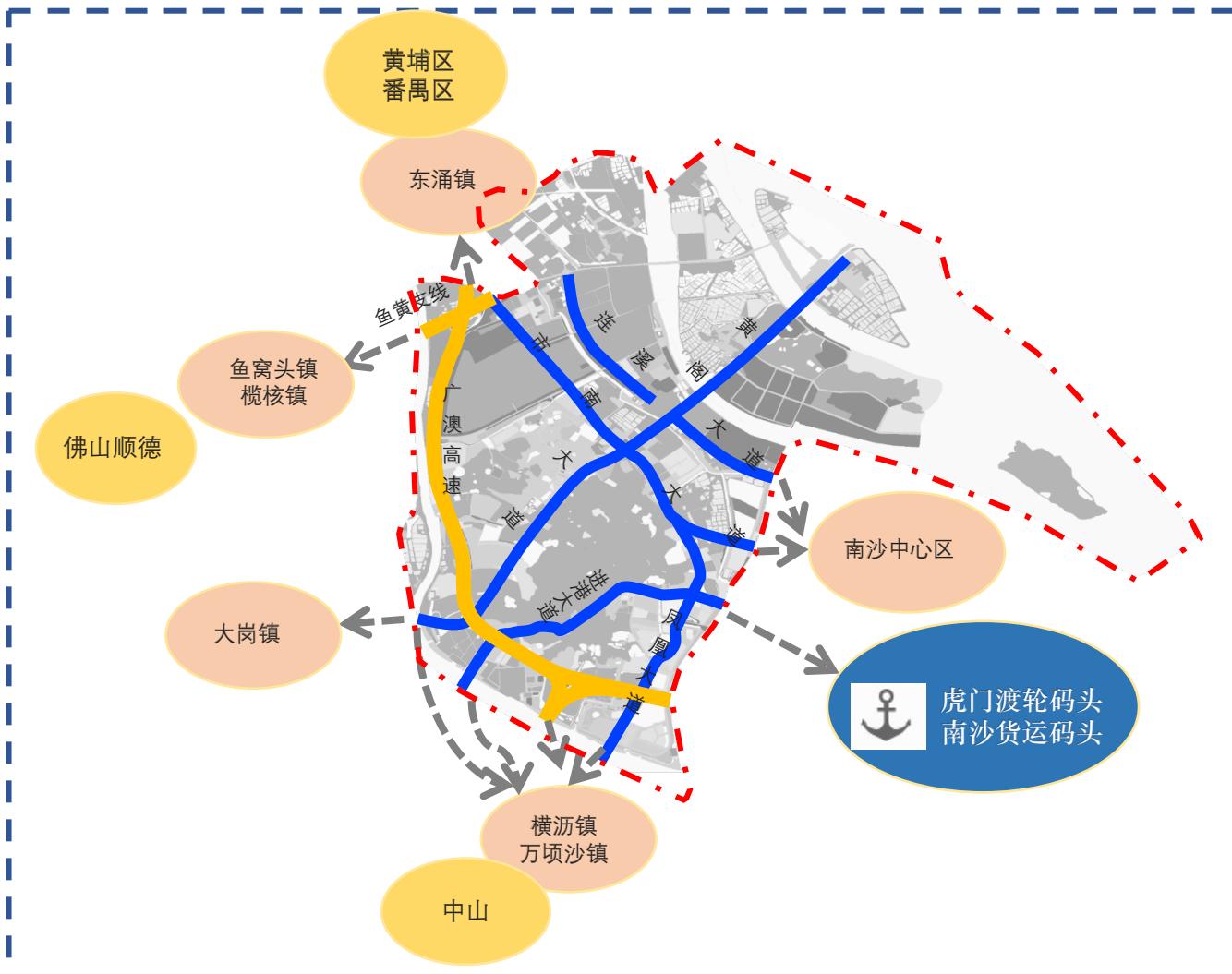
- 黄阁镇的现状道路交通系统在整个南沙区内处于重要地位；
  - ✓ 位于南沙区中部，是众多南沙区交通要道通过、汇集的区域；
  - ✓ 港口众多，是南沙区水上对外交通的重要组成部分；
- 黄阁镇的道路交通系统规划是南沙区道路交通系统规划的关键部分；
  - ✓ 在上位规划中，黄阁镇道路交通系统的发展受到很大的重视；



交通设施现状图

## 5.1.1 镇域交通现状与上位解读 对外交通

- ✓ 黄阁镇位于南沙中心区域，属于南北交通的重要连通位置，对外联系方式多样，主要是公路；
- ✓ 对外公路现有广澳高速和鱼黄支线，已经基本建立起黄阁同南沙其他镇以及周边地区联系，承担货运客运的功能较完整；
- ✓ 高铁未设置站点，整体对黄阁镇对外交通影响不大；只有一条地铁线路，连通南沙街区域和广州市中心，基本满足现有出行要求；
- ✓ 共有四个港口码头，集中在小虎岛和沙仔岛，有企业配套码头和综合性公用专业码头两类，以货运为主，运输汽车、石油化工原料等；



## 5.1.1 镇域交通现状与上位解读

### 交通路网

- ✓ 镇内部分区域道路网密度较低，主次干路网络有待完善形成更加完整的路网体系；
- ✓ 部分道路存在越级连接现象，道路出现“断头”或中间断开以及道路线型不畅的情况也比较多；
- ✓ 居住区交通路网以支路为主，缺少更高级别道路连通，对于居民出行和村庄整体风貌打造有一定影响。
- ✓ 焦门河沿岸道路连通程度差，道路结构不合理，层次不分明，影响该重点发展区域的片区塑造；
- ✓ 小虎岛和沙仔岛与主城区的道路连接不足；

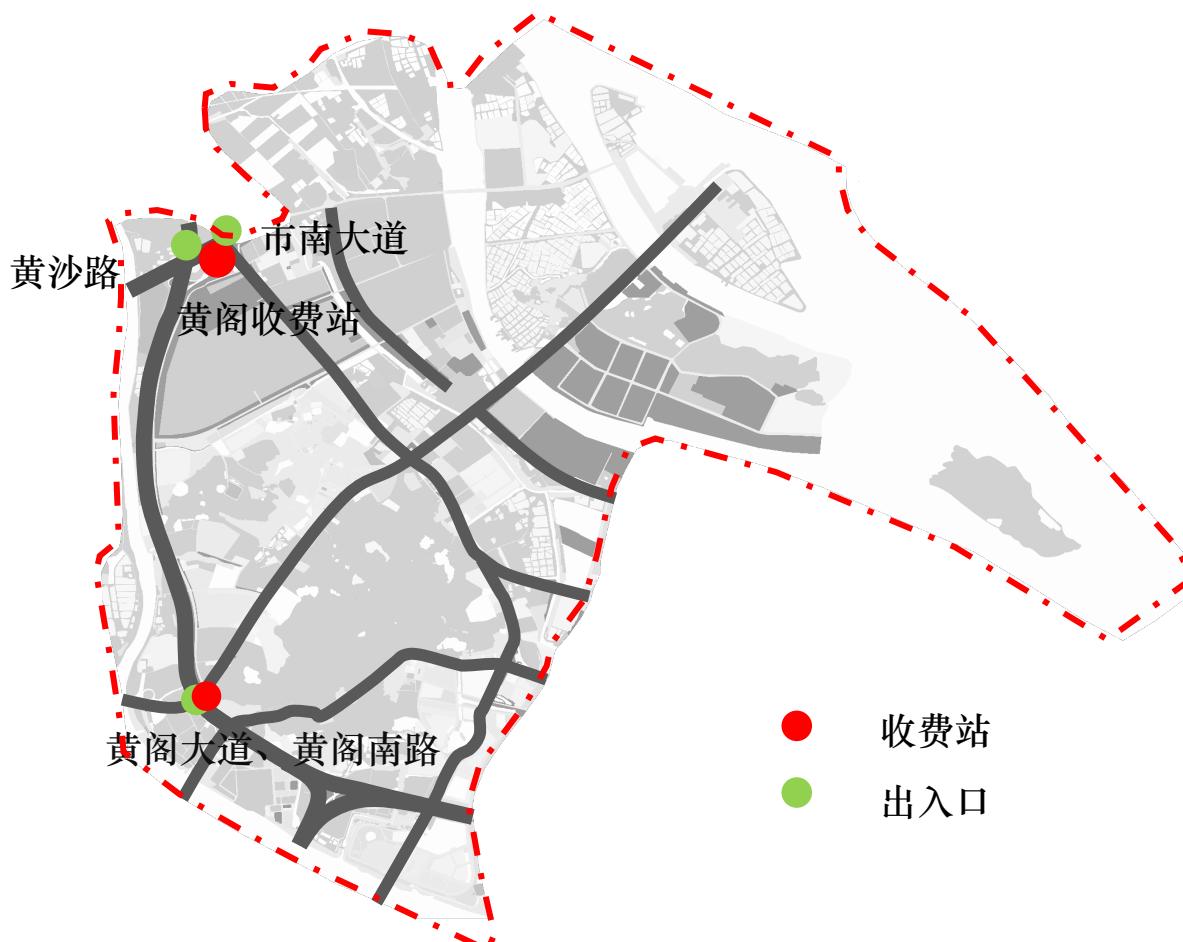


类型	名称	状态
高速公路	广澳高速	已建
快速路	鱼黄支线	已建
	莲溪大道	加建
	市南大道	已建
	黄阁大道	已建
	进港大道	已建
	凤凰大道	已建

## 5.1.1 镇域交通现状与上位解读    高速路收费站及出入口

□ 收费站和出入口在黄阁镇主要有两个分布点：

- 黄阁大道与黄阁南路交汇点；
- 市南大道与黄沙路交汇点



## 5.1.2 交通发展目标与规划原则

### 交通规划目标

- ✓ 因地制宜，在利用和优化现有道路网格局的基础上，充分考虑黄阁镇未来经济发展和城市化水平提高带来的对交通设施的新要求，建设一个对外交通四通八达、内部网络分级合理、层次分明、功能清晰、方便生活、有利生产、超前服务的发达道路系统，使道路与交通设施能更好的为全镇的经济发展、城镇建设和人民生产生活服务。
- ✓ 通过强化对外交通联系、完善镇域内部交通网络、整合交通资源，提高镇域各功能分区之间的整体性和协调性。
- ✓ 注重交通与环境的协调，建立多种交通方式协调发展、绿色交通为特色的综合交通体系，为黄阁镇经济发展和城镇化建设提供支持。

区域  
发展战略

区域互动

城乡统筹

产城融合

提供支持

强化对外交通联系

完善镇域内部交通网络

交通与环境的协调

## 5.1.2 交通发展目标与规划原则

### 规划原则

#### 开放性原则

- ✓ 以南沙区交通规划为指导，充分考虑黄阁镇发展特点及建设要求，加强黄阁镇镇与周边区域的交通联系，充分发挥城市功能。

#### 便捷性原则

- ✓ 对黄阁镇道路交通体系进行综合规划，充分考虑城市功能结构的要求，建立系统完整、内外分工清晰的路网体系，加强不同交通方式的衔接。满足镇区客、货车流和人流的安全与畅通，既方便镇区居民的日常通勤生活。

#### 协调性原则

- ✓ 交通设施的规模与布局与城市用地功能、道路网系统建设以及交通发展策略相协调匹配。

#### 服务性原则

- ✓ 贯彻“公交服务”的发展思想，对黄阁镇公交、快速公交等交通的发展给予重视。

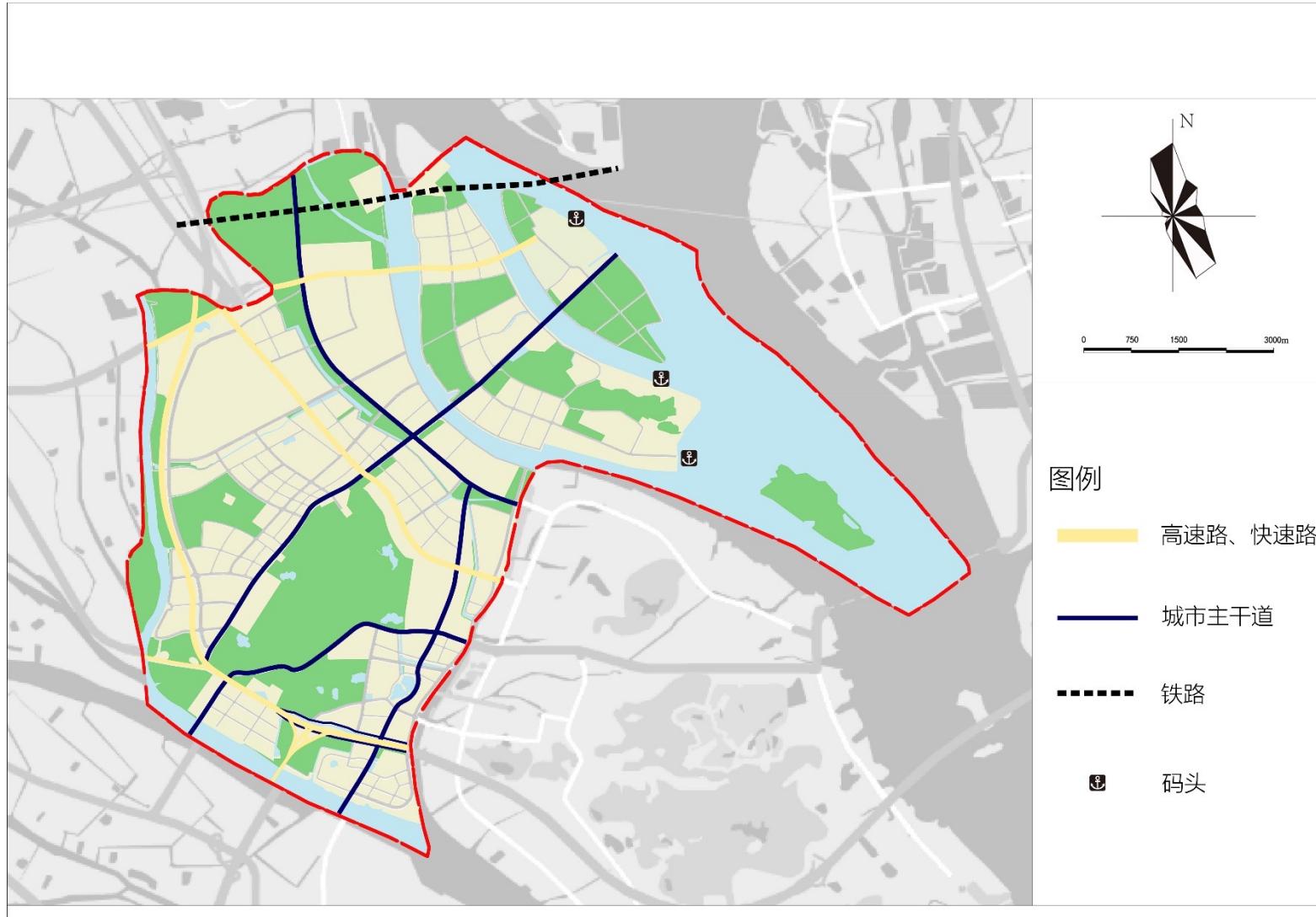
### 5.1.3综合交通发展策略

#### 交通规划策略

- ✓ 区域一体化，加强对外交通
- ✓ 基础设施先行，交通引导
- ✓ 完善路网结构，疏导城市交通，提高交通通达度
- ✓ 完善公共交通系统，提高居民出行便捷度
- ✓ 构筑以城市绿道系统为主导的慢行交通体系
- ✓ 完善布局静态交通系统

## 5.1.4 镇域对外交通规划

### 对外交通

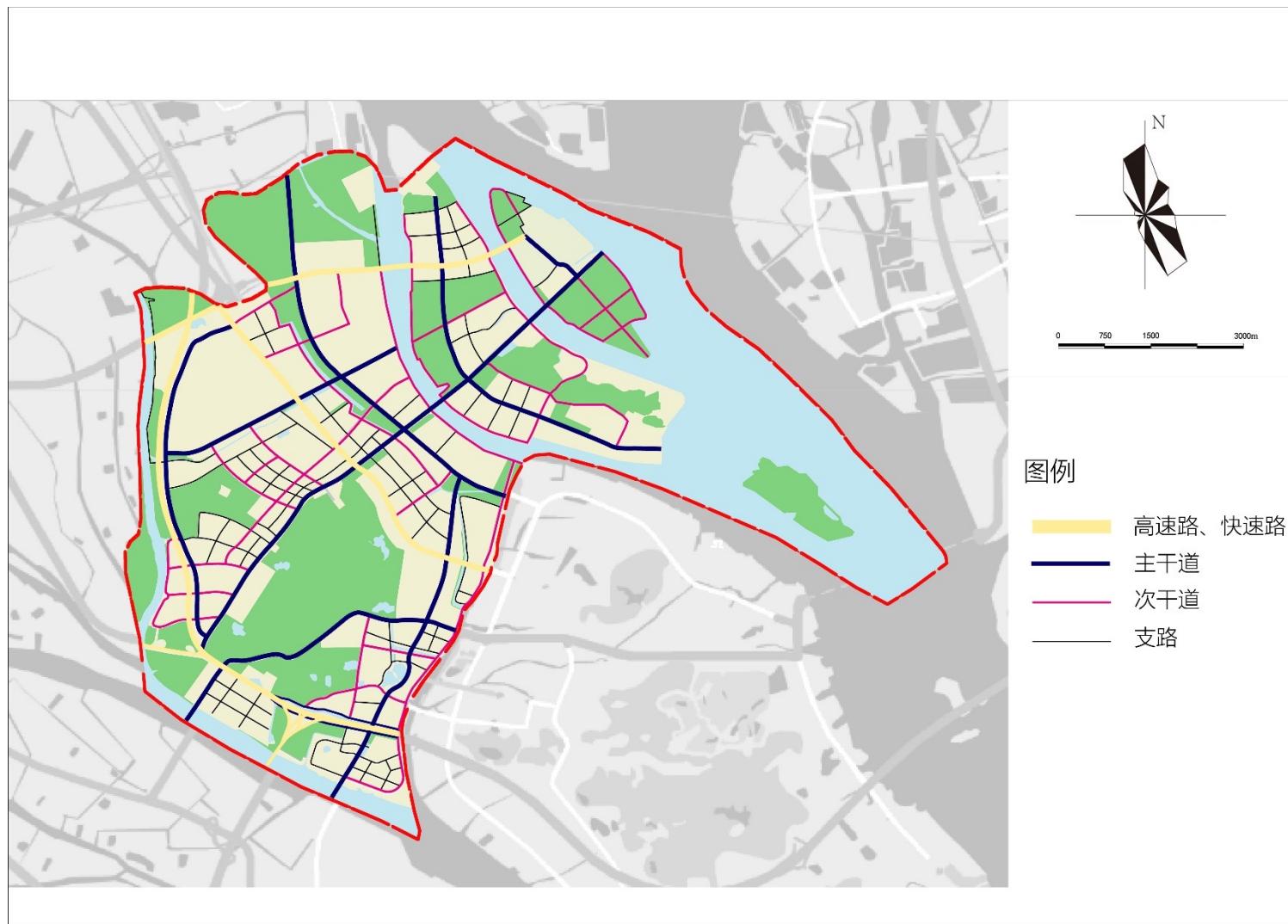


#### 对外交通规划

✓ 依据现有对外交通类型进一步完善建设，加强城市快速路建设，完善城市对外主干道联通水平，保证现有码头的使用价值。

## 5.1.4 镇域对外交通规划

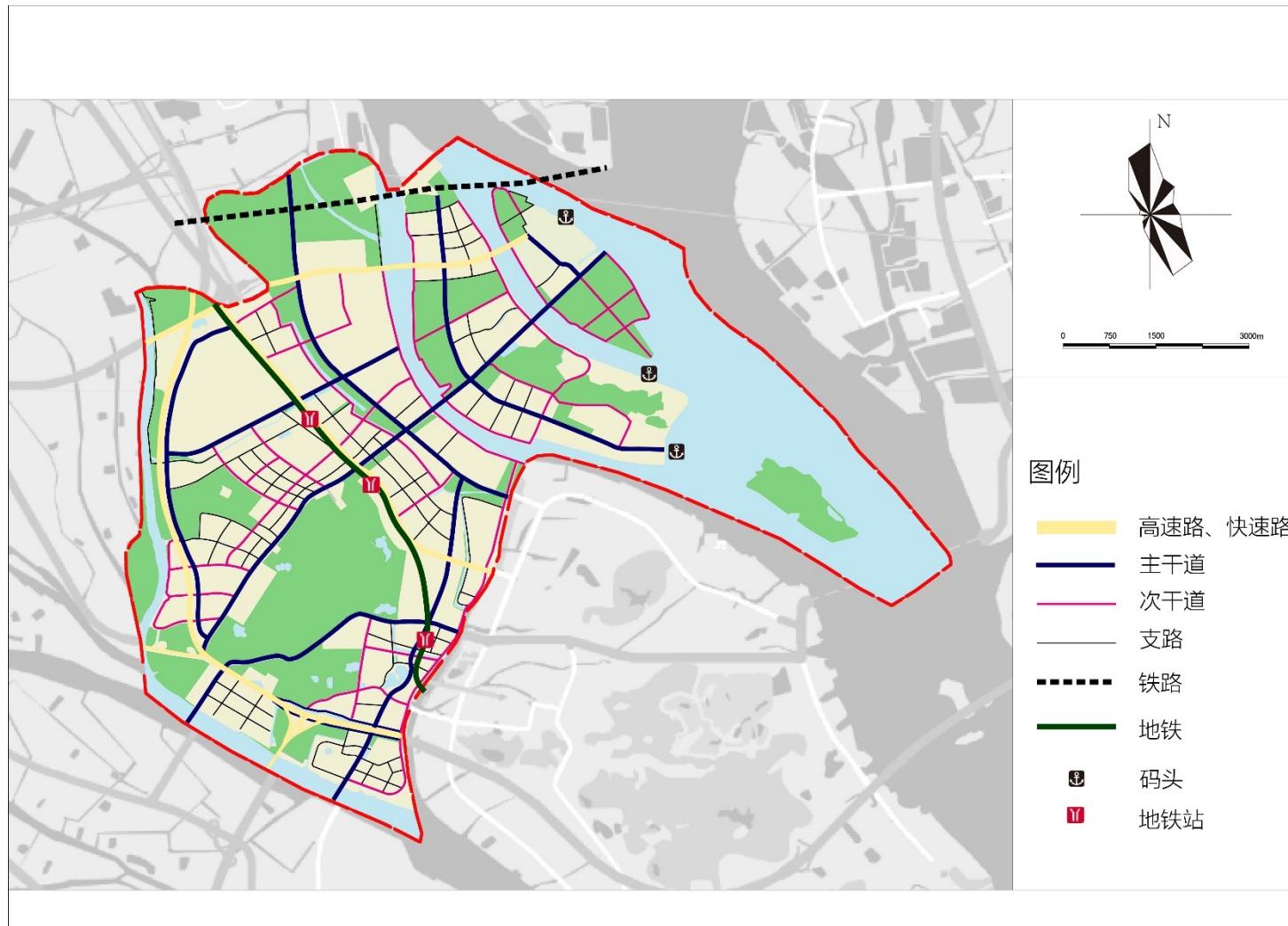
### 交通路网



#### ➤ 镇域交通路网规划

- ✓ 依据现有主次干路以及支路建设情况，疏通整体路网格局，形成结构分明的路网体系。
- ✓ 结合村庄整治需求和城市设施建设对重点片区做进一步支路网梳理，完善格局，满足出行需求。

## 5.1.5 镇区综合交通规划 整体格局



### ➤ 整体格局

- ✓ 形成以黄阁大道和市南大道为主体延伸方向的“四横四纵”主干道体系；
- ✓ 形成连接畅通，对接明确的次干道布局网络体系；
- ✓ 整体形成密度合理、层次分明、流畅高效、网络完善的主次干道路网结构；

## 5.1.5 镇区综合交通规划

### 道路设计规划

#### 1. 车速设计

道路等级	车速	
高速路	80-120km/h	
快速路	60-80km/h	
主干道	交通性主干道	40-60km/h
	生活性主干道	30-50km/h
次干道	30-40km/h	
支路	20-30km/h	

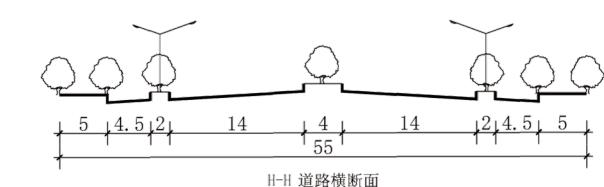
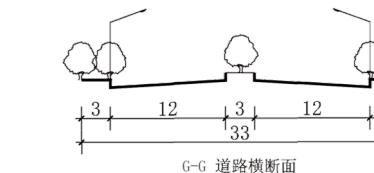
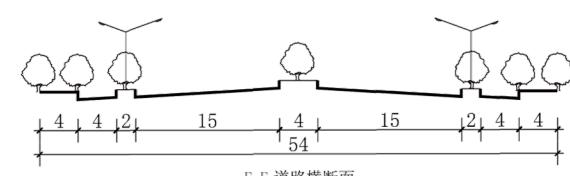
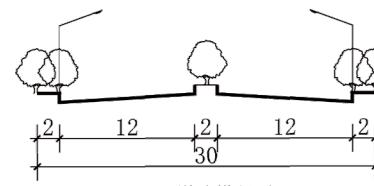
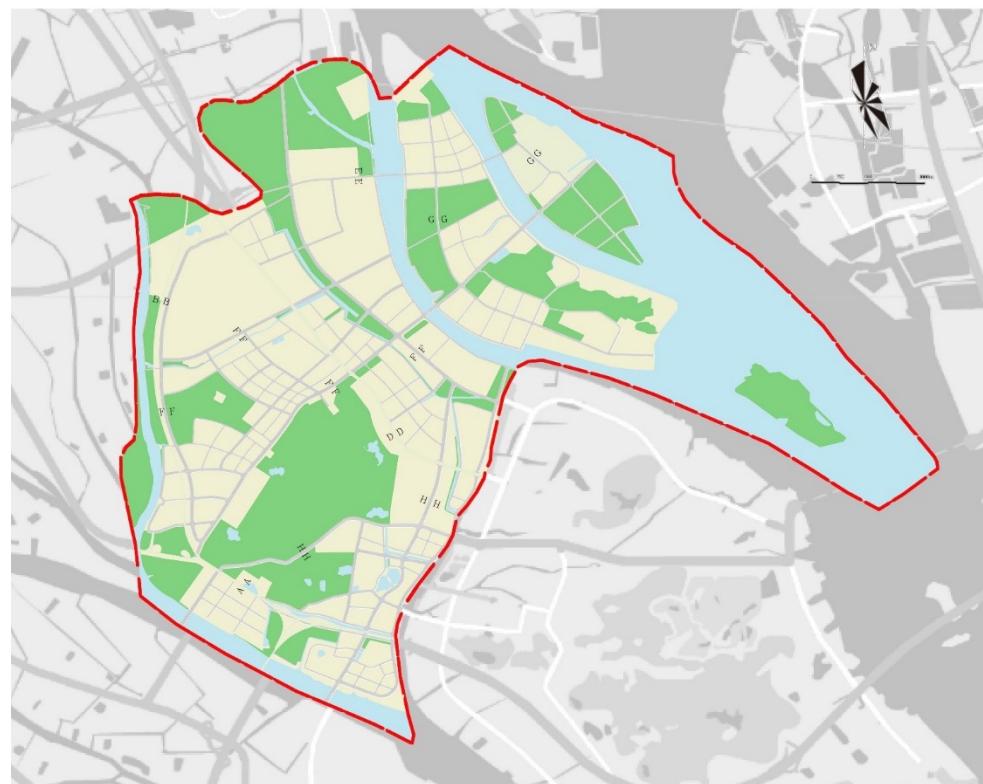
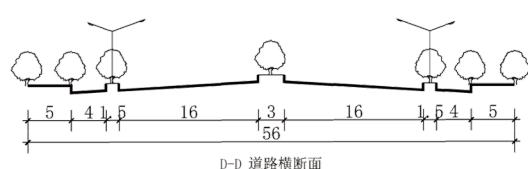
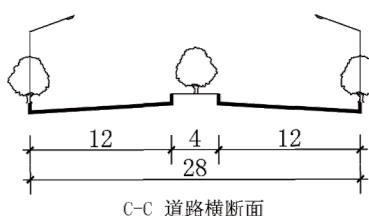
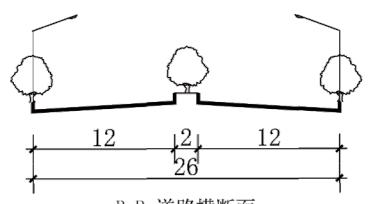
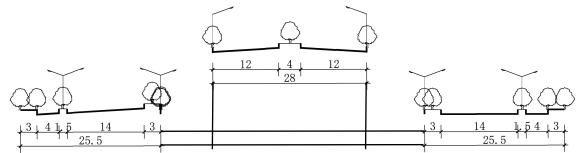
## 5.1.5 镇区综合交通规划 道路设计规划

### 2. 横断面设计

道路等级	断面类型	机动车道	人行道	备注
高速路	A-A型	双向6车道	--	采用高架方式与城市主干道立体结合
	B-B型			
快速路	C-C型	双向6车道	--	--
	D-D型	双向8车道	5m	
	E-E型	双向6车道	2m	
主干道	F-F型	双向8车道	4m	--
	G-G型		5m	
	A-A型		3m	黄阁南路在广澳高速高架下，断面采用A-A型地面部分
次干道	I-I型	双向4车道	2m	--
	J-J型	双向8车道	4m	
	K-K型	双向6车道	3m	
	L-L型	双向6车道	3m	
支路	M-M型	双向4车道	2m	自行车道与机动在同一块板内，以白线分开
	N-N型	双向4车道		

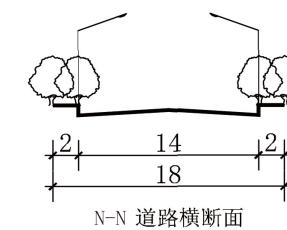
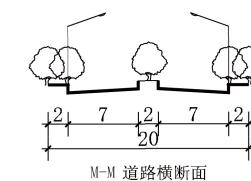
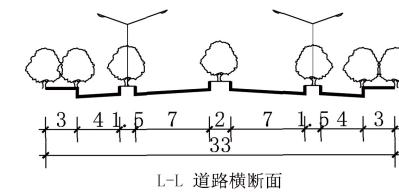
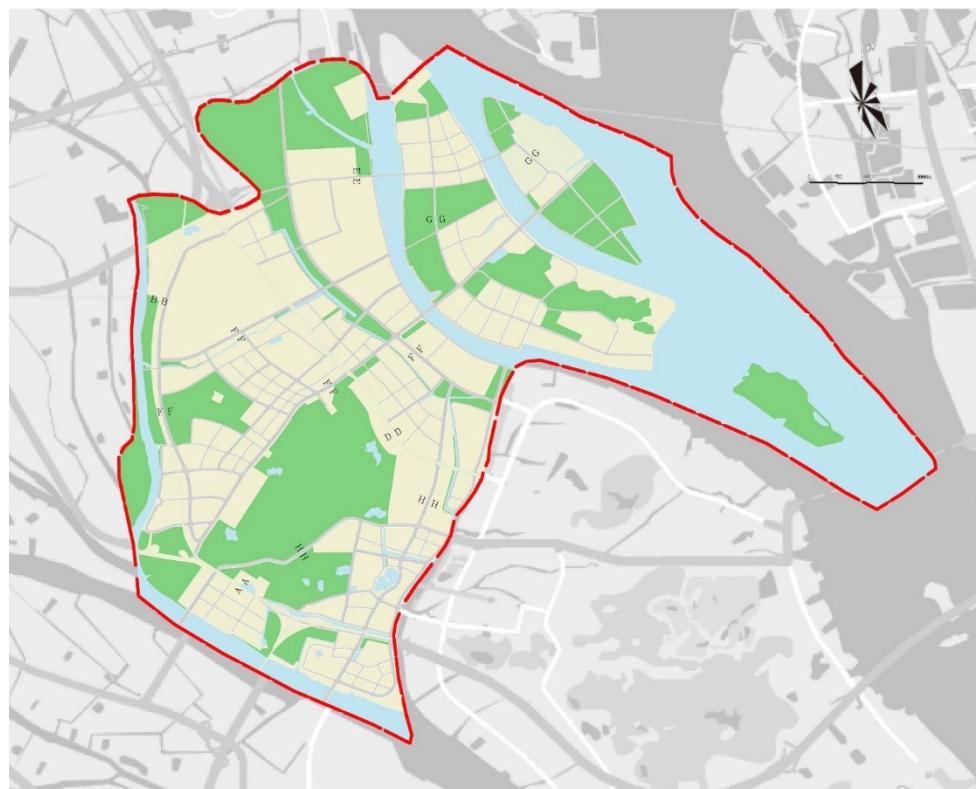
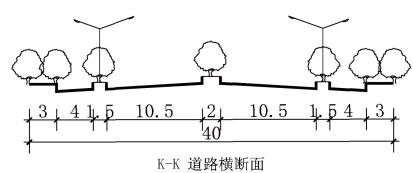
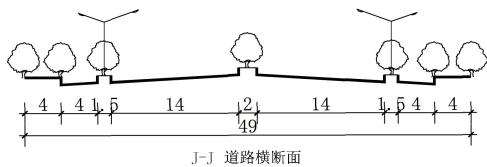
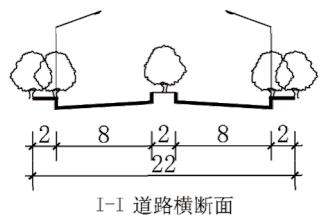
## 5.1.5 镇区综合交通规划 道路设计规划

### 2. 横断面设计



## 5.1.5 镇区综合交通规划 道路设计规划

### 2. 横断面设计——示意图



## 5.1.5 镇区综合交通规划 道路设计规划

### 3. 交叉口设计

交叉类型	道路相交类型	选型
平面交叉	主干道—主干道	A1类
	主干道—次干道	A2类
	主干道—支路	B1类或A1类
	次干道—次干道	A1类
	次干道—支路	B2类或A1类
	支路—支路	B2类、B3类
立体交叉	高速路—快速路	互通式立交
	快速路—快速路	互通式立交
	快速路—主干道	互通式立交或分离式立交
	快速路—次干道	分离式立交

注：

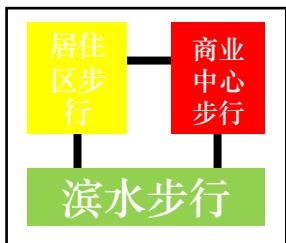
- A类：信号控制交叉口
  - A1类：交通信号控制，进出口道展宽叉
  - A2类：交通信号控制，进出口道不展宽叉
- B类：无信号控制交叉口
  - B1类：支路只准右转通行的交叉口
  - B2类：减速让行或停车标志管制交叉口
  - B3类：全无管制交叉口

## 5.1.6 慢行系统规划

### 规划理念

#### 镇区步行系统

- “以地铁+公交为主，步行+自行车为补充”的多层次发展模式
- 连接居住区、商业中心、生态景观、人文景观等核心节点



#### 生态景观

#### 滨水步行系统

- “步行+自行车为主体”的发展模式
- 脱离城市景观，使居民置身于连续的生态景观中

公园广场—非机动车道—人行道—防护绿地—河

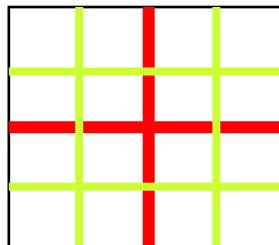


—人+自行车  
—人+自行车+机动车

#### 人文景观

#### 居住区步行系统

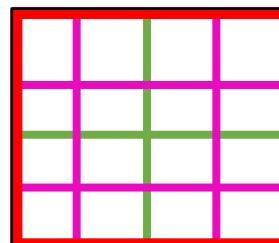
- “公交为主体、步行+自行车为衔接”
- 外部—居住区，居住区—公共服务中心，居住区内部三者联系的慢行系统



—人+自行车  
—人+自行车+机动车

#### 商业中心步行系统

- 采用商业步行街的发展模式
- 构建连通交通站点、商业步行街与人文景观资源的慢行系统

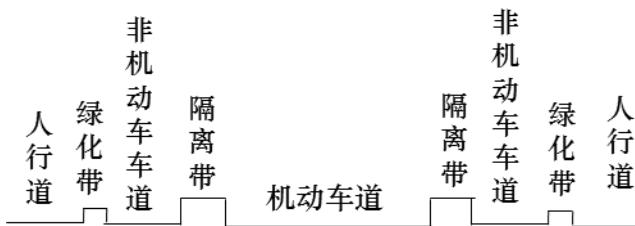


—人  
—人+机动车  
—人+自行车+机动车

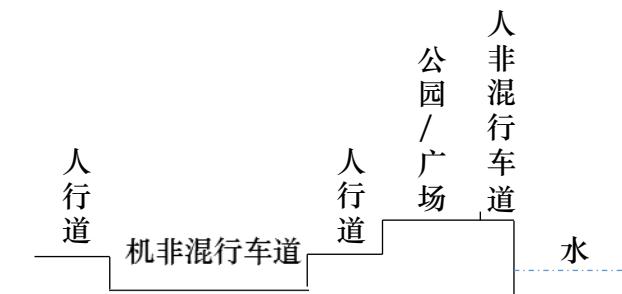
即有：人、人+非机动车、人+机动车、人+非机动车+机动车 四种出行方式混合模式

## 5.1.6慢行系统规划 规划理念

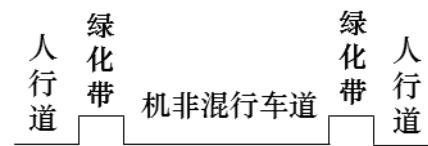
“人+自行车+机动车” 方案A——城市内部



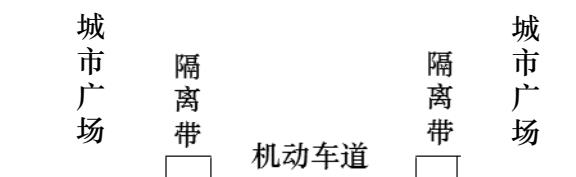
“人+自行车+机动车” 方案B——滨水



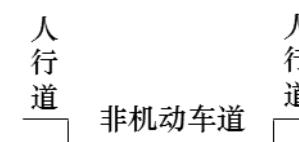
“人+机动车” 方案A——次干路/支路



“人+机动车” 方案B——主干道/快速路

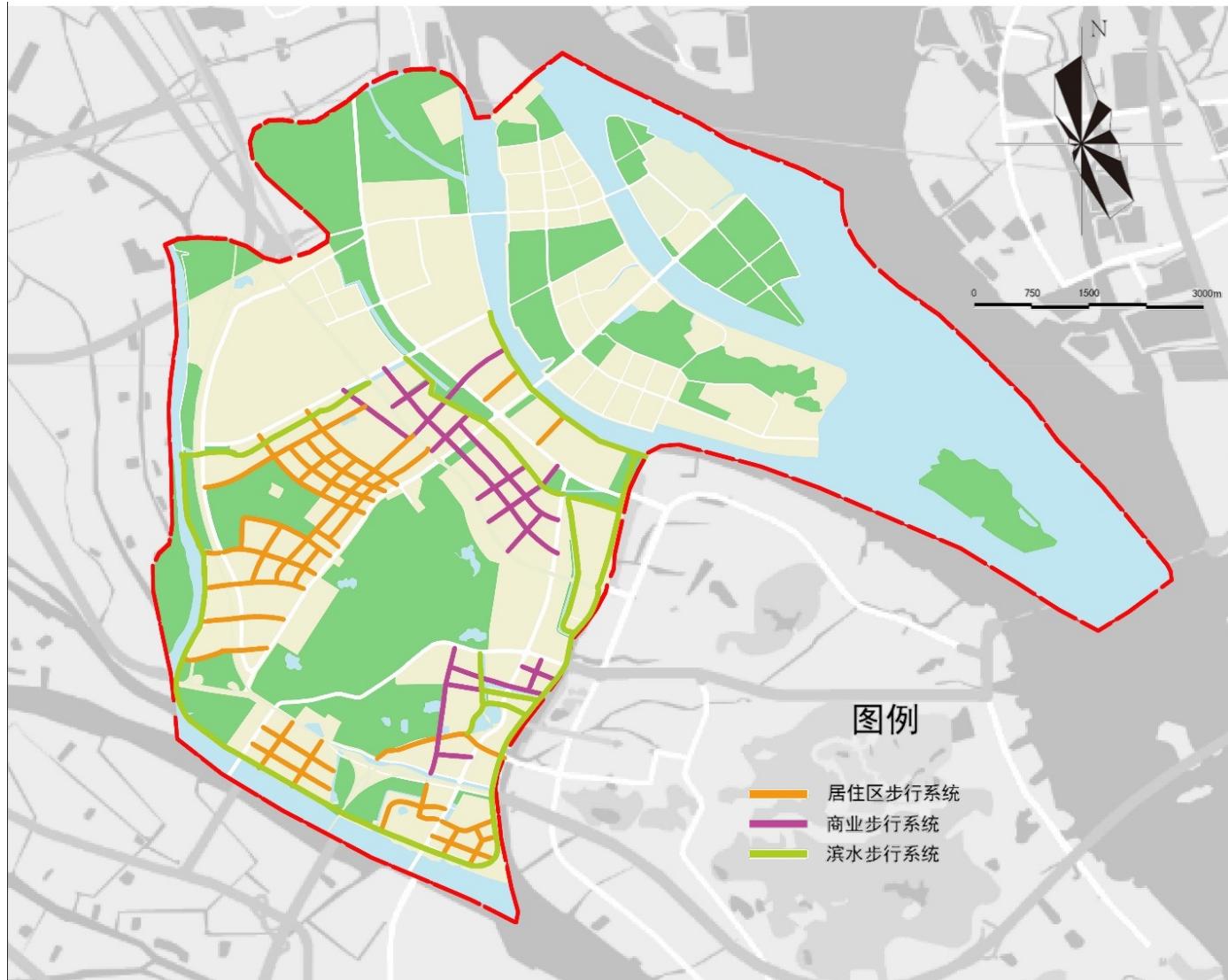


“人+自行车”



## 5.1.6慢行系统规划

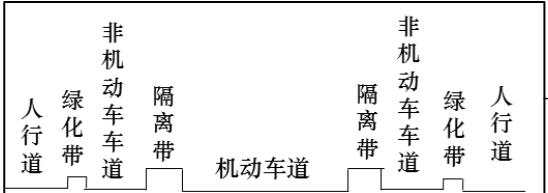
### 规划理念



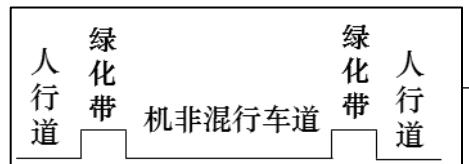
## 5.1.6 慢行系统规划

### 规划方案

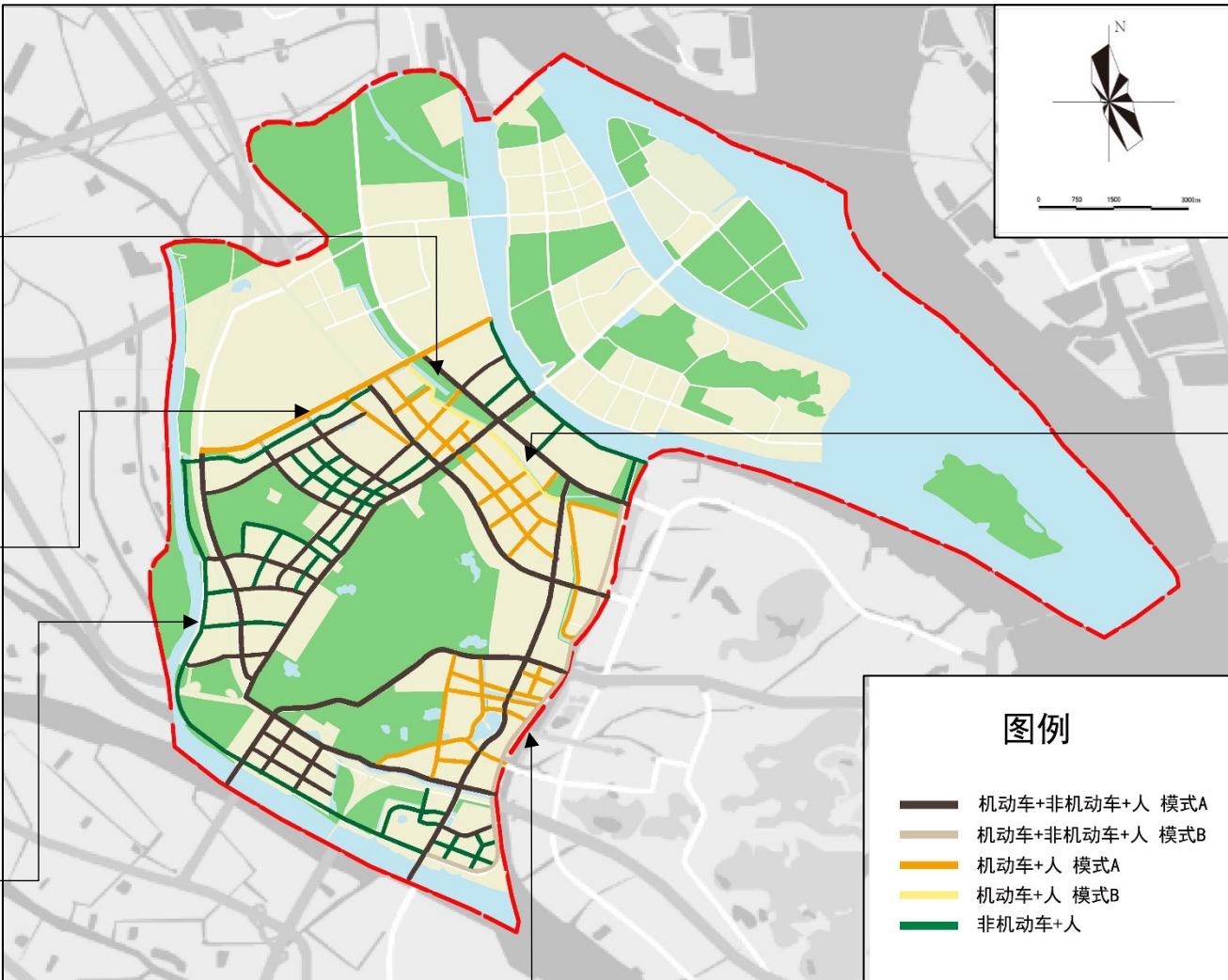
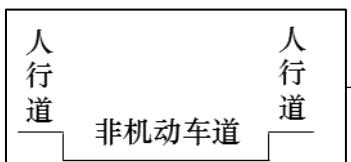
“人+自行车+机动车” 方案A



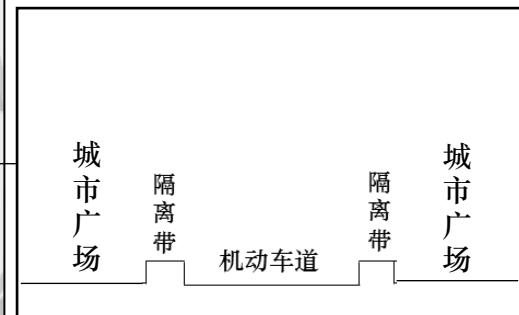
“人+机动车” 方案A



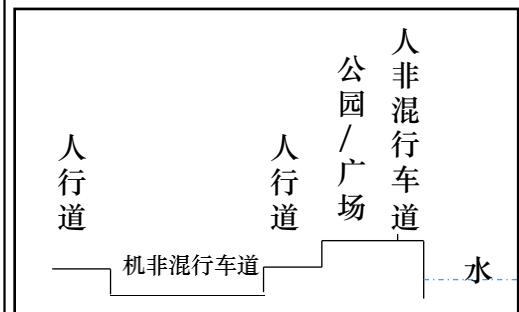
“人+自行车”



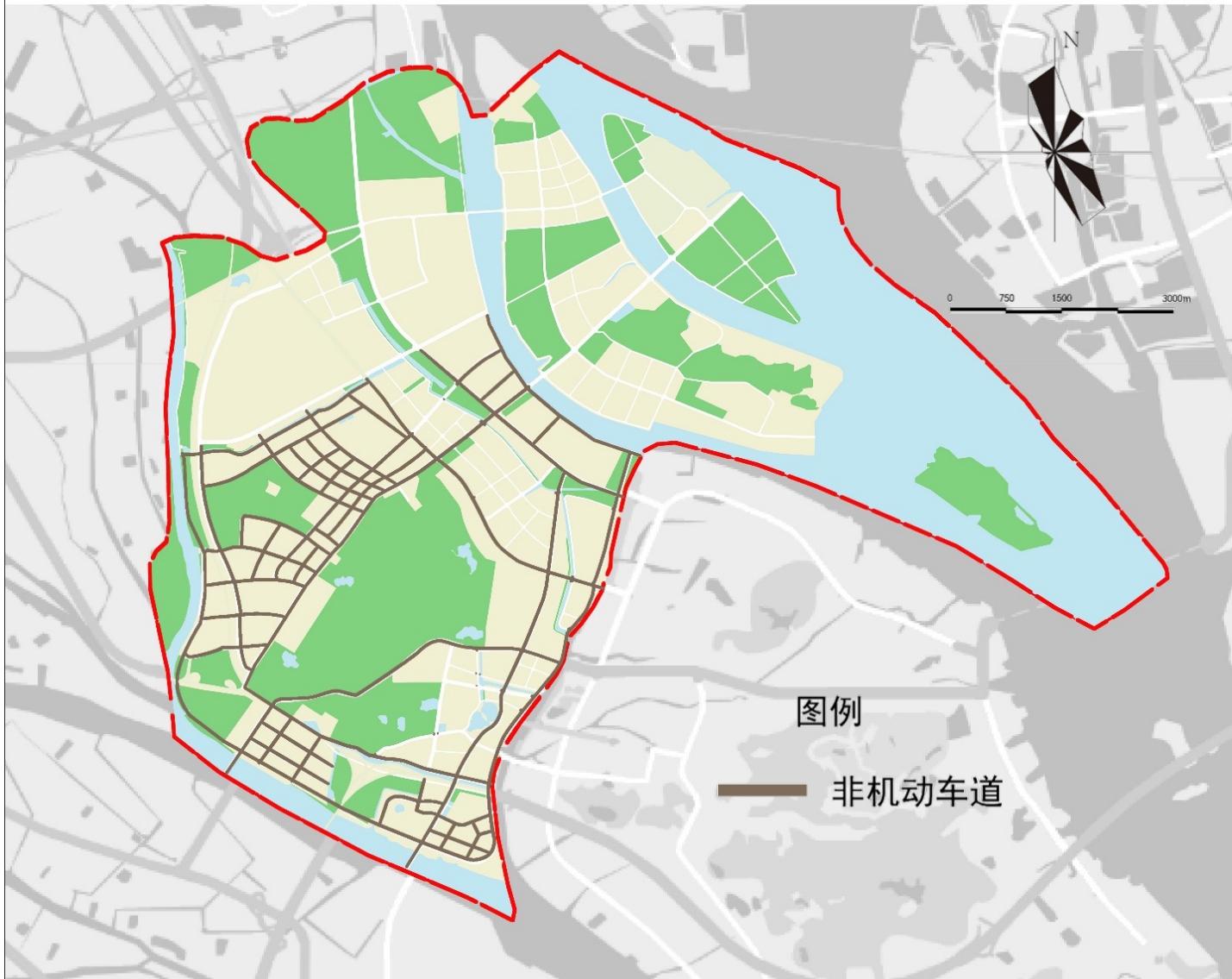
“人+机动车” 方案B



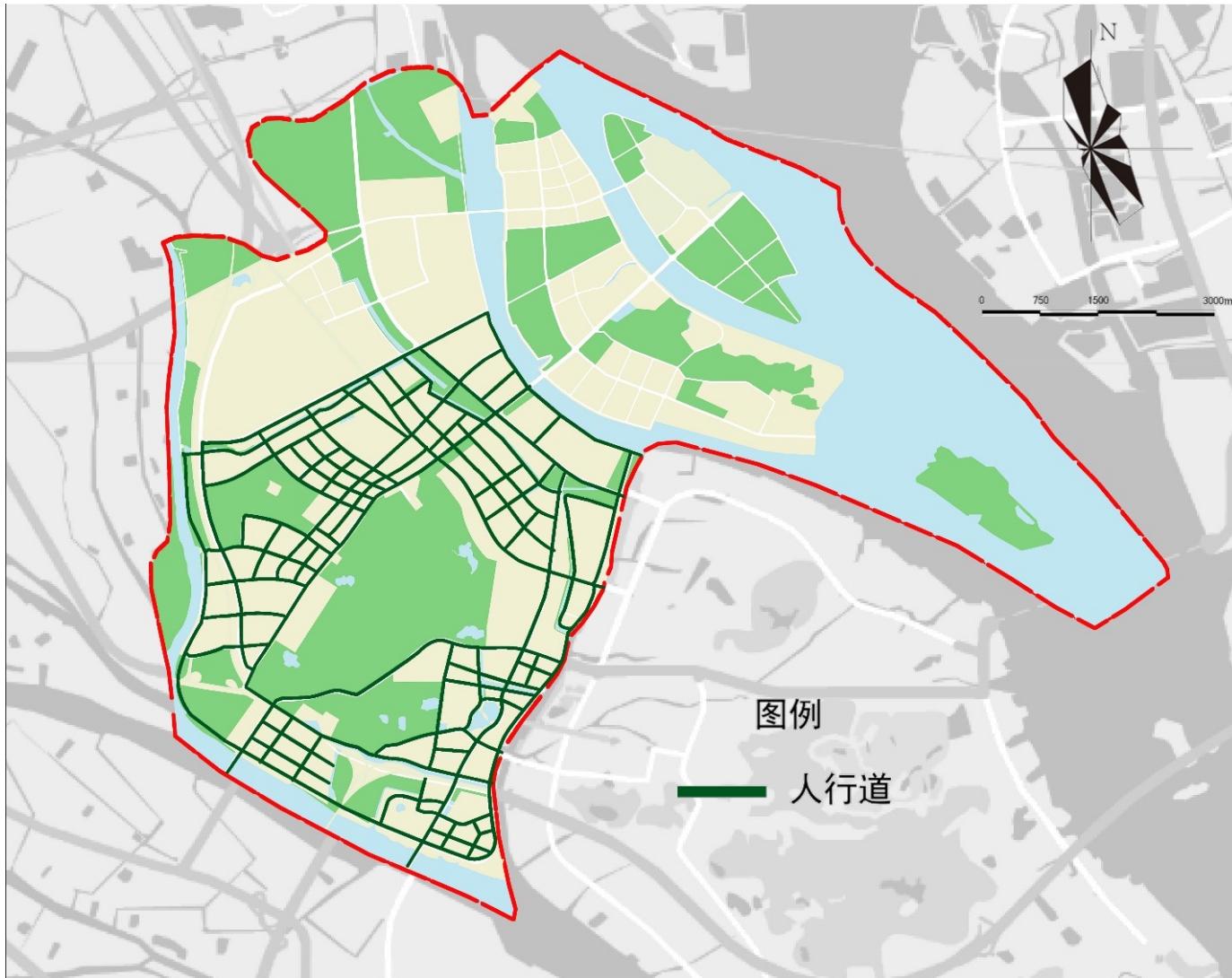
“人+自行车+机动车” 方案B



## 5.1.6慢行系统规划 规划方案



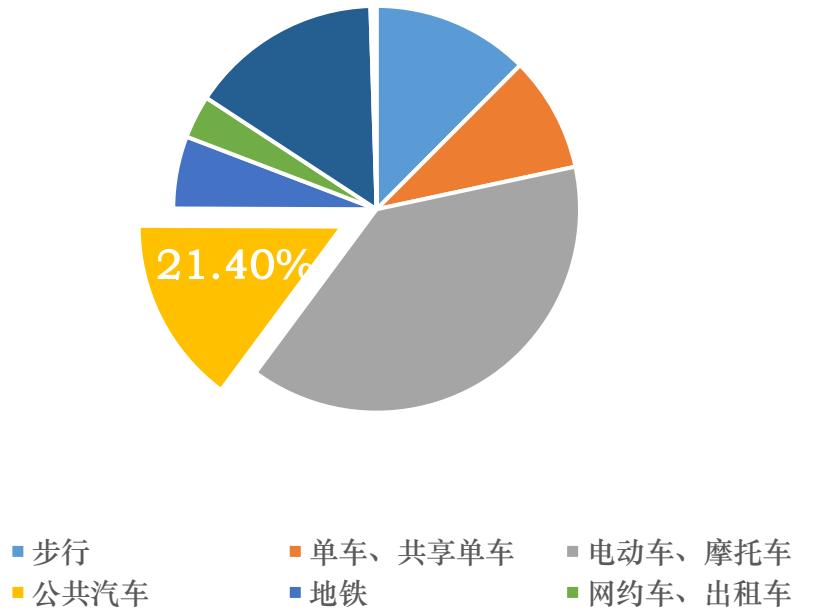
## 5.1.6慢行系统规划 规划方案



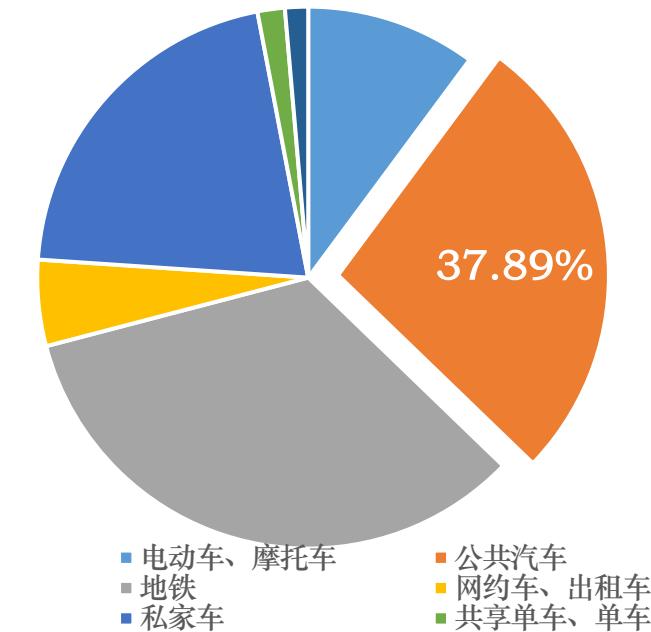
## 5.1.7 公交交通规划

## 公交站点现状

村民到黄阁镇内某地出行方式统计图



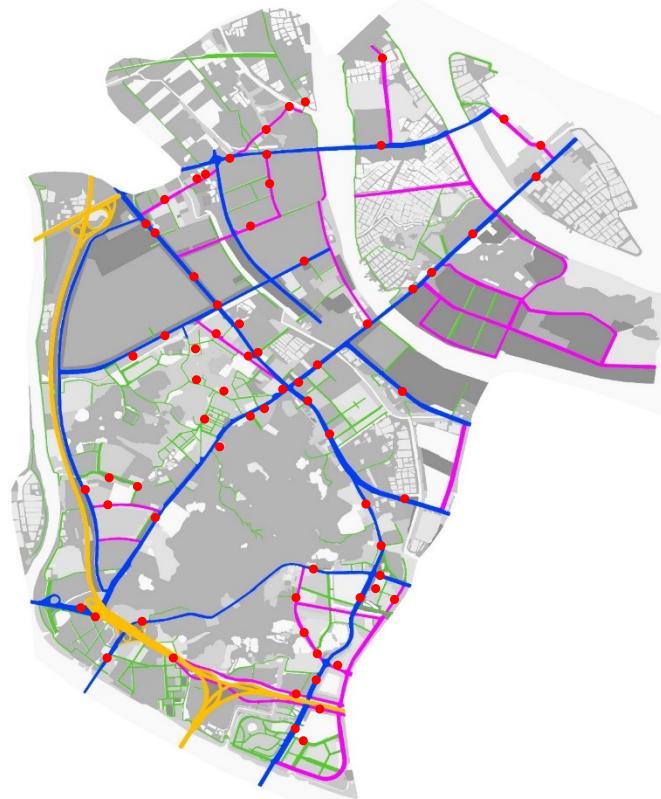
村民到黄阁镇外某地出行方式统计图



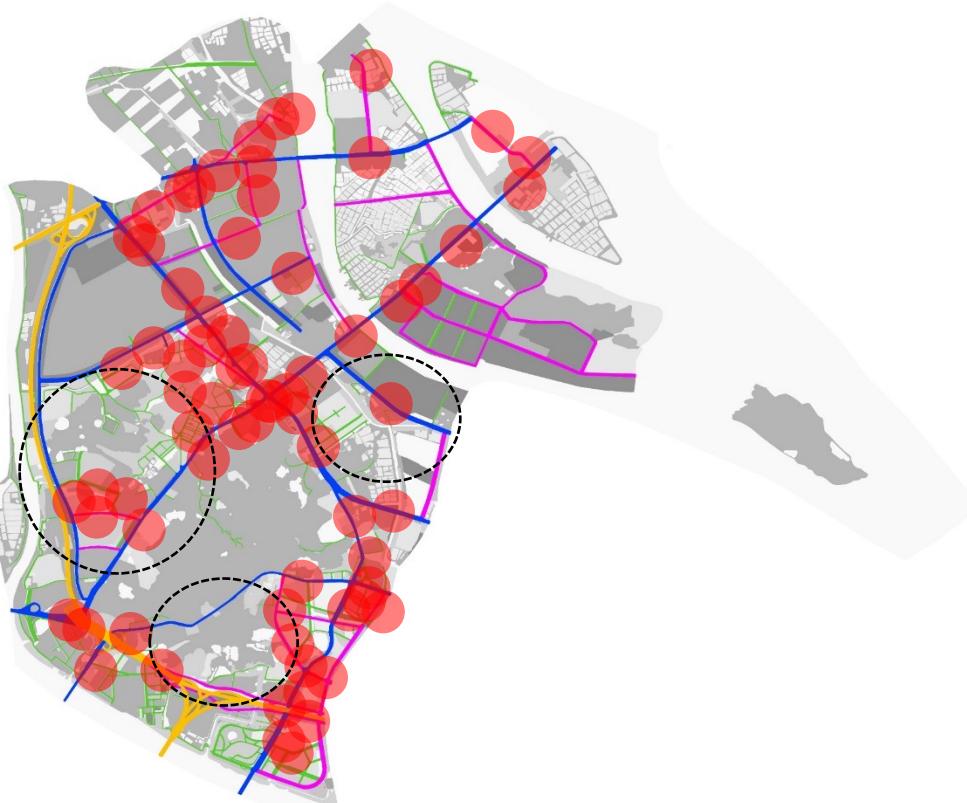
- 居民对于常规公交使用率普遍不高，更偏向于使用灵活性高的摩托车出行，哪怕是公交站点最为密集的四大村以及坦尾村也不例外；
- 根据调查，使用常规公交出行的主要为在厂里上班的外来务工人士；

## 5.1.7 公交交通规划

### 公交站点现状



公交站点分布图



辐射范围500m

- 共有72个常规站点
- 主要集中在四大村以及坦尾村两居民点（黄阁镇南部）附近
- 主要集中在市南大道以及黄阁大道两主干道上
- 辐射范围较小

## 5.1.7 公交交通规划

## 公交路线现状

黄阁公交线路表

路线范围	番号	发车间隔(min)
广州市内	南沙k1路	
	机场快线7c线	
	南64路直达快线	
	中国广东自由贸易区南沙快线	
	番140	60
	番141	15-25
	番143	15-25
	番153	
	南54	30
	南64	

路线范围	番号	发车间隔(min)
南沙区内	南g1	
	南g2	15-20
	南g3	15-20
	南g4	
	南32	20-30
	南33	20-30
	南2	10-15
	南12	20-30
	南49	20
	南55	30

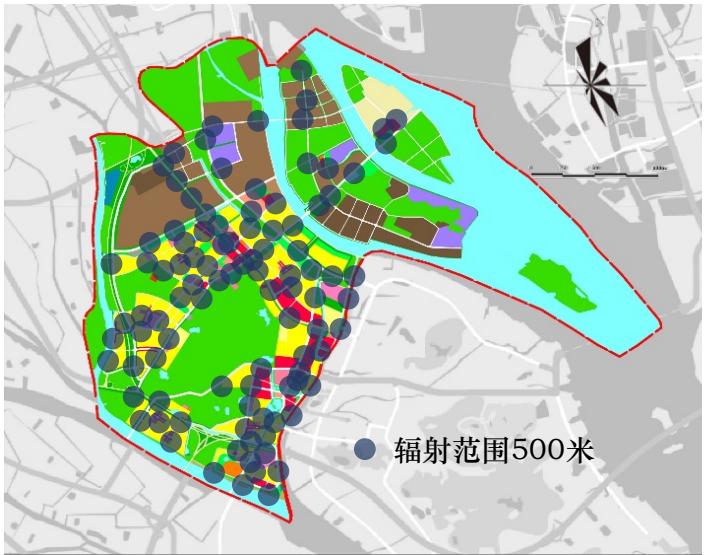
路线范围	番号	发车间隔(min)
连接中心城区	南61	20
	南53	30
	南56	30
	南3	10-15
	南4	
	南5	
	南38	10-15
	南34	20-30

路线范围	番号	发车间隔(min)
蕉门河两岸	南31a	15-20
	南31b	15-20
	南w1a	15
	南w1b	
	南8	60
	南20	30
黄阁镇内	南7	60
	南15	60

- 对外连接：连接黄阁与番禺、市中心（天河）、以及广州南、机场等枢纽的中运量公共交通系统较为完善
- 而黄阁内部交通则有所欠缺
  - 公交路线跨度广，发车间隔较长
  - 公交首末站往往不在黄阁镇内
  - 由于公交路线跨度大，路线选择往往在主干道上，线路重叠较为严重

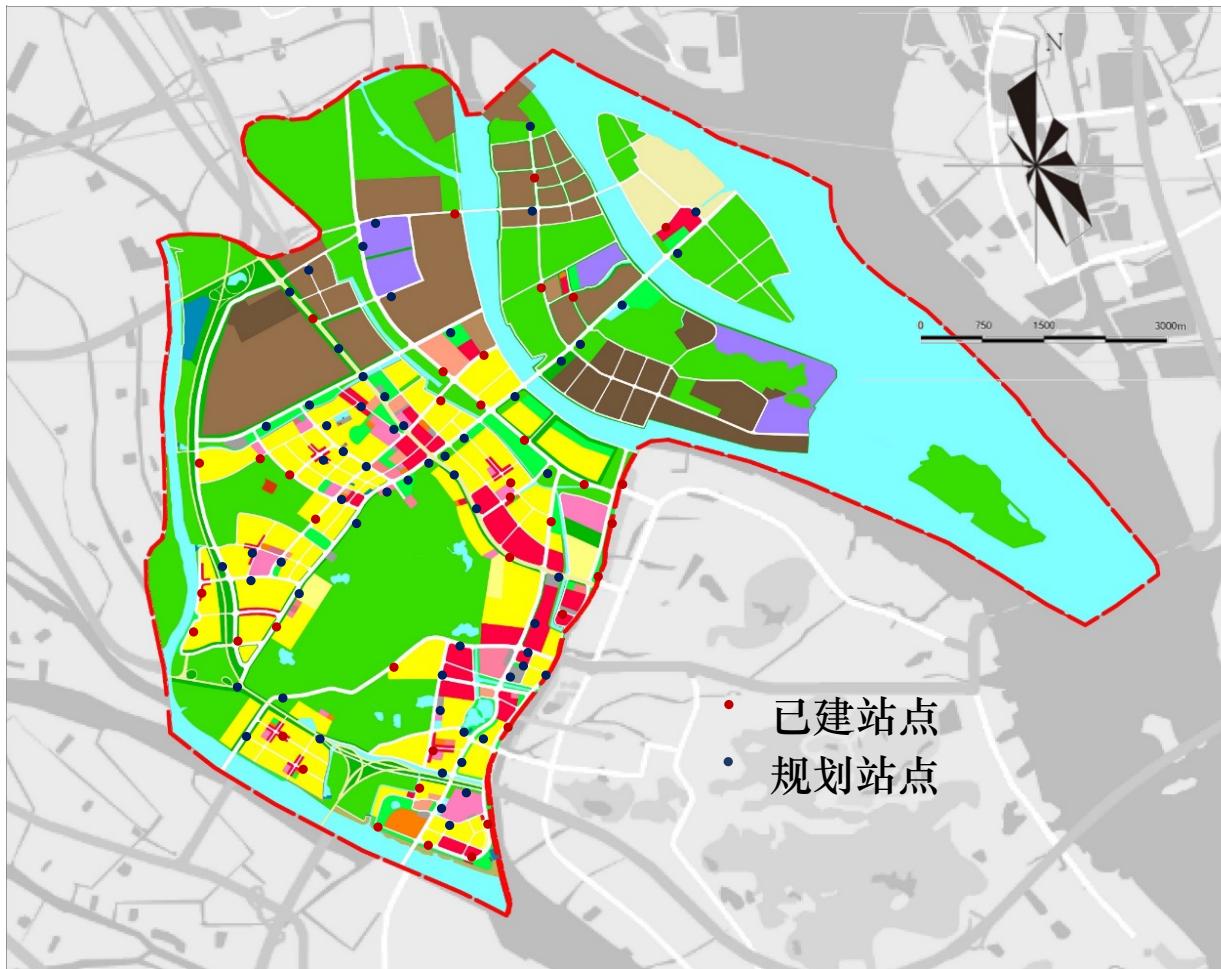
## 5.1.7 公交交通规划

## 规划方案

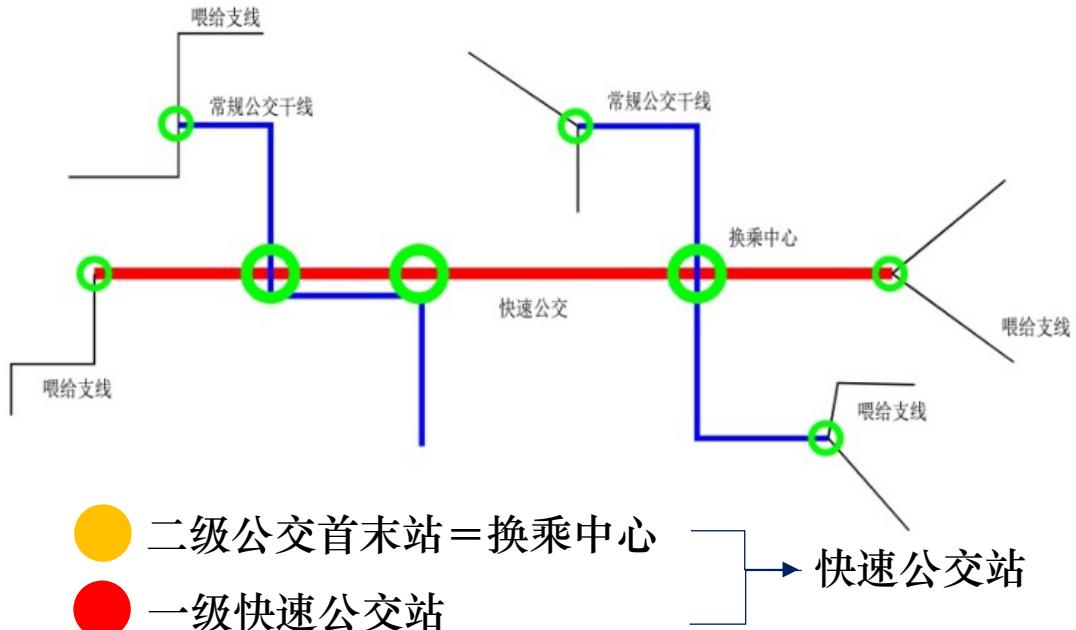


对于常规公交站:

- 增设黄阁镇内公交站点与班次;
- 公共交通车站应重视**港湾式停靠站的设置**, 新建干路应同期建设港湾式停靠站, 现状道路可以结合道路改造进行建设;



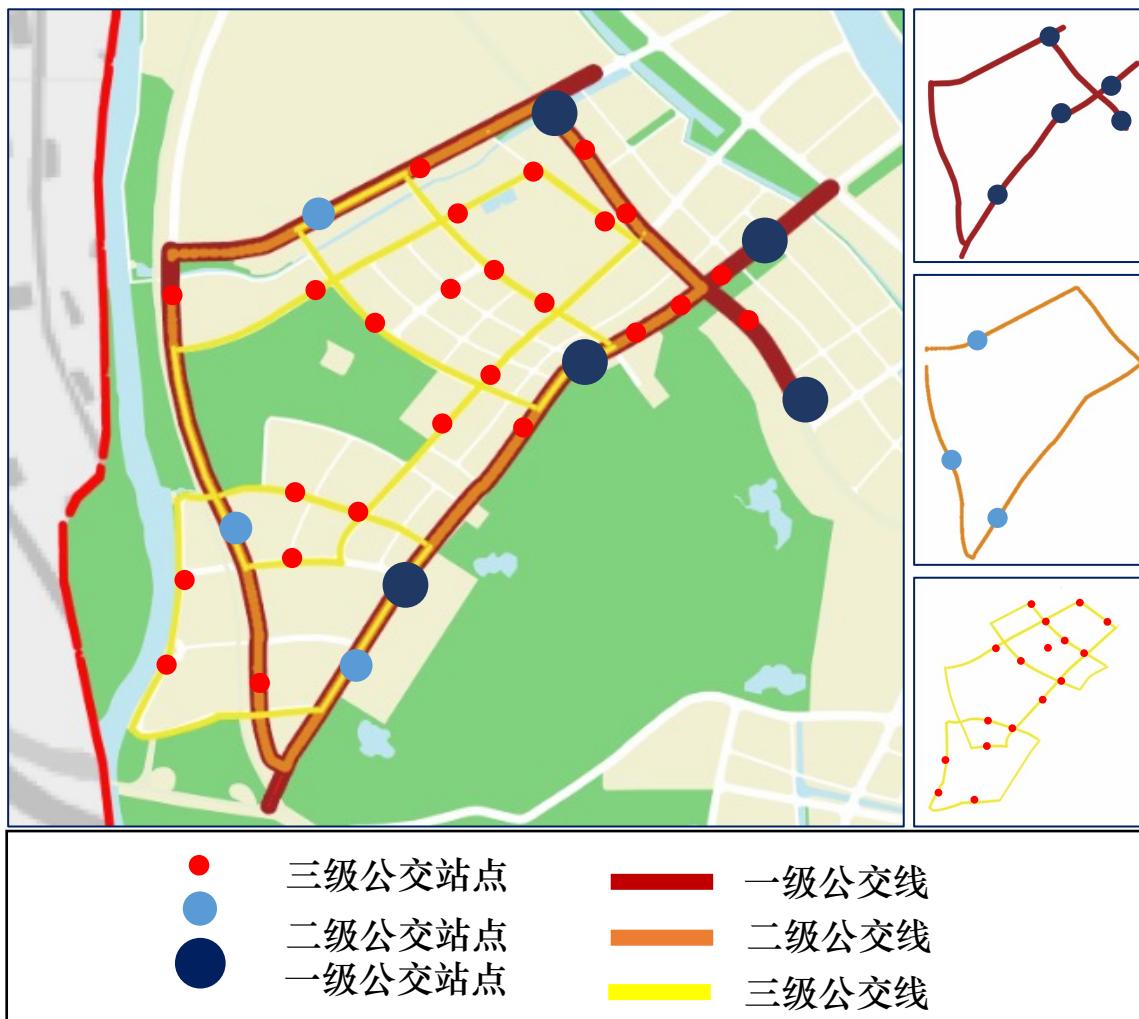
## 5.1.7 公交交通规划 规划方案



发展多层次公共交通体系——由快速公交、常规公交干线、常规公交支线共同构成

- 构筑以常规公交干线为骨架，公交首末站为换乘中心的“支线喂给、无缝衔接”的发展模式。
- 一级公交路线为黄阁对外交通要道，公交只过一级站点以及换乘站，以快速公交加强黄阁对外联系
- 二级公交路线范围为黄阁各区内部（三部分），增加站点&班次，通过换乘站与一级路线相连，促进各区间、各区对外的联系
- 三级公交路线范围更小，增加班次&站点。与二级路线相连，主要解决村民反映的公交车班次少，候车时间长问题

## 5.1.7 公交交通规划 以四大村为例



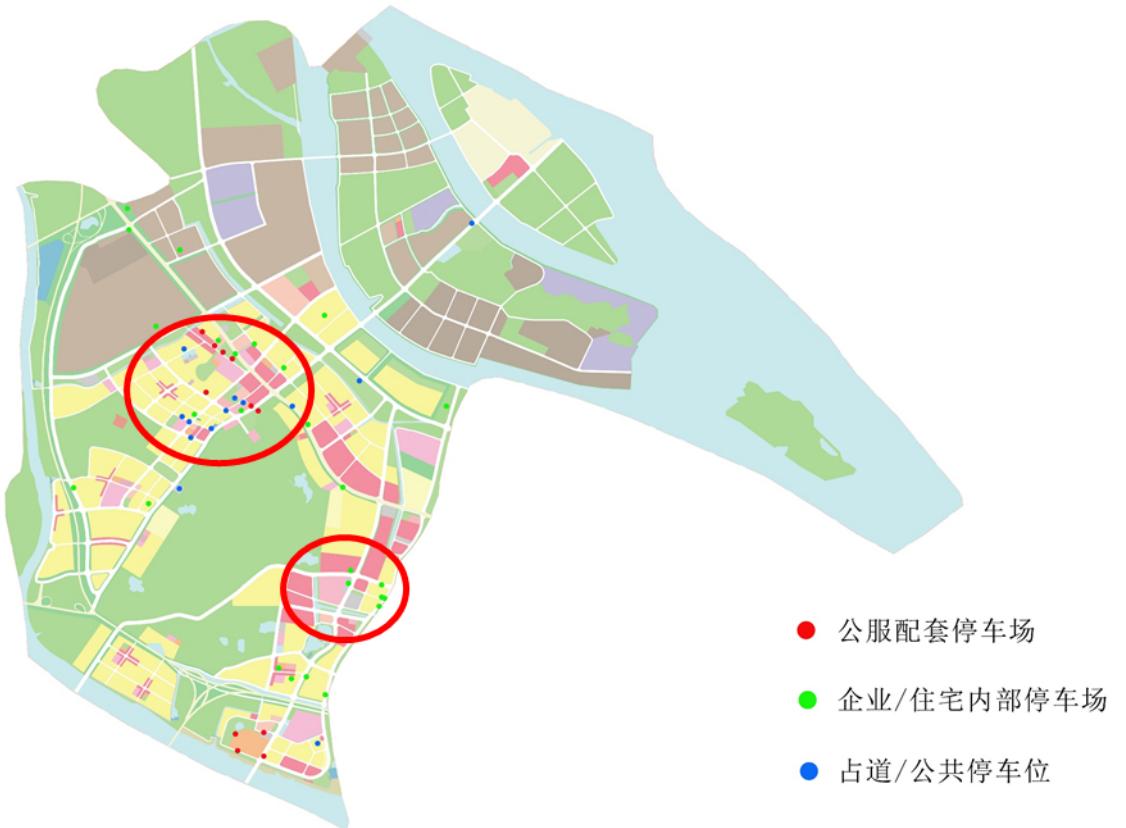
停靠站点	一级公交站点	二级公交站点	三级公交站点
一级公交线	✓		
二级公交线	✓	✓	
三级公交线	✓	✓	✓

- 二级：通过多层次的公交体系，促进黄阁各区之间、各区对外的联系
- 三级（3条路线）：特殊点为三级有通过一二级连接的换乘站，减少换乘数量

## 5.1.8静态交通规划

### 停车场布局规划

#### 停车场现状

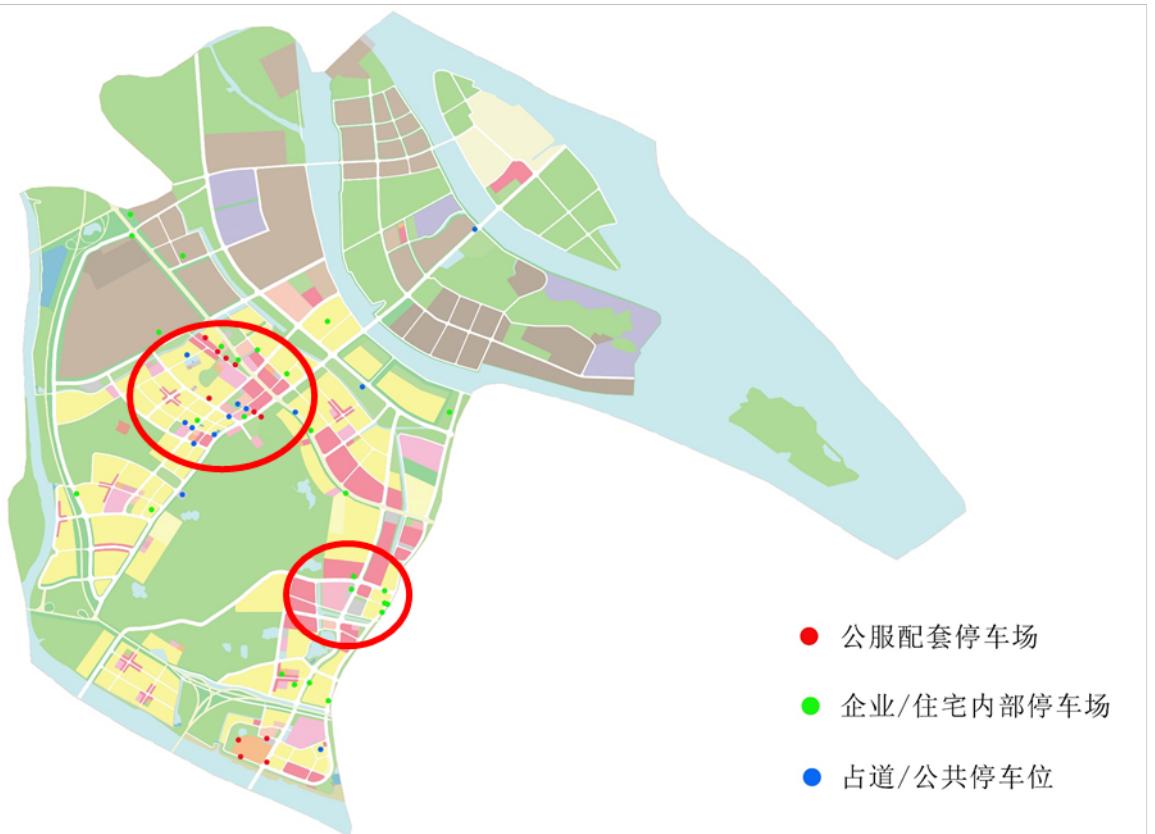


- 黄阁镇停车场主要分为三类
  - 配套停车场——服务于使用公服的人
  - 城市公共停车场——服务于城市居民
  - 路内停车场——少量位于四大村
- 两个区域分布较为集中
  - ✓ 政务服务中心  
新鸿基市场，黄阁中学和大井城附近专用停车场较多。
  - 海港酒家和兴业酒家等均附有停车场。
  - 南沙区政府，以及周围的中惠璧珑湾，棕榈水岸等小区。
- ✓ 工业区  
如广汽丰田公司，广汽丰田发动机公司，樱泰汽车饰件公司和莲丰产业园等。

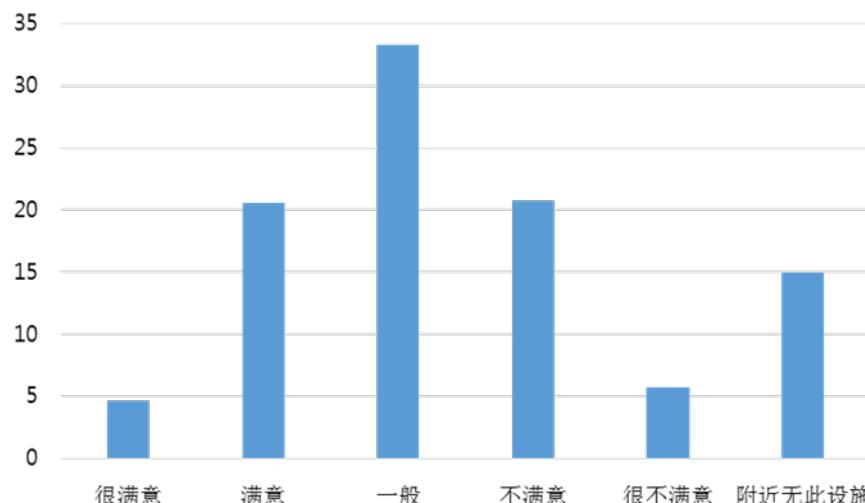
## 5.1.8静态交通规划

## 停车场布局规划

## 停车场现状



黄阁镇停车场满意度调查



- ✓ 村民对停车场设施满意程度低于对公服满意程度的平均值；
- ✓ 黄阁镇的公共停车场较少，且集中分布在四大村落与黄阁大道临近处，给四大村落车辆的出入也造成压力。

## 5.1.8静态交通规划 停车场布局规划

### 停车场布局原则

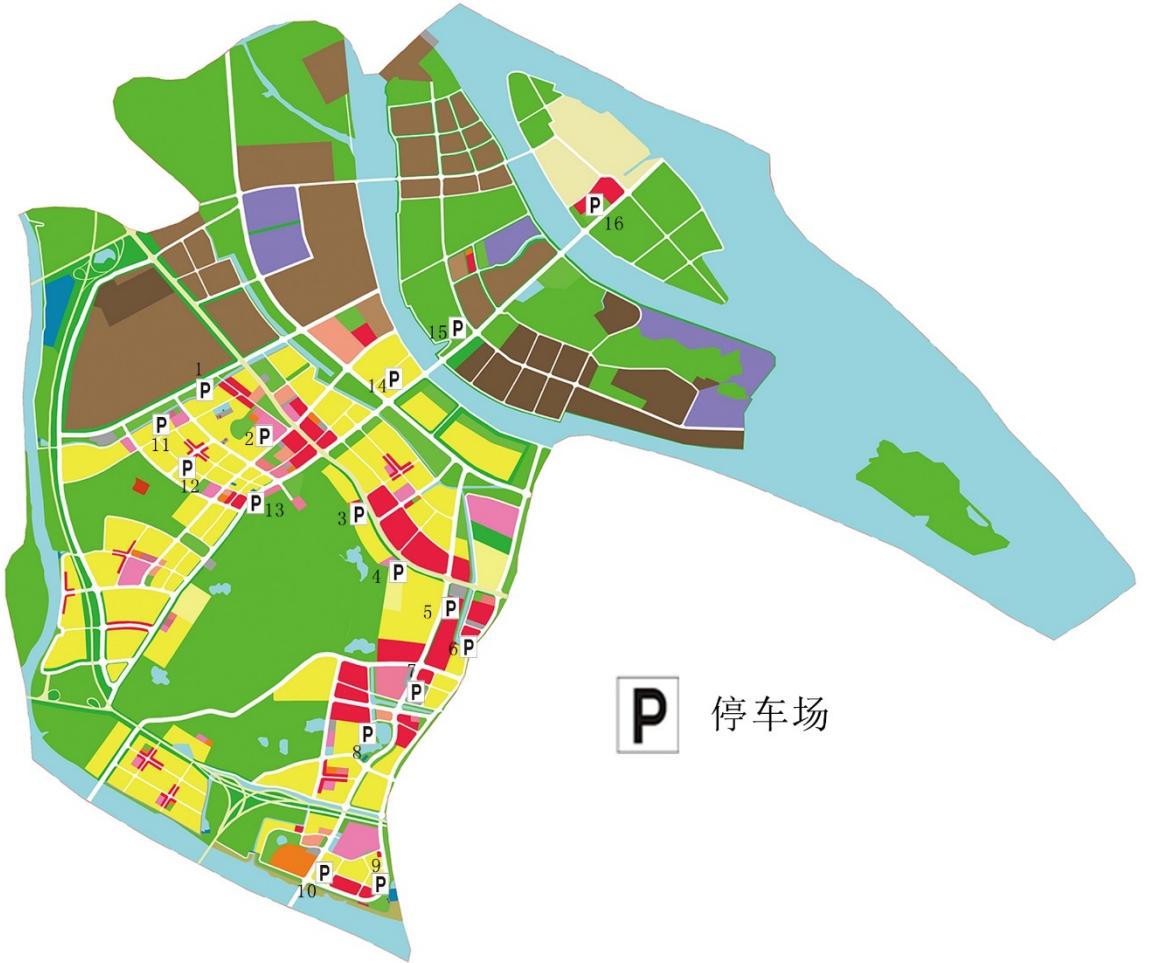
整体形成以配建停车设施为主、公共停车设施为辅、路内停车为补充的停车供应体系

空间布局原则	
商业商务集中片区	鼓励非机动车化方式和公共交通的发展，将停车场设置在片区与主干道的交界处，以减少片区内部道路通行的机动车数量；
城市建成区	中心城区其他地方的公共服务设施，提倡建设配建停车场以及少量路内停车场以满足需求
工业组团区域	提高外围组团停车设施供给，尤其是工业组团与居住组团之间，以截留进入中心城区的车辆，以免造成污染

数量规划原则
中心城区社会公共停车场库用地总面积按规划城市人口每人0.8平方米计算
规划机动车停车场用地占总用地的80%，自行车停车场用地占总用地20%
按照机动车公共停车位每个车位25~30平方米，自行车停车场每个车位1.5~1.8平方米来计算，规划机动车公共停车场停车泊位4200~5000个，自行车公共停车泊位1.7万~2万个

## 5.5.1 停车场规划

### 停车场布局规划——公共停车场

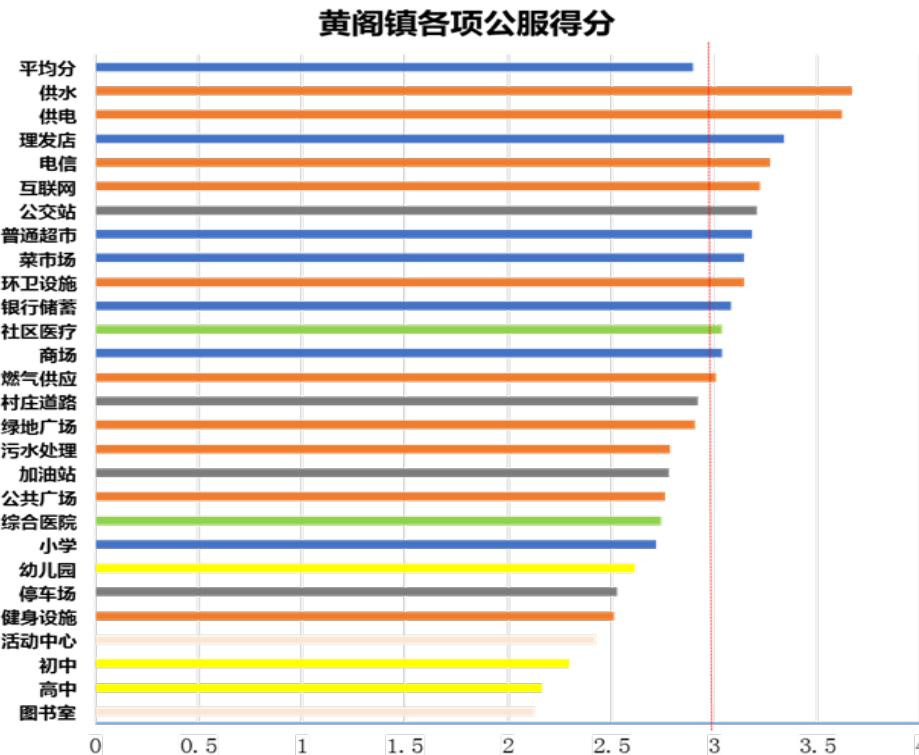
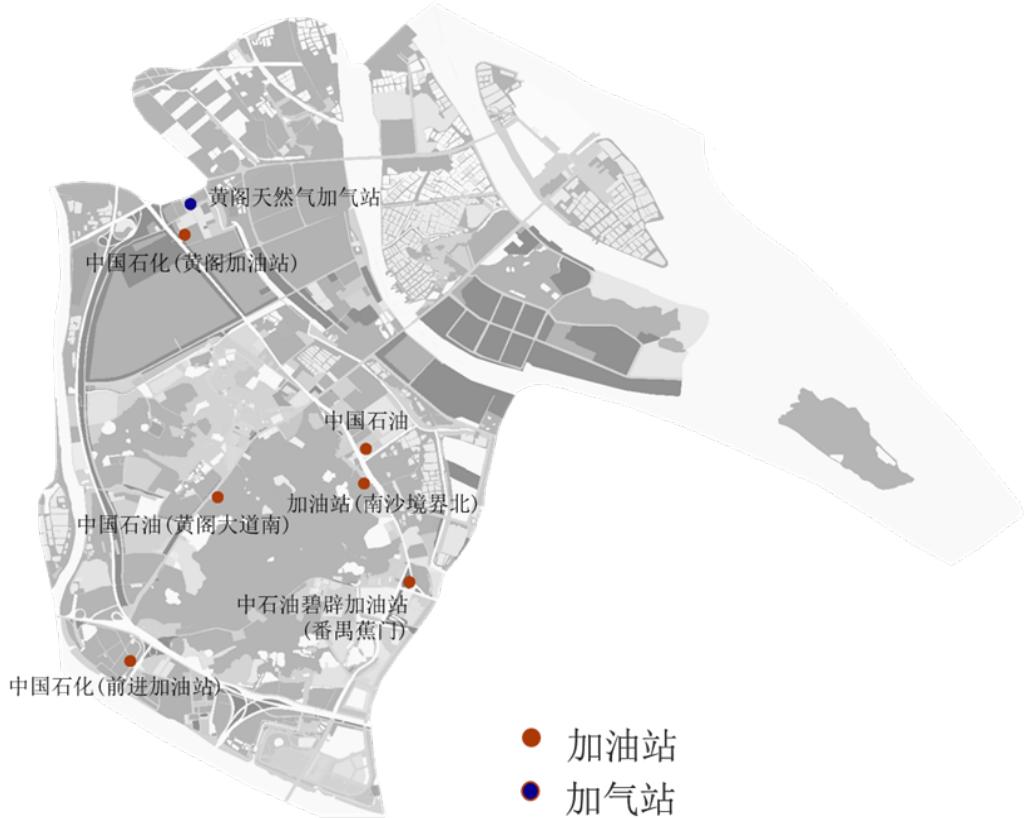


序号	停车位数量	停车场地面积	停车场类型
1	5	120m <sup>2</sup>	地上
2	120	3000m <sup>2</sup>	地上
3	1680	7000m <sup>2</sup>	机械立体停车
4	400	5000m <sup>2</sup>	地上&地下
5	160	4000m <sup>2</sup>	地上
6	80	2000m <sup>2</sup>	地上
7	960	4000m <sup>2</sup>	机械立体停车
8	140	3500 m <sup>2</sup>	地上
9	15	400m <sup>2</sup>	地上
10	160	4000m <sup>2</sup>	地上
11	15	400m <sup>2</sup>	地上
12	160	4000 m <sup>2</sup>	地上
13	40	1000m <sup>2</sup>	地上
14	80	2000 m <sup>2</sup>	地上
15	120	3000 m <sup>2</sup>	地上
16	240	6000 m <sup>2</sup>	地上
总计	4375个	49420 m <sup>2</sup>	2个机械立体停车场； 1个地下停车场；3个 路边停车场；10个地 上停车场

## 5.1.8 静态交通规划

### 加油站布局规划

#### 加油站现状



- 黄阁镇共有六个加油站，一个加气站，主要分布于市南大道和黄阁大道南等主干道两侧。
- 黄阁镇加油站的得分低于平均得分，村民对现有加油站的情况并不满意。
- 环大山乸东南侧、四大村、小虎岛、沙仔岛上都缺乏加油站。

## 5.1.8静态交通规划

## 加油站布局规划

## 加油站布局原则

## 《广东省加油站管理办法（暂行）》

- 高速公路主线加油站控制在每百公里单向2个，双向4个；
- 国道和省道按每百公里单向4~5个，双向8~10个标准设置，车流量大的按双向每百公里12个标准设置；
- 县、乡公路按每百公里双向12~16个标准设置；
- 在城区内繁华商业中心地段的外围公路，加油站服务半径控制在1.5 km以上；

## 《城市道路交通规划设计规范》

- 公共加油站服务半径宜为0.9~1.2 km；
- 进出口宜设在次干路上，并附设车辆等候加油的停车道；
- 加油站布局应大、中、小相结合，以小型站为主，其用地面积按照昼夜加油站车次确定；

## 《汽车加油加气站设计与施工规范》

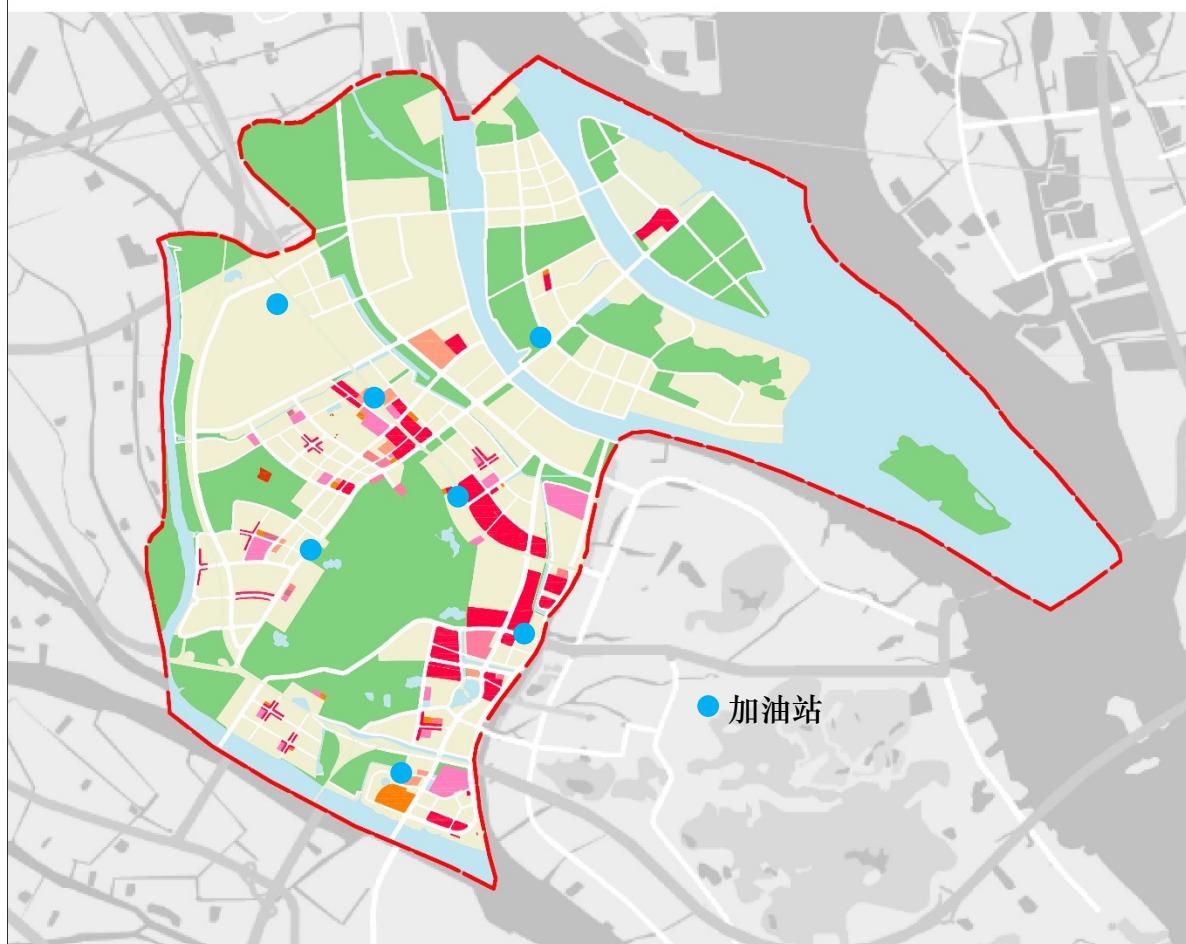
- 站址选择，应符合城镇规划、环境保护和防火安全要求，应交通便利；
- 加油站的等级划分为三级；
- 城市建成区内不应建一级加油站，且宜靠近城市道路，不宜选在干道交叉路口附近；
- 加油站的油罐、油机和通气管管口与站外建筑、构筑物的防火距离应符合规范要求。

## 《城市道路交通规划设计规范》规定的加油站用地面积表

昼夜加油车次	<300	500-800	800-1000	>1000
用地面积/ m <sup>2</sup>	1200	1800	2500	3000

## 5.1.8静态交通规划 加油站布局规划

### 规划方案



随着电动汽车的普及，未来电动汽车充电站将成为城市公共服务的重要组成部分。

加油站的布局适当增加现有加油站辐射不到区域；拆除现有密度较高区域的加油站；

#### 具体措施

- ✓ 拆建原有的前进加油站以及南沙境界北加油站；
- ✓ 小虎岛上黄阁大道北侧增设一处加油站；
- ✓ 市南大道靠近四大村路旁增设一处加油站；
- ✓ 南沙体育馆附近支路增设一处加油站；

## 5.1.8静态交通规划 电动汽车充电站规划

### 布局原则

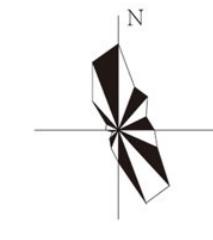
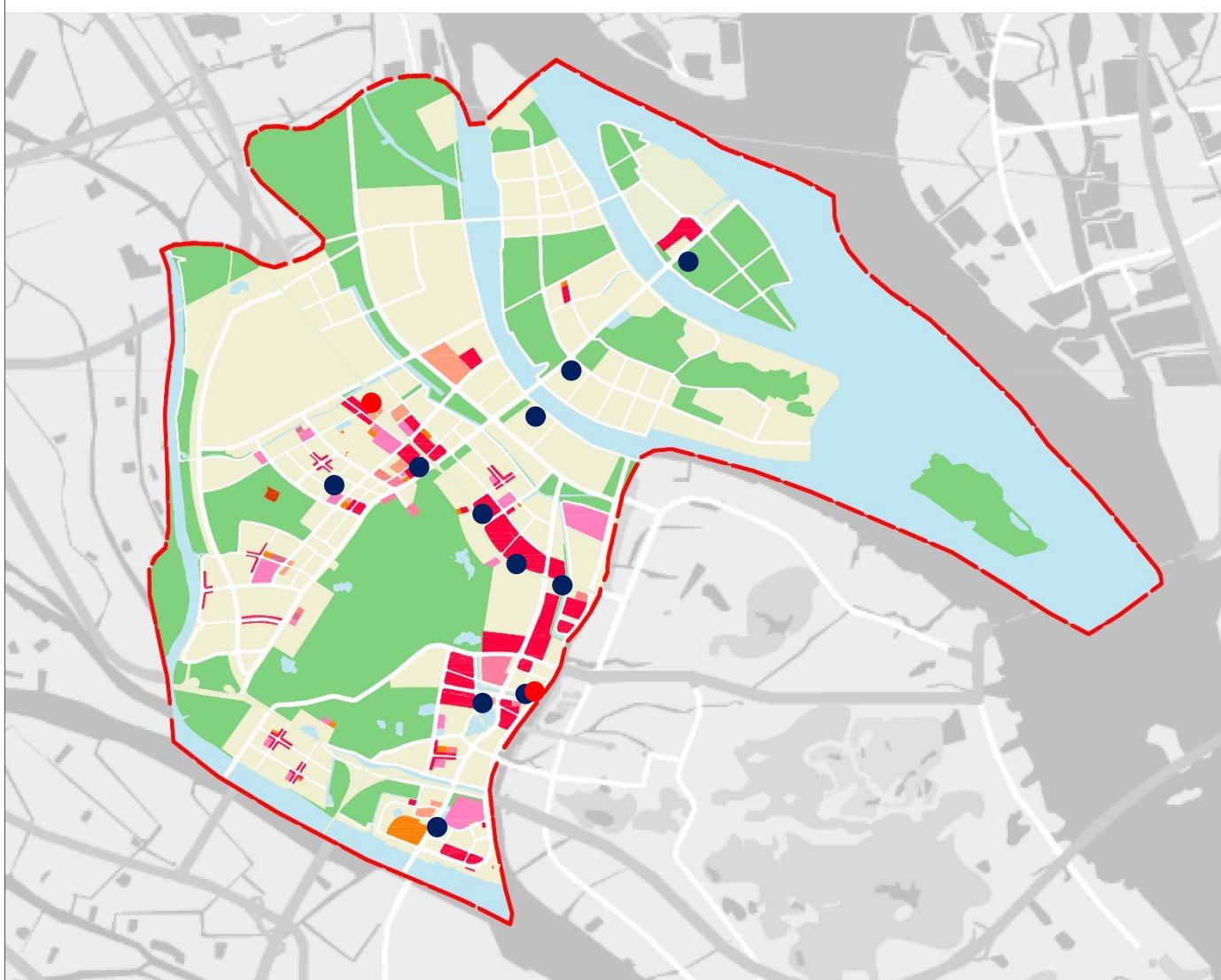
《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》

- ✓ 保障电动汽车的应用推广，推动绿色交通可持续发展
- ✓ 形成“建筑配建充电站为主，公共充电站为辅”的电动汽车充电服务模式

公交充电站	<ul style="list-style-type: none"><li>• 新建或改造已有公交场站设施预留为电动公交车充电所需功能与用地面积；</li></ul>
公共充电站	<ul style="list-style-type: none"><li>• 车流密集场所，预留公共充电站用地；</li><li>• 社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 10%；</li><li>• 每2000辆电动汽车至少配套建设一座公共充电站；</li></ul>
建筑配建充电站	<ul style="list-style-type: none"><li>• 新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件；</li><li>• 大型公共建筑物配建停车场建设充电设施的车位比例不低于 10%；</li></ul>

## 5.1.8静态交通规划 电动汽车充电站规划

空间布局



图例

- 公共充电站
- 公交充电站

## 5.1.8静态交通规划

### 接驳站布局规划

#### 接驳站规划原则

#### 轨道交通接驳站点

##### 步行

- 步行接驳设施即轨道交通站点出入口与接驳设施之间的人行设施
- 服务半径为0.5~1km
- 设有相应人行横道、安全岛等

##### 出租车停靠点

- 服务半径为10km
- 港湾式或路侧式出租车停车位
- 尽量设在交叉口出口道上
- 出口道上设有公交站台时，应设置在公交站台下游

##### 社会车停车场

- 服务半径为10km
- 设置于轨道交通线路的综合枢纽站和起终点站
- 社会停车场换乘距离宜控制在150m以内

##### 公交站台

- 服务半径为6~7km
- 接驳公交线路应与轨道交通线路大致垂直，共线站点宜为1~5个
- 轨道交通站点位于道路交叉口时，公交站台宜在交叉口各出口道布置
- 轨道交通站点位于路段时，公交站点应结合出入口位置布置，距离在40~100m
- 公交非接驳线路的公交站台宜与接驳线路的公交站台分开设置
- 设置为港湾式公交站台

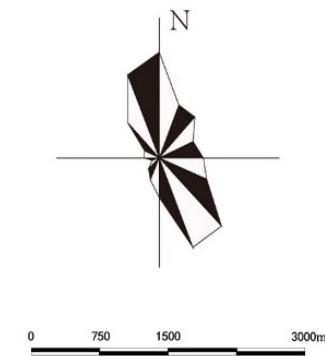
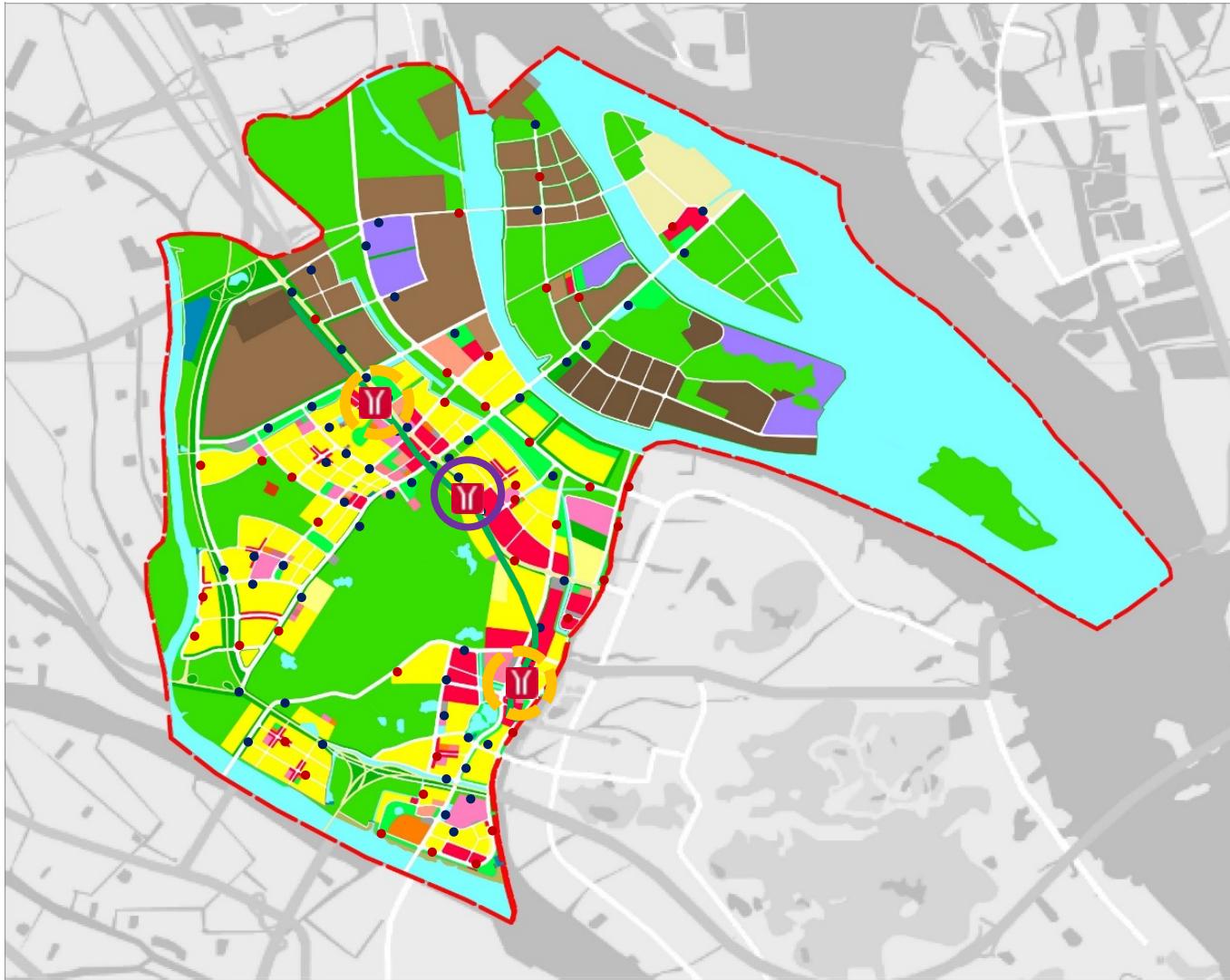
##### 非机动车停车场

- 服务半径为3~3.6km
- 用地受限可在出入口附近路侧设置非机动车停车场和停车带
- 在站前广场设置，宜沿轨道线路垂直方向按对角布置两个非机动车车辆，方便各个方向的乘客换乘
- 站点附近设置公共自行车站点

## 5.1.8静态交通规划

## 接驳站布局规划

## 规划方案



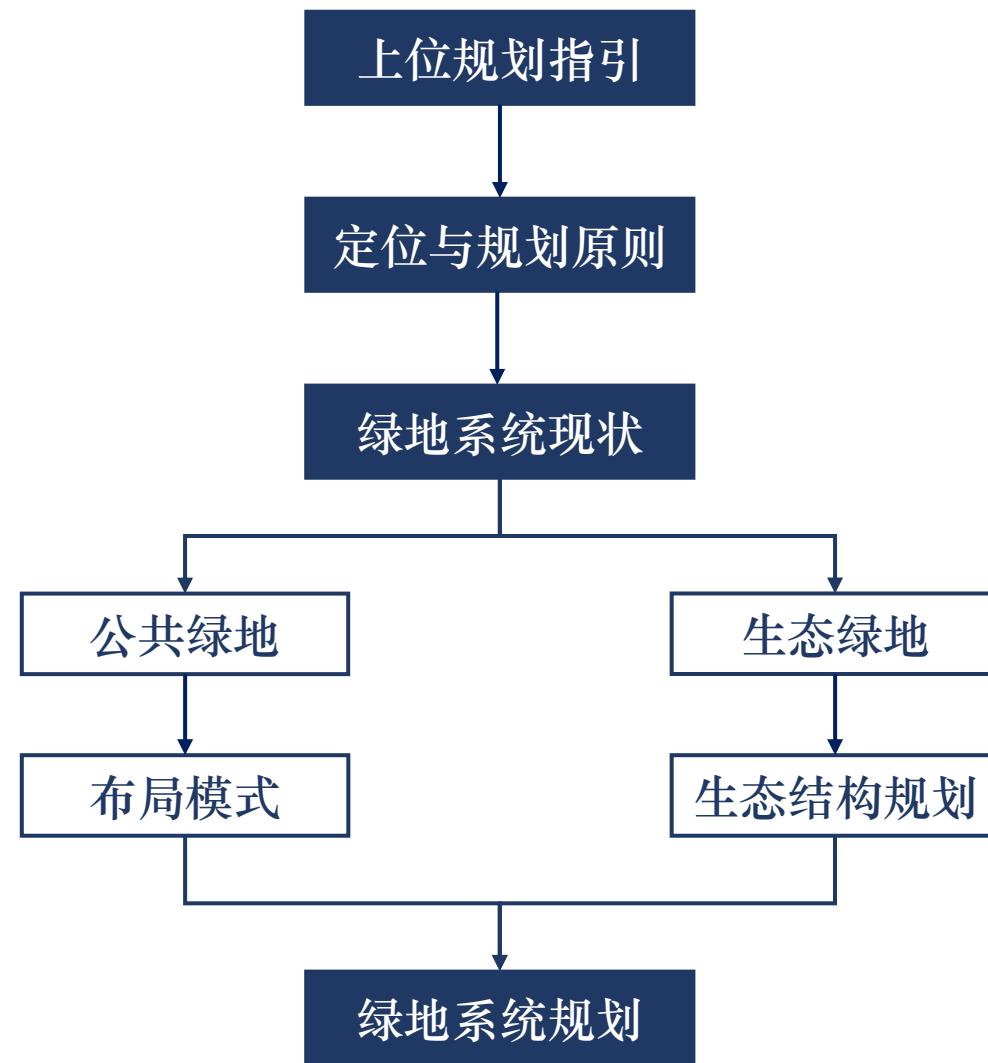
## 图例

- 已建站点
- 规划站点
- 二级接驳站
- 一级接驳站

## 5.2 绿地系统规划

## 5.2 绿地系统规划

## 规划框架



## 5.2 绿地系统规划

## 上位规划指引

**广州总规**

- 黄阁镇主要打造农田生态景观；
- 与黄阁镇相关的沙湾水道、蕉门水道、狮子洋属于生态廊道；
- 黄阁镇应划分好基本农田保护线，加大生态廊道建设，主要功能为延伸全广州的绿道网络；

**广州2020 绿地系统规划**

- “七核九片、六廊多带”的绿地生态格局，提出南沙滨海景观区、东江—狮子洋生态廊道建设内容；
- 规划确定南沙儿童公园为永久保护绿地；

**南沙总规**

- 在生态绿核上建设上，庐前山——大山乸生态绿核为南沙区八大绿核之一。
- 生态廊道层面，规划建设的沙湾水道大型城市绿廊和蕉门水道大型城市绿廊都与黄阁镇相连；
- 蕉门水道大型城市绿廊与黄阁镇内区政府相邻，位于政商综合服务片区，是黄阁镇内重要的滨水区。
- 生态节点层面，黄阁镇内有多个急需修复、进行保护及策略开发的节点，包括大山乸、小虎岛、沙仔岛、大虎岛。

## 5.2 绿地系统规划

## 定位与原则

## 绿地系统规划定位

是广州的重要农田生态景观片区和滨海景观片区；

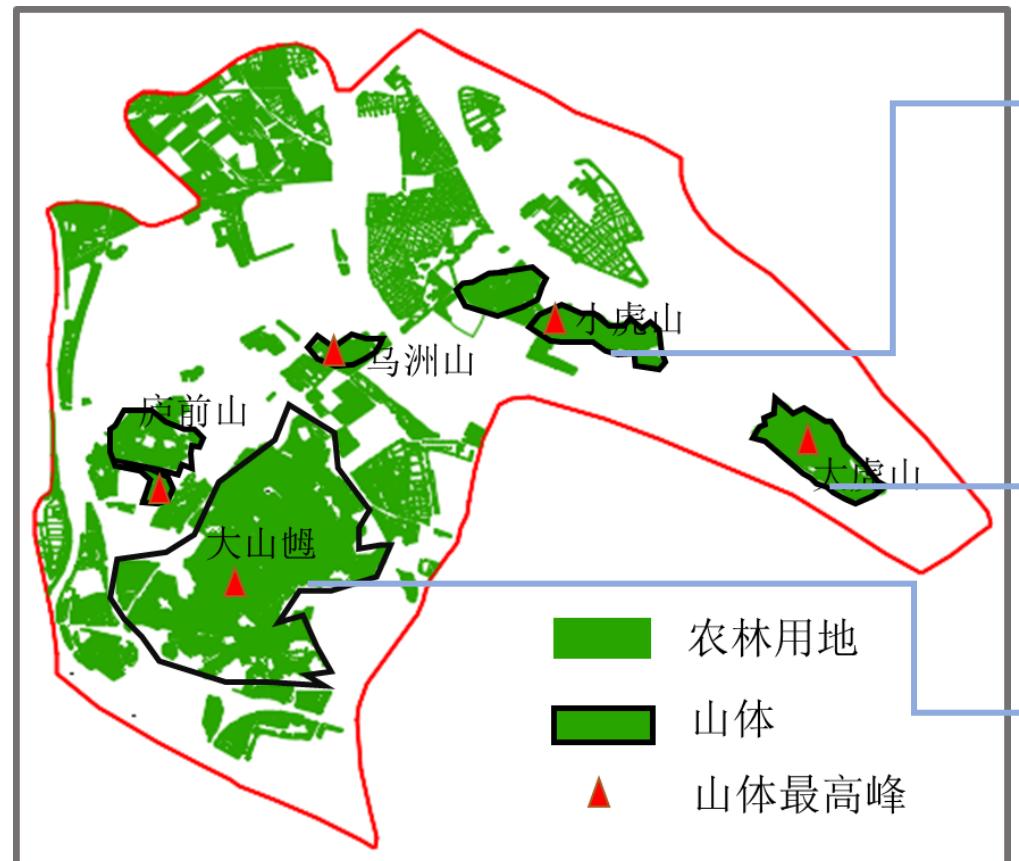
是南沙区生态绿地与城市绿地的重点建设区，是南沙区生态绿核和生态节点的聚集地、生态廊道的交汇之地；

### 规划原则

- (1) **系统性原则** 合理布局各类城市绿地与生态绿地，结合河流水系以及其他慢性系统，形成互相联系的绿地系统，包括广澳高速防护绿带、狮子洋生态水带以及滨水休憩带，提高绿地的系统性与可达性。
- (2) **保护性原则** 遵循可持续发展原则，促进城镇空间与生态空间的和谐共存，因地制宜，从实际出发，维育保护大山乸绿地、庐前山绿地、大虎岛绿地与小虎岛绿地系统。
- (3) **公共性原则** 强调优质资源的公共性，山水环境的保护与城市公共空间的建设结合，保证滨水带及山地的公共性。

## 5.2 绿地系统规划

## 现状分析



## 现状分析

位于小虎岛上，与化工厂相邻，与大虎山隔水相望，是重要的生态节点。

远离黄阁镇主体建设区域，没有船通往，当前是孤岛，未被开发，生态环境良好，是生态节点。

位于黄阁镇中南部，是黄阁镇乃至南沙区最大的山体，被村庄包围，开发少，生态环境未被破坏，处于生态绿核的地位。

## 总结

- 黄阁镇正处于城市化建设的中初期，因此农田、养殖水塘分布较破碎，农民的耕地保护不足，同时田园景观特色不明显；
- 主要山体大山乸的合理的开发与保护不足，基础设施缺乏，周围只有中低档次的农家乐分布；

## 5.2 绿地系统规划

## 现状分析

### 公共绿地现状

- 公园绿地及广场用地成片集中在镇政府和大塘附近中心城区，以及沿蕉门河、蕉门水道和骝岗涌呈带状分布；
- 防护绿地主要分布于广澳高速公路两侧及高架桥下方以及工业用地周围，同时还有部分高压防护绿地；

类型	数量	总面积 (hm <sup>2</sup> )	占城市建设用地比例	人均面积 (m <sup>2</sup> /人)
公共绿地 (G类)	—	268.01	10.26%	49.32
公园绿地	12	83.71	3.18%	15.30
防护绿地	—	180.07	6.90%	—
广场绿地	8	4.77	0.18%	—

## 5.2 绿地系统规划

## 现状分析

## 公共绿地现状问题

### (1) 公共绿地与开敞空间分布不均

- 黄阁镇人均公园用地为 $3.51m^2/人$ ，远低于 $8.0m^2/人$ 的标准。
- 现有的公共绿地与开敞空间集中分布在两处，四大村连成的老城区和区政府附近的新区，绿地较完善。
- 但北部的小虎岛和沙仔岛没有分布公共绿地。

### (2) 公共绿地内部配套设施不足

- 黄阁镇大多数公共绿地的内部配套设施不足，如儿童游玩设施、老年人健身设施、休憩设施等等，造成大部分公共绿地可进入性差、使用率低的问题。

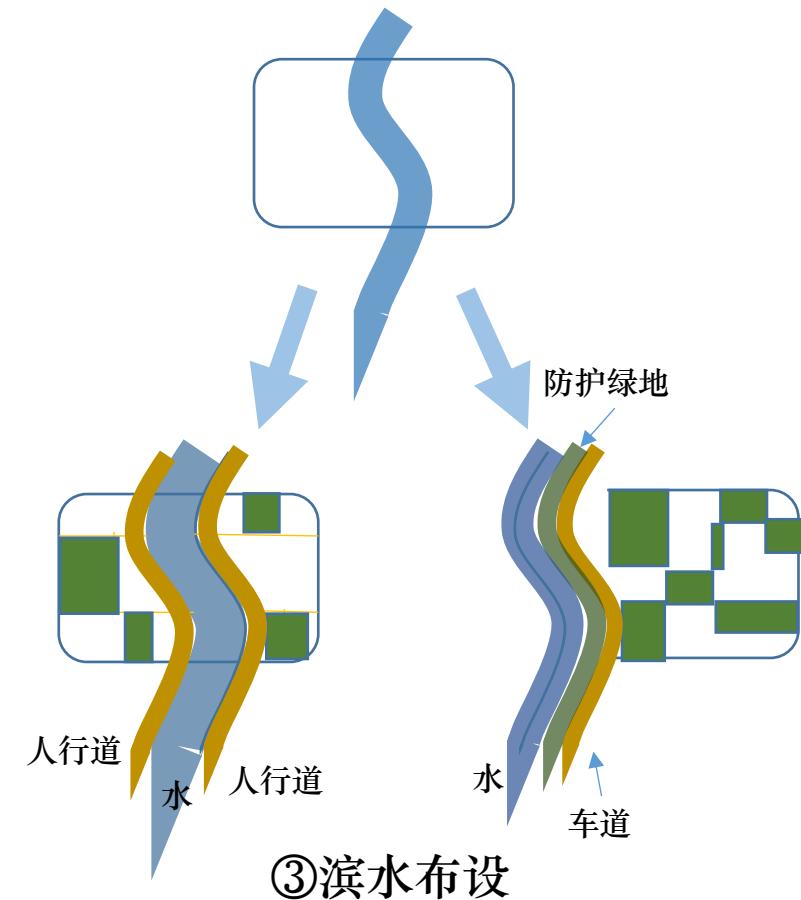
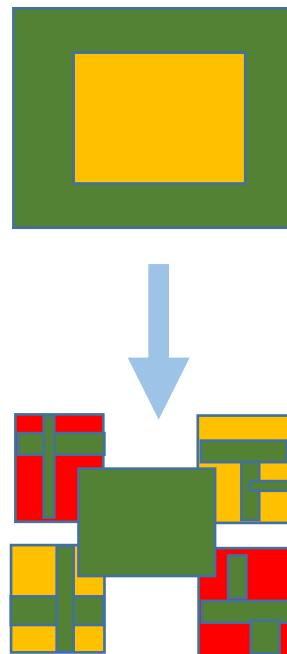
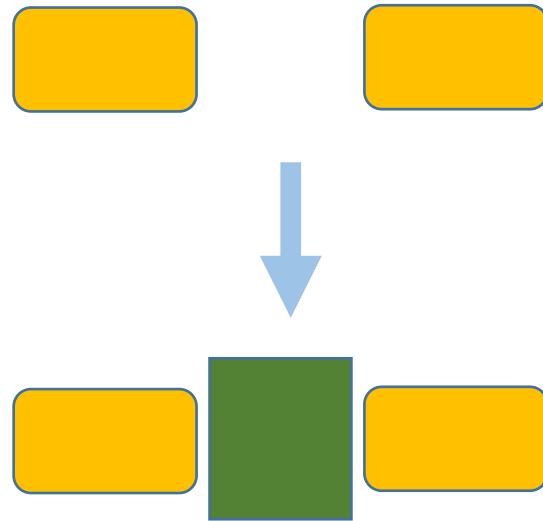
### (3) 缺乏防护绿地

- 目前黄阁镇的防护绿地并未达到沿高速路、沿水分布的规划标准。
- 部分工业用地和居住用地之间没有防护绿地，在小虎岛上较为突出。

## 5.2 绿地系统规划

## 规划方案

## 布局模式

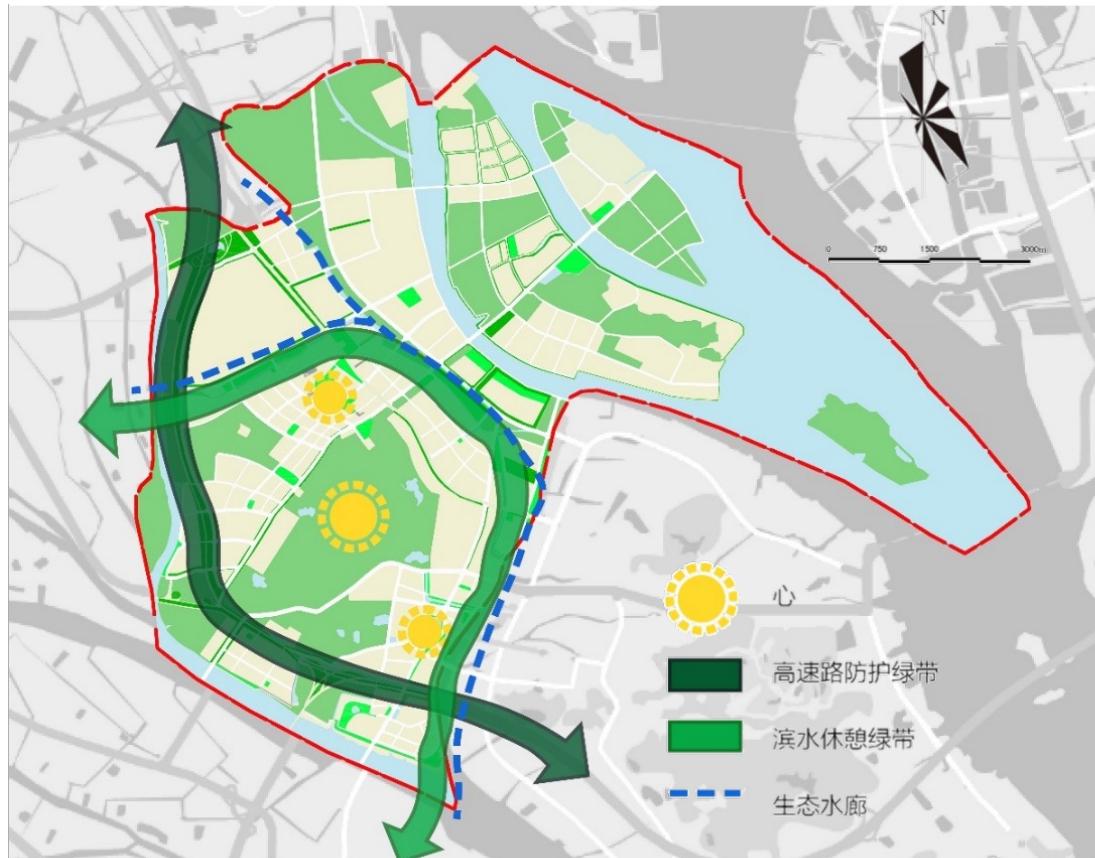


## 绿地规划布局模式

## 5.4 绿地系统规划

## 规划方案

## 结构规划图



- 基本结构：**
- 绿心
  - 广澳高速防护绿带
  - 滨水游憩带
  - 生态水廊

**绿心：**绿地系统包括三心，大山乸是南沙区重要的生态节点，在黄阁镇内部为生态绿核地位，是第一心；第二心是汽车展览馆公园、城市公园和莲溪山公园等大型公园的集聚；第三心是蕉门村公园等其他公园集聚地。三心构成镇内绿地系统的点状绿地体系。

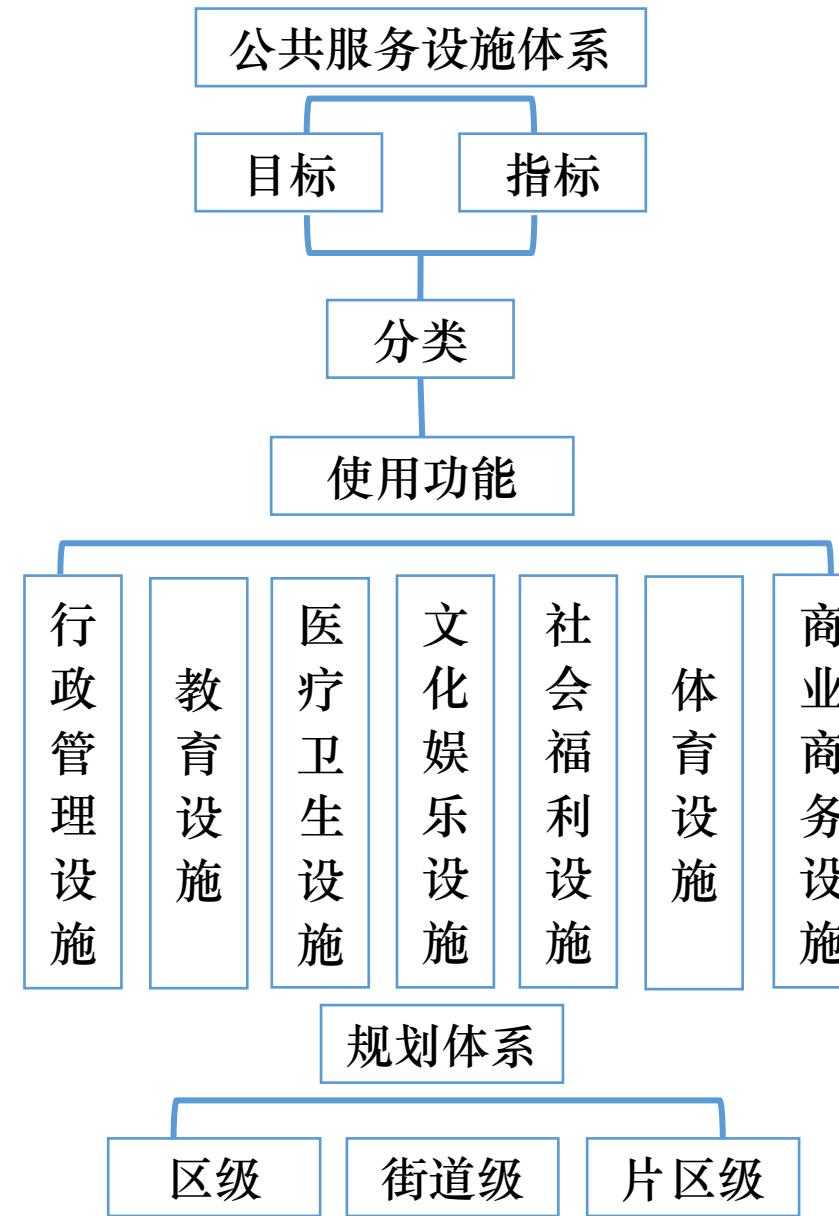
**广澳高速防护绿带：**沿广澳高速公路规划带状防护绿带，分隔居住区与高速公路，促进城镇空间与生态空间的和谐共存。

**滨水游憩带：**沿大山乸周边规划滨水休憩绿地，使山水环境的优质资源与城市公共空间的建设结合，构成一条滨水休憩带。

**生态水廊：**沿大山乸滨水休憩带同时形成一条生态水廊；

# 5.3 公共服务设施规划

## 5.3公共服务设施规划 框架结构



## 5.3公共服务设施规划

## 目标策略

**1) 规划目标**

- 公共服务设施规划要符合未来城区总体格局及发展路径的转变，符合现代城市需求；
- 依托蕉门中心区位优势，积极承接与发展区域性公共服务设施；
- 从“以人为本”的角度出发，建立体系完善、功能齐全的、满足各阶层、各地区民众物质、文化、精神生活需要的分级公共服务设施网络体系。

**2) 发展策略****因需制宜，合理布局，构建均衡合理的公共服务网络**

- 在街道级及村级层面：结合黄阁镇未来空间结构，在城市中心等战略性节点配置镇级与区域级的公共服务设施，以设施建设带城市发展，发挥区域辐射力，改善城市形象，提升城市品位，彰显城市特色。
- 在社区层面：结合人口、居住空间分布和“村改居”工程，依托各簇状社区空间中心，配置居民需经常性使用的商业零售网点、基础教育设施、基本医疗卫生设施、社会福利设施及其它社区文化体育设施，构筑覆盖全镇的基础公共设施网络，保障全体居民可就近使用。

**增改挖潜并重，保证发展空间**

- 结合城市发展，保障新建地区公共设施的配置，适当超前，提高整体服务水平；
- 结合城市更新改造，推进现有公共设施挖潜改造，提高接待能力；

## 5.3 公共服务设施规划 规划体系

### 3) 规划体系

#### “大分散，小集中” 空间格局

打造公共服务设施体系，整体呈“大分散，小集中”的空间格局

#### “区级—街道级—片区级” 三级系统

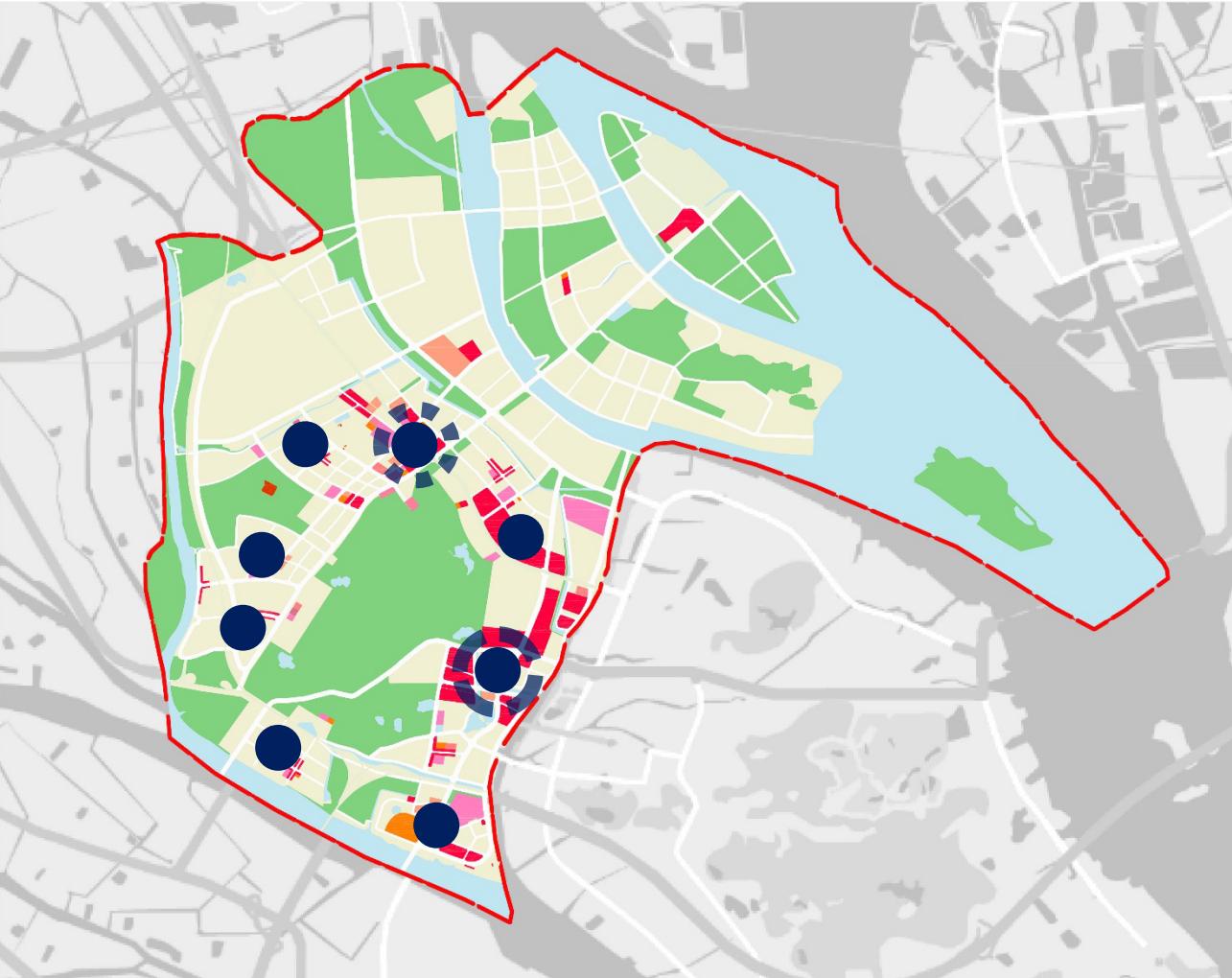
**区级综合服务中心：**以商业、商务为主体，结合文化、娱乐、休闲等公共生活服务，对接南沙区明珠湾区与彼岸，发展高品质高标准公共服务设施建设，巩固其区域级服务功能。

**街道级综合生活服务中心：**集行政、教育、文化、体育、商业等服务设施于一体的综合生活服务中心。

**片区级服务中心：**公共设施的配建按照国家标准配置，与居住人口规模相对应，集中布置形成片区级服务中心。

## 5.3 公共服务设施规划 规划体系

公共服务中心体系规划图



图例

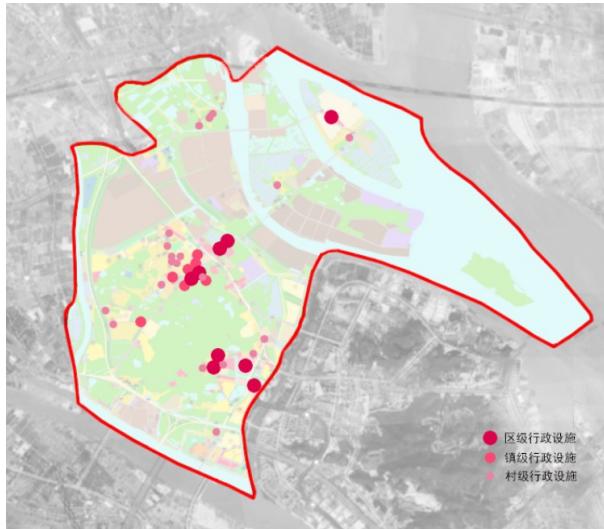
- 片区服务中心
- 镇街级生活服务中心
- 区级商务服务中心

## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 行政办公设施——现状分析

➤ 区域行政职能突出，区政府坐落其中，其他区级行政服务设施也较多；

➤ 区级和镇级行政设施分布较为集中，便于行政服务功能的发挥；



➤ 村级的行政办公单位则分散在各条行政村内，随着村庄整治，整体会进行整合搬迁，在未来镇整体城市化发展，高级别行政设施基本不变；

➤ 整体来说，行政办公设施分布具有集聚性，但较低级别设施零散且规模水平差异较大。未来整体城市化发展，整个黄阁镇行政设施布局按照街道发展要求设置。

村级	南沙区政府
	南沙工商综合服务大楼
	南沙区城市客厅周边道路改造工程项目部经理部
	南沙区农村地籍调查项目部
	南沙人民法庭
	城市管理综合执法局
	广州南沙供电局
	交警南沙大队事故处理中队
	中国边检
镇街级	黄阁镇政府
	黄阁司法所、综合信访维稳中心
	黄阁派出所
	黄阁镇财政所
	黄阁镇政务服务中心
	计划生育办公室
	市场和质量监督管理所
村级	黄阁社区居委会（在黄阁镇政府北边）
	村委会（坦尾村，蕉门村，东湾村，南涌口，大井村，东里村，莲溪村，小虎村，沙仔村，新海村，留东村，乌洲村，亭角村）
	警务室（新海村、东里村）
	综合服务中心（大塘村，新海村，东里村）
村级	百民社工服务中心、党群空间（蕉门村）

## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 行政办公设施——规划方案

#### 区域级与镇级行政办公设施

区级与镇级行政办公设施较为完善，因此规划以现状的区政府和镇政府所在地为核心，优化行政办公环境，提升行政服务水平。

同时更低级别的行政设施未来依据具体的社区建设进行配置，完善社区服务中心以及居委会的建设。

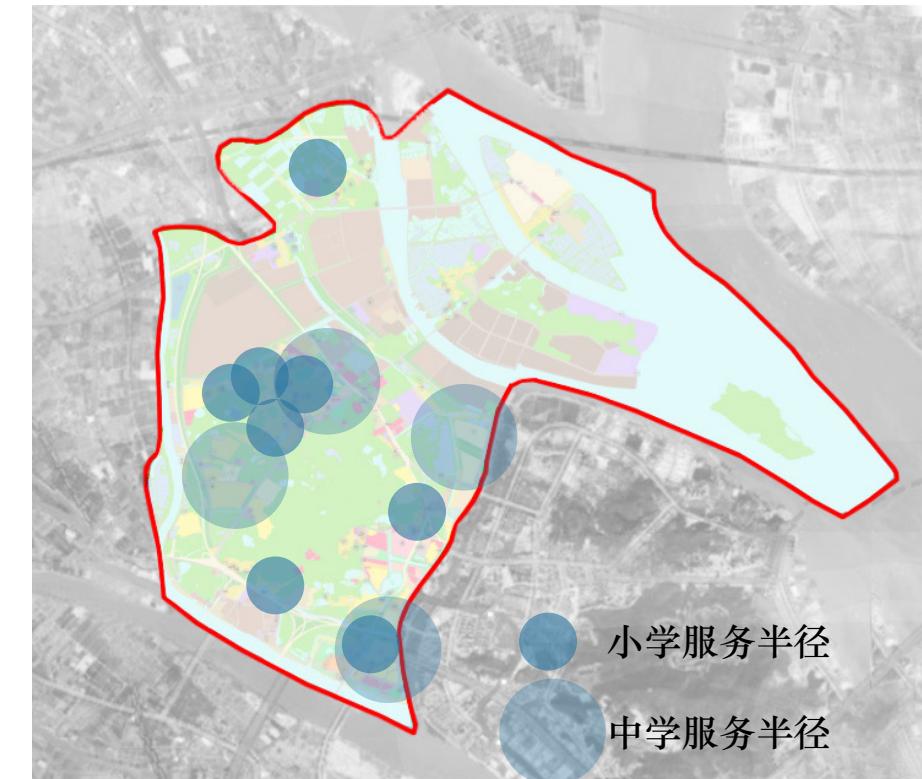
项目名称		建筑面积 (m <sup>2</sup> /处)	设置规定
镇街级	镇政府	1500-2000	每镇设置一处，宜与其他街道级行政管理、服务与文化、体育和公园设施集中设置。
	综治信访维稳中心	400	设置一处，与其他设施集中设置
	综合管理用房	600-1000	
	社区管理公共中心	1000-1500	
社区级	派出所	3000	每街道一处
	社区居委会	200	每居委设置一处，宜与其他居委级行政集中设置。
	社区议事厅	100	每居委设置一处，宜与社区居委会集中设置。
	社区服务站	100	
	物业管理	50	

## 5.3 公共服务设施规划 分类规划指引

### 教育科研设施——现状分析

- 黄阁镇教育设施基础较好，有较多等级较高的中学布局，如华南师范大学附属中学，外国语中学等，教学质量在周边各镇街范围来说颇具竞争力与吸引力。在空间布局上，服务范围主要覆盖了四大村和麒麟新城，部分村落设施欠缺。
- 在职业教育与特殊教育方面，现有2所职业技术学校和1所特殊教育学校，一定程度上满足企业培训员工的需要，但成人教育依旧有所欠缺，为满足产业转型与升级的需要，职业教育及成人教育规模仍需进一步扩大。规划主要是进行专业化建设，规模化发展。

服务设施	数量	备注
小学	9	
中学	4	
职业技术学校	2	特众职业培训学校、广州市浩今职业高级中学
特殊教育学校	1	残疾人学校



## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 教育科研设施——规划方案

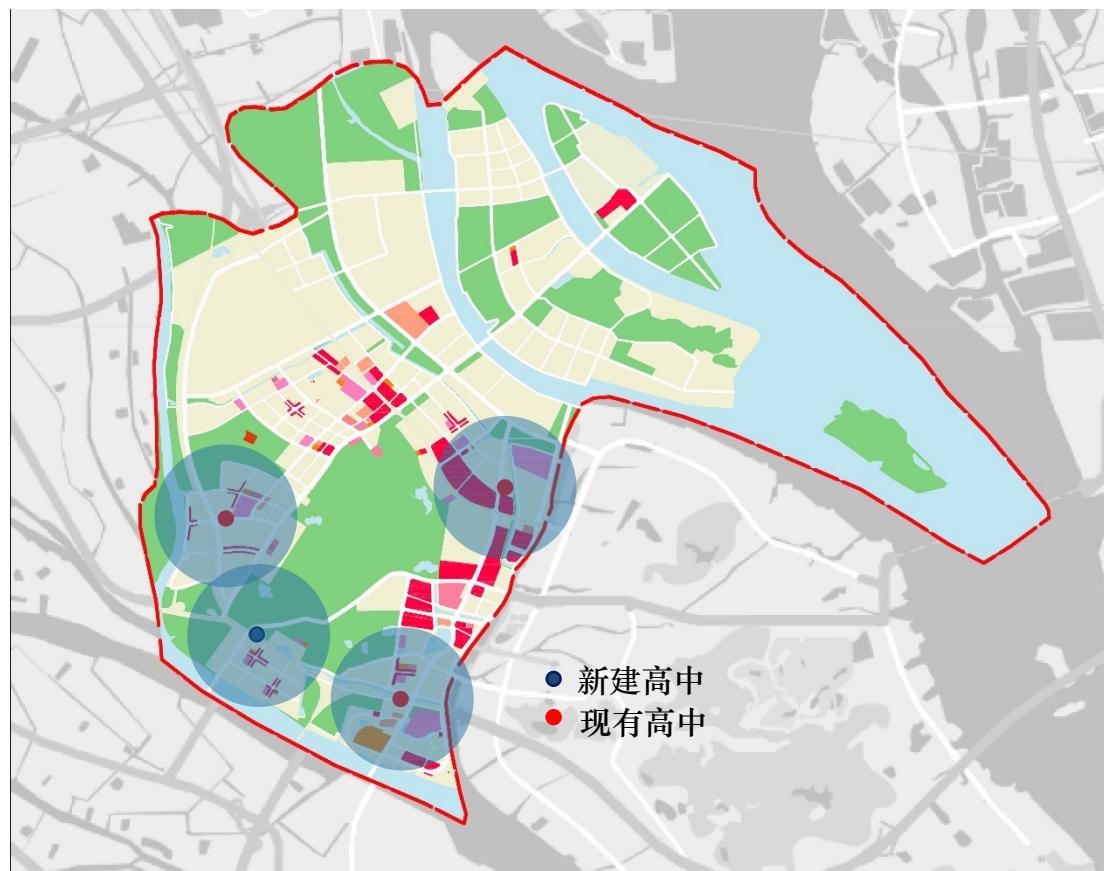
项目名称		用地面积 (m <sup>2</sup> /处)	服务规模 (万人)	设置规定
小学	12班	5076-9720	0.5-0.8	每班45人； 服务半径不宜 大于500m
	18班	7614-14580	0.8-1.2	
	24班	10152-19440	1.2-1.5	
	30班	12690-24300	1.5-1.9	
	36班	15228-29160	1.9-2.2	
初中	18班	9090-20700	1.9-2.6	每班50人； 服务半径不宜 大于1000m
	24班	12120-27600	2.6-3.4	
	30班	15150-34500	3.4-4.1	
	36班	18180-41400	4.1-4.9	
高中	36班	32400-39600	5-6	每班50人； 服务半径不限
	42班	37800-46200	6-7	
	48班	43200-52800	7-8	
	54班	48600-59400	8-9	
	60班	54000-66000	9-10	

- 在基础教育方面：在黄阁镇整体建设完成12个小学，6个初中，4个高中，共建成以500米的小学服务半径、1000米的中学服务半径均等化布置中小学。
- 在成人职业教育方面：对现有职业学校进行扩建，完善专业设置，切实发挥其培养人才的作用，推动成人文化技术学校 的建设。

## 5.3 公共服务设施规划 分类规划指引

在高中基础教育方面，拟以1000米的中学服务半径均等化布置在黄阁镇建设4个初高中一体化学校。其中保留原有麒麟中学和华南师范大学第二附属中学、广州外国语学校，在梅山区域新建一处综合学校。黄阁镇高中教育水平较高，辐射范围较广，基本满足全镇的高中教育需求。在学校的选址上，尽量布局在用地条件较为充足、交通便利的区域。

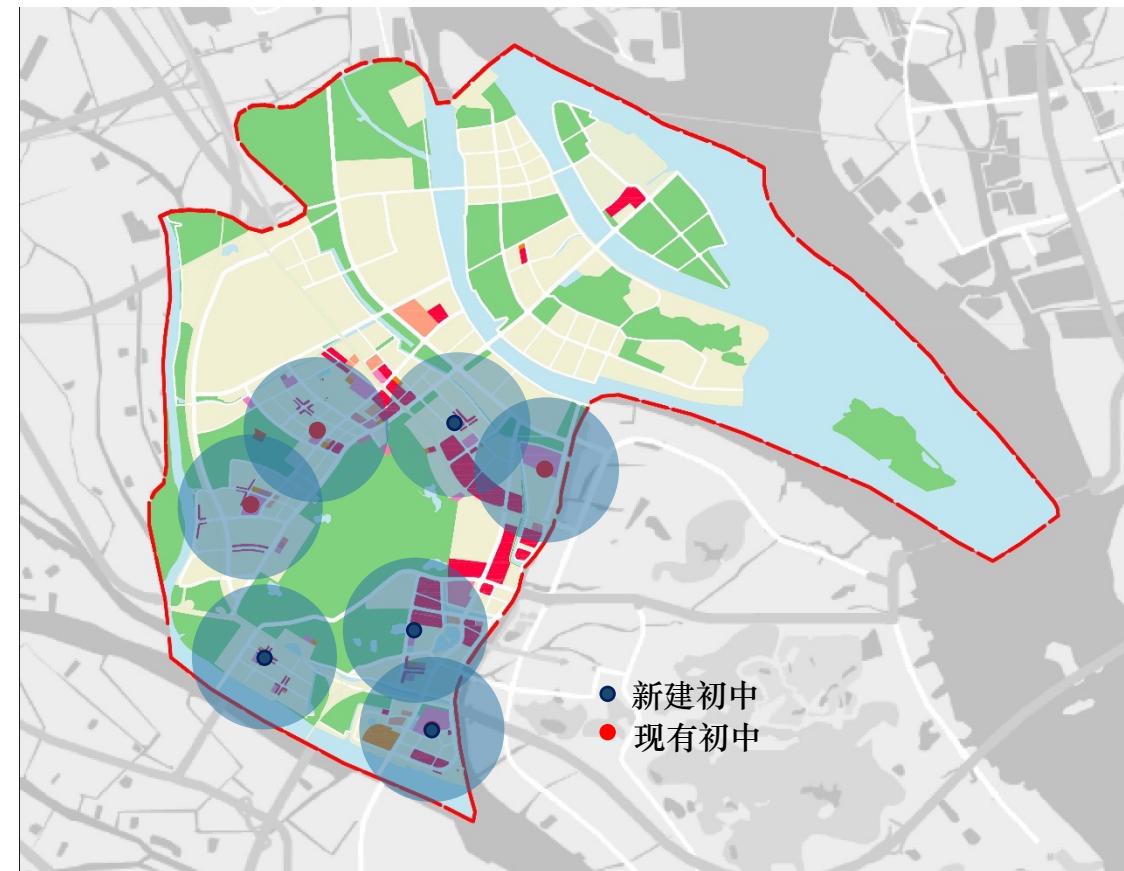
项目名称		用地面积 (m <sup>2</sup> /处)	服务规模 (万人)	设置规定
小学	12班	5076-9720	0.5-0.8	每班45人； 服务半径不宜大于500m
	18班	7614-14580	0.8-1.2	
	24班	10152-19440	1.2-1.5	
	30班	12690-24300	1.5-1.9	
	36班	15228-29160	1.9-2.2	
初中	18班	9090-20700	1.9-2.6	每班50人； 服务半径不宜大于1000m
	24班	12120-27600	2.6-3.4	
	30班	15150-34500	3.4-4.1	
	36班	18180-41400	4.1-4.9	
高中	36班	32400-39600	5-6	每班50人； 服务半径不限
	42班	37800-46200	6-7	
	48班	43200-52800	7-8	
	54班	48600-59400	8-9	
	60班	54000-66000	9-10	



## 5.3 公共服务设施规划 分类规划指引

在初中基础教育方面，满足1000米的初中服务半径均等化布置和服务规模原则。在初高中一体化的学校基础上，保留原有黄阁中学，新增两所初中，其中蕉门河学校目前已在招标规划建设中。

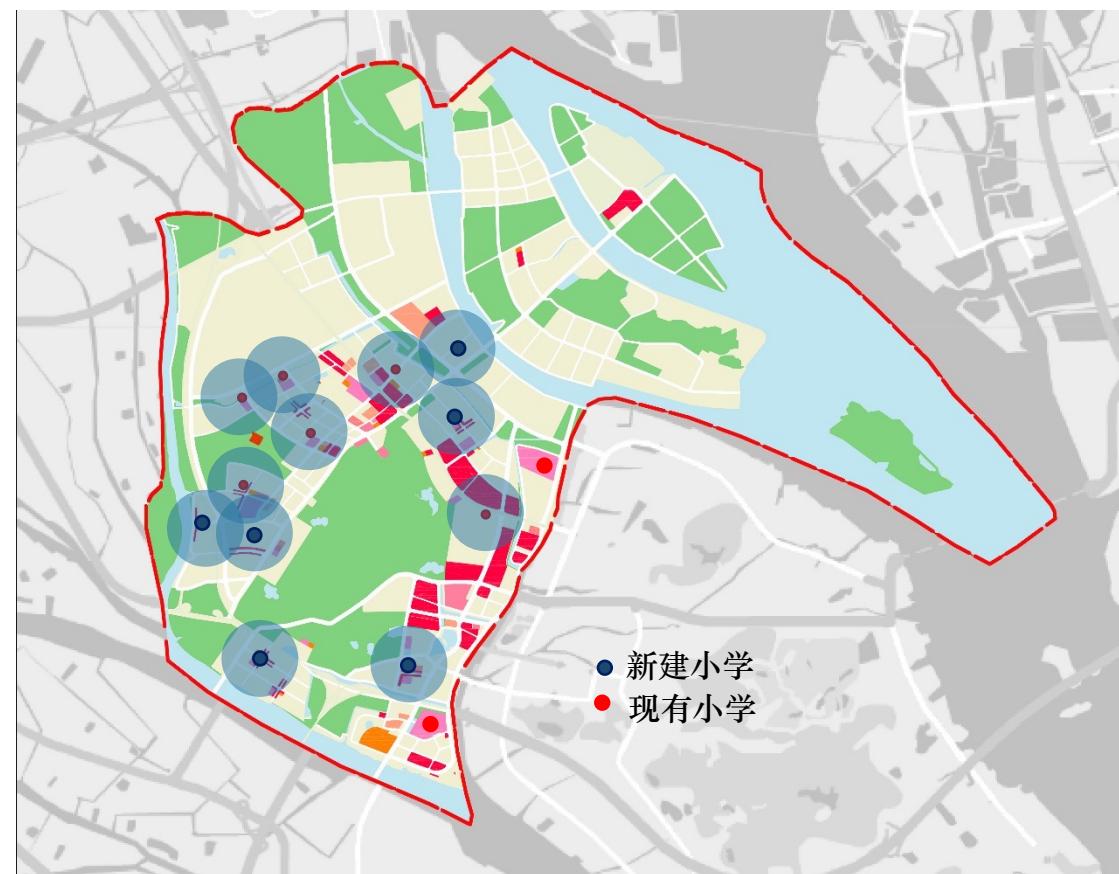
项目名称		用地面积 (m <sup>2</sup> /处)	服务规模 (万人)	设置规定
小学	12班	5076-9720	0.5-0.8	• 每班45人； 服务半径 不宜大于 500m
	18班	7614-14580	0.8-1.2	
	24班	10152-19440	1.2-1.5	
	30班	12690-24300	1.5-1.9	
	36班	15228-29160	1.9-2.2	
初中	18班	9090-20700	1.9-2.6	• 每班50人； 服务半径 不宜大于 1000m
	24班	12120-27600	2.6-3.4	
	30班	15150-34500	3.4-4.1	
	36班	18180-41400	4.1-4.9	
高中	36班	32400-39600	5-6	• 每班50人； 服务半径 不限
	42班	37800-46200	6-7	
	48班	43200-52800	7-8	
	54班	48600-59400	8-9	
	60班	54000-66000	9-10	



## 5.3 公共服务设施规划 分类规划指引

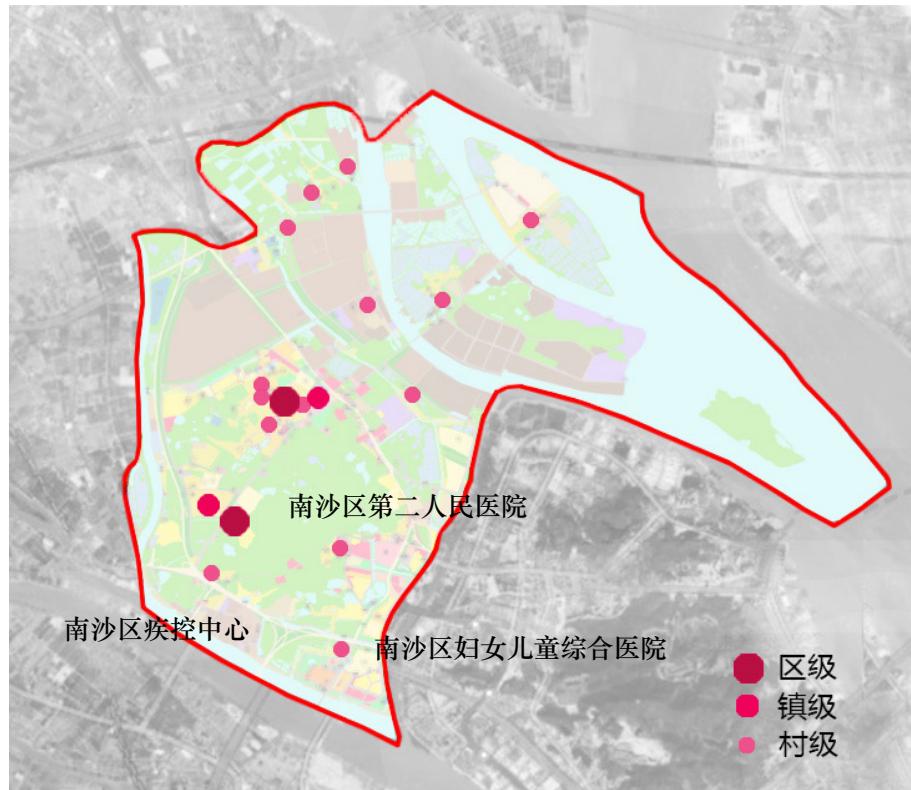
在小学基础教育方面，拟在黄阁镇以500米的小学服务半径均等化布置建设12个小学。对四大村内原有小规模小学进行拆并重组整合，配套居住区新增小学。

项目名称		用地面积 (m <sup>2</sup> /处)	服务规模 (万人)	设置规定
小学	12班	5076-9720	0.5-0.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>每班45人；</li> <li>服务半径不宜大于500m</li> </ul>
	18班	7614-14580	0.8-1.2	
	24班	10152-19440	1.2-1.5	
	30班	12690-24300	1.5-1.9	
	36班	15228-29160	1.9-2.2	
初中	18班	9090-20700	1.9-2.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>每班50人；</li> <li>服务半径不宜大于1000m</li> </ul>
	24班	12120-27600	2.6-3.4	
	30班	15150-34500	3.4-4.1	
	36班	18180-41400	4.1-4.9	
高中	36班	32400-39600	5-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>每班50人；</li> <li>服务半径不限</li> </ul>
	42班	37800-46200	6-7	
	48班	43200-52800	7-8	
	54班	48600-59400	8-9	
	60班	54000-66000	9-10	



## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 医疗卫生设施——现状分析



#### 现状分析:

- 全镇设有一所综合医院：南沙区第二人民医院；
- 在建南沙疾病预防控制中心和南沙区妇女儿童综合医院，都属于区级的医疗卫生服务设施。
- 医疗卫生设施临近生活性主干道，交通方便。
- 蕉门河区域的医疗卫生服务设施较为缺乏，难以满足未来人口承接带来的医疗服务需求。
- 四大村所在的传统居住片区医疗设施配备数量较为充足，但是水平较低。在建筑体量和形制上需要提升水平。
- 整体来说，较高级别的医疗卫生服务设施基本满足现有发展需求，未来主要在现有医疗卫生设施基础上进一步完善补充服务网点。

## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 医疗卫生设施——规划方案

项目名称		用地面积 (m <sup>2</sup> /处)	服务规模 (万人)	设置规定
区级	综合医院	200床	26000	5~10
		300-600床	39000-78000	10~20
片区级	社区卫生服务中心	2000~3000	3.5~10	满足无障碍设计要求
	残疾人康复中心	1000	10	

- 在医疗卫生设施规划中主要满足人口需求的卫生服务中心，现有的综合医院主要完善建设，优化发展，在设施水平上满足未来的服务需求；
- 规划以建设指引为主，主要引导片区级社区卫生服务中心以及社区级的卫生站的建设，在布局上注意与住区管理中心等设施集聚布置；不新增综合医院等大型医疗服务设施。

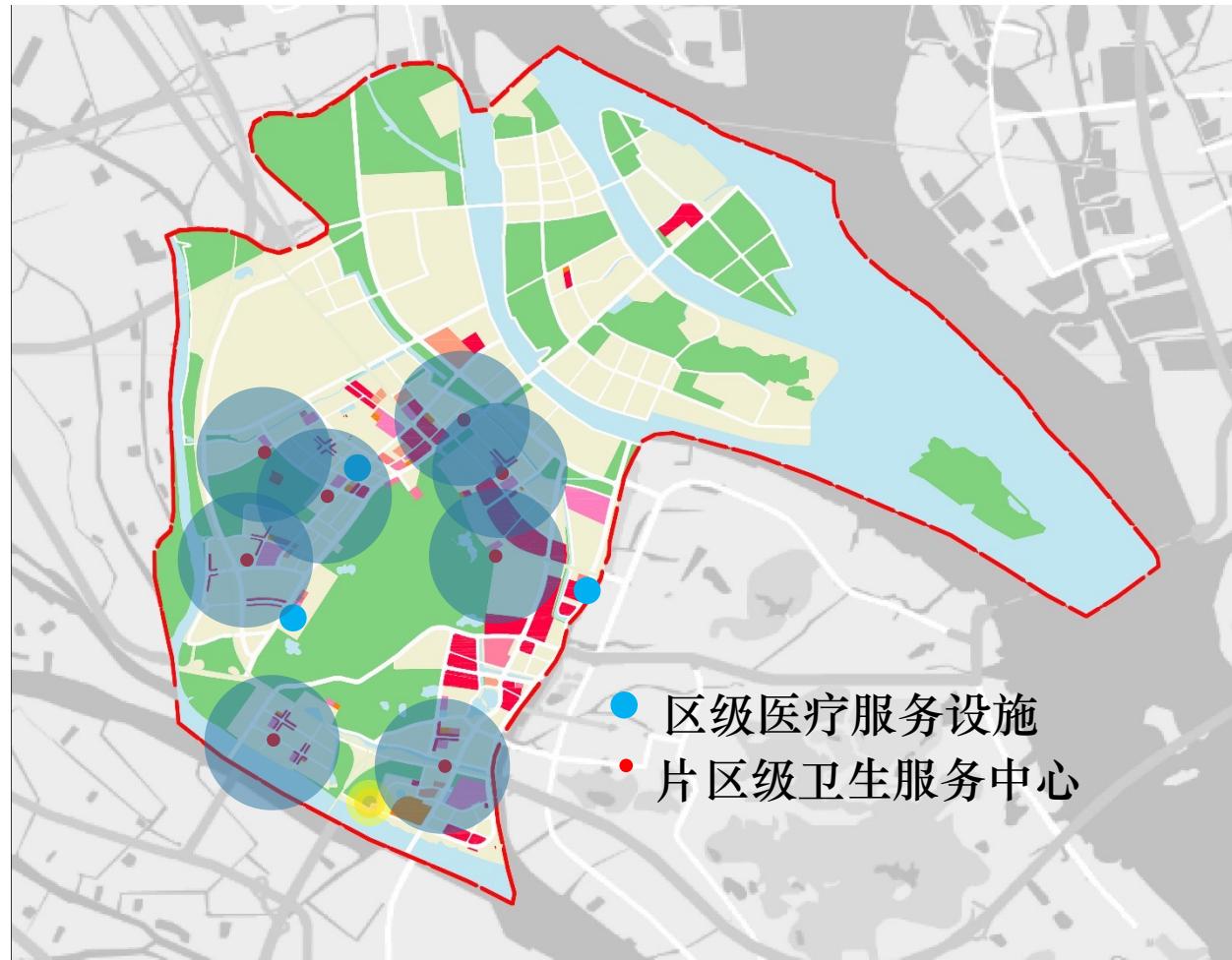
## 5.3公共服务设施规划

### 医疗卫生设施——规划方案

**区级：**以现有医院为主，完善建设。

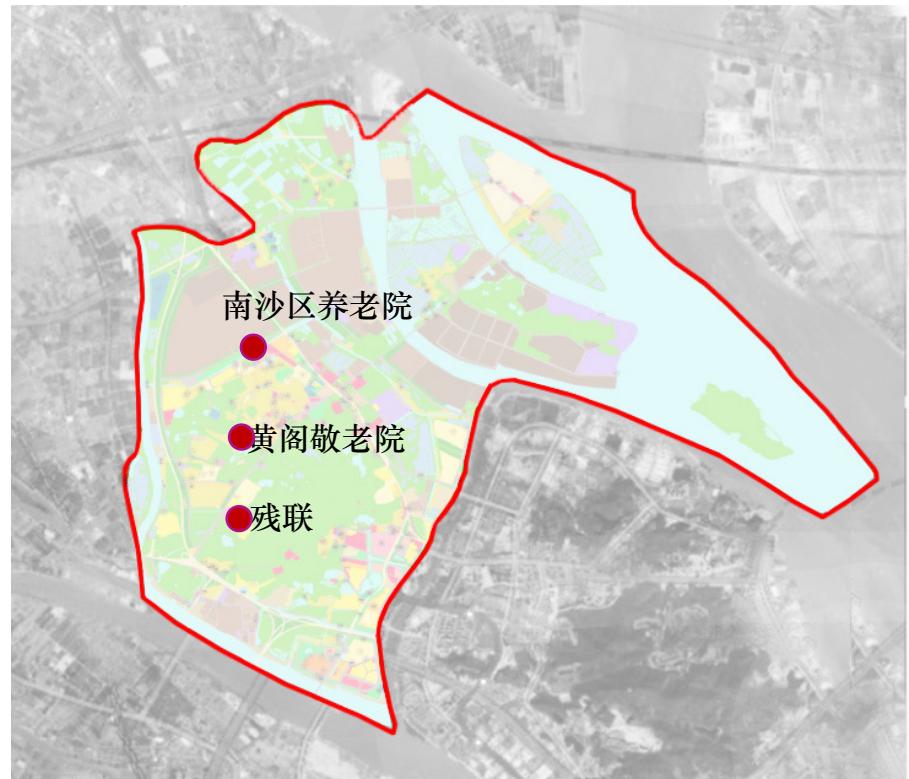
**片区级：**社区卫生服务中心

**社区级：**以卫生站为主，不做独立用地建设，主要满足社区级别人口日常医疗需求。在建设上与住区服务中心文化站等统一布局，形成便捷管理，方便服务的社区服务中心。



## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 社会福利设施——现状分析



设施名称	设施层次	现状
黄阁敬老院	镇级	正常使用
南沙区养老院	区级	新建
残联	区级	在建

现状：

区级：南沙区养老院、残联

街道级：黄阁敬老院在现有建设基础上完善布局，加强服务。

整体来说，黄阁镇目前养老院建设基本满足需求，但是较低级别的社区照料中心较为缺乏，难以满足老年人的服务需求。

## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 社会福利设施——规划方案

黄阁镇现在有3个社会福利设施，包括两个区级，一个镇级。包括南沙敬老院、黄阁养老院以及残联。现有的福利设施数量充足且配备良好，基本满足现有服务需求。规划基本上以发展指引为主，不做进一步建设。

项目名称		用地面积 ( $m^2$ /处)	服务规模 (万人)	设置规定
区级	老年人福利院	9000	20	按每千人1.6床位控制；独立用地
镇街级	养老院	1900~4000	3~5	按每千人2.5床位控制规模；独立用地，规模较大的社区可合并集中设置
社区级	社区日间照料中心	300~800	0.75~2	星光老年之家与福利院集中设置，临近医疗卫生等设施用地
	星光老年之家	100	0.6~0.75	
	托儿所	1200	1~1.5	与幼儿园合设或附设

#### 建设指引：

主要规划社区级公共服务设施，主要在布局原则 上进一步完善，做一定的建设指引，以服务人口规模为依据布局。

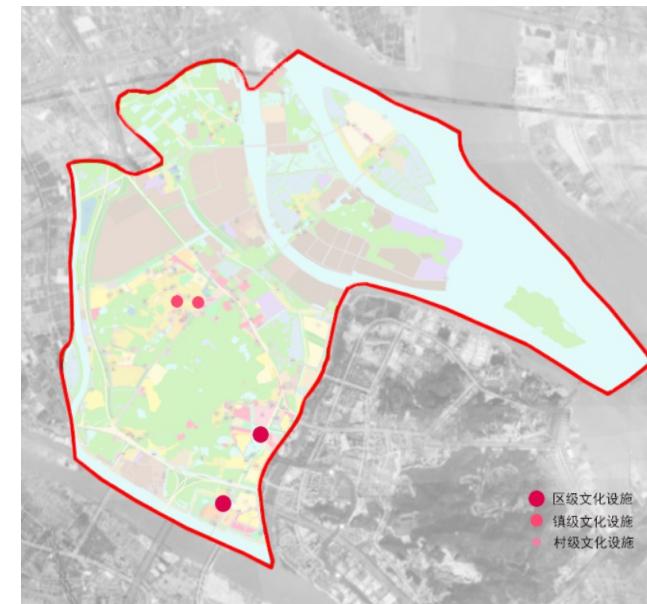
根据标准在现有养老院以及敬老院难以辐射到的区域，设置社区日间照料中心，完善服务，满足需求，与卫生站、住区服务中心等一起布局。

## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 文化娱乐设施——现状分析

- 黄阁镇的文化设施数量和种类都比较少，难以满足人口集聚区域对于文化设施的多样化的需要。
- 黄阁镇文化站占地面积小，功能服务单一，综合性较差，无法承载服务未来人口的重担。
- 文化设施以区级和镇级设施为主，社区级文化设施如社区文化站、老年活动中心、少年活动中心配置不足。
- 同时，黄阁镇服务中心以及文化建设整体也需要补充建设更大级别的文化场馆。

黄阁镇文化娱乐设施现状分布图



黄阁镇文化娱乐设施现状表

设施层次	设施名称	备注
区级	规划档案信息展览馆	在建
	南沙青少年宫	在建
镇级	黄阁镇文化站	

## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 文化娱乐设施——规划方案

在充分利用现有设施资源基础上，发挥基层文化设施的就近服务功能；配置镇级和区域级文化设施，以多层次的文化设施系统丰富居民生活，提升城市品味，发挥区域辐射能力。

- 规划新建1处图书馆、一处少年宫、1处汽车展览馆；
- 规划主要增加全镇范围内的社区活动中心文化娱乐设施，服务片区居民的日常文化设施需求；

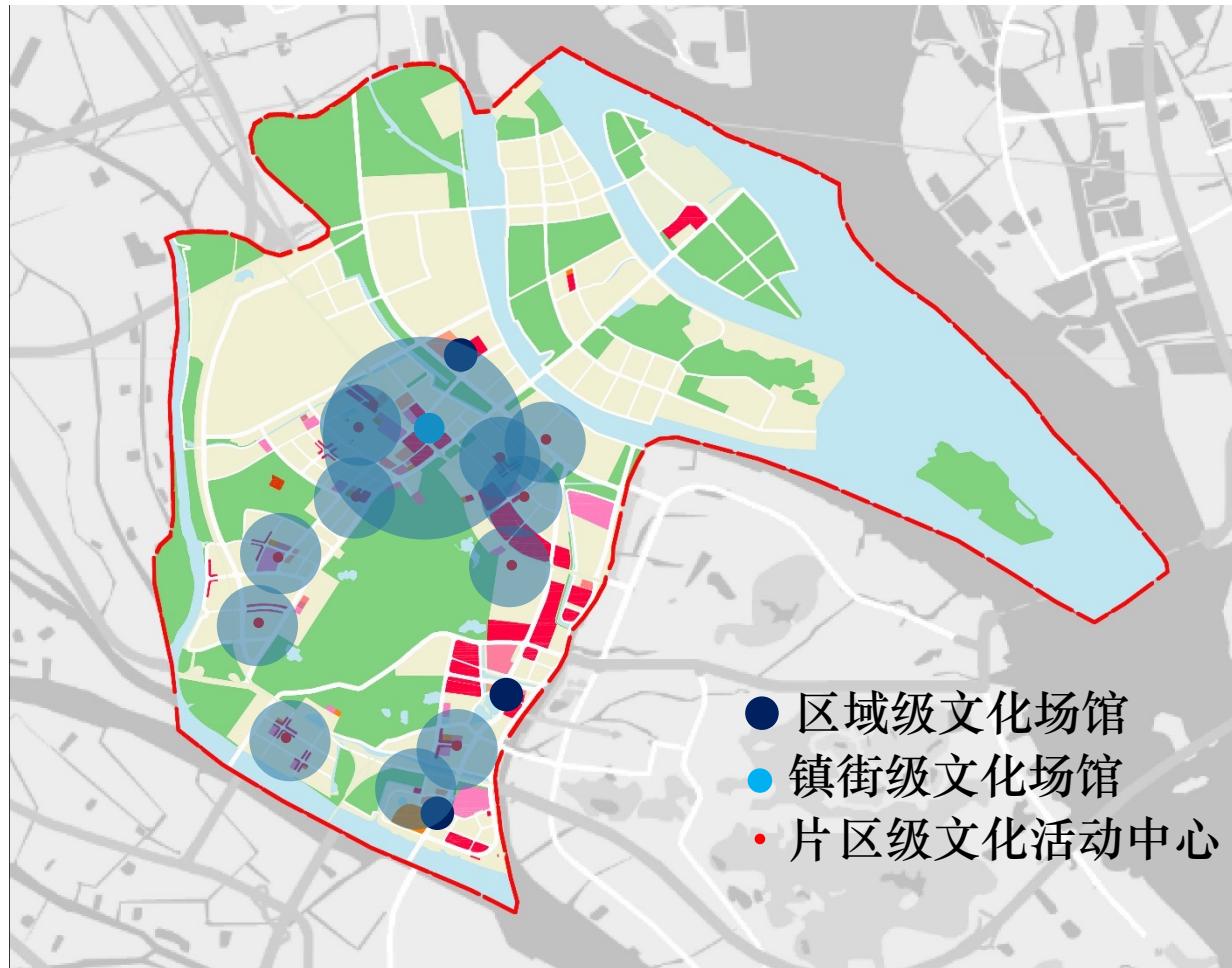
项目	一般规模		服务规模 (万人/处)
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
社区活动中心	7000-9000	—	3-5
文化活动室	150-300	—	0.7-1.5
青少年活动中心	1000	—	3-5
老年活动中心	500-800	—	3-5

## 5.3 公共服务设施规划 分类规划指引

### 文化娱乐设施——规划方案

- 区域级：在原有的档案信息馆以及青少年宫的基础上，建设一个区级的汽车展览馆。
  - 汽车展览馆属于汽车园区文化设施配套的一部分，具有较大特色，属于服务全区的典型文化设施；
- 镇街级：以现有的黄阁文化站为基础，进一步增加图书馆、少年宫的建设，集中布局；结合城市人文景观布局需求，打造特色文化娱乐服务设施。
  - 图书馆与少年宫相邻布局，在镇街级公服中心集中分布，全面打造文化活动区。

规划建设全面布局社区活动中心、青少年活动中心以及老年活动中心等较小服务范围的小型文化活动设施，完善整体文化需求。



## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 体育设施——现状分析

- 黄阁镇现有体育设施严重缺乏，基本上以篮球场为主，场地配套不齐，严重制约居民健身运动的发展。
- 缺乏服务居住片区的有一定规模和设施的运动场，整体难以满足需求。
- 南沙区体育馆坐落其中，但目前利用率不高，承办赛事的服务能力不足。

### 体育设施——规划方案

- 本着整合体育设施资源、打造地区体育品牌、繁荣体育经济的发展目标，完善体育运动配套服务设施，为居民提供便利的体育运动场所的同时，增强承办大型赛事的服务能力；
- 规划建设1个镇街级运动场，多个片区级运动场，完善内部设施建设，包括跑道、小型足球场、篮球场、排球场、健身设施等；基本满足镇内居民的运动休闲需求。

**黄阁镇体育设施现状表**

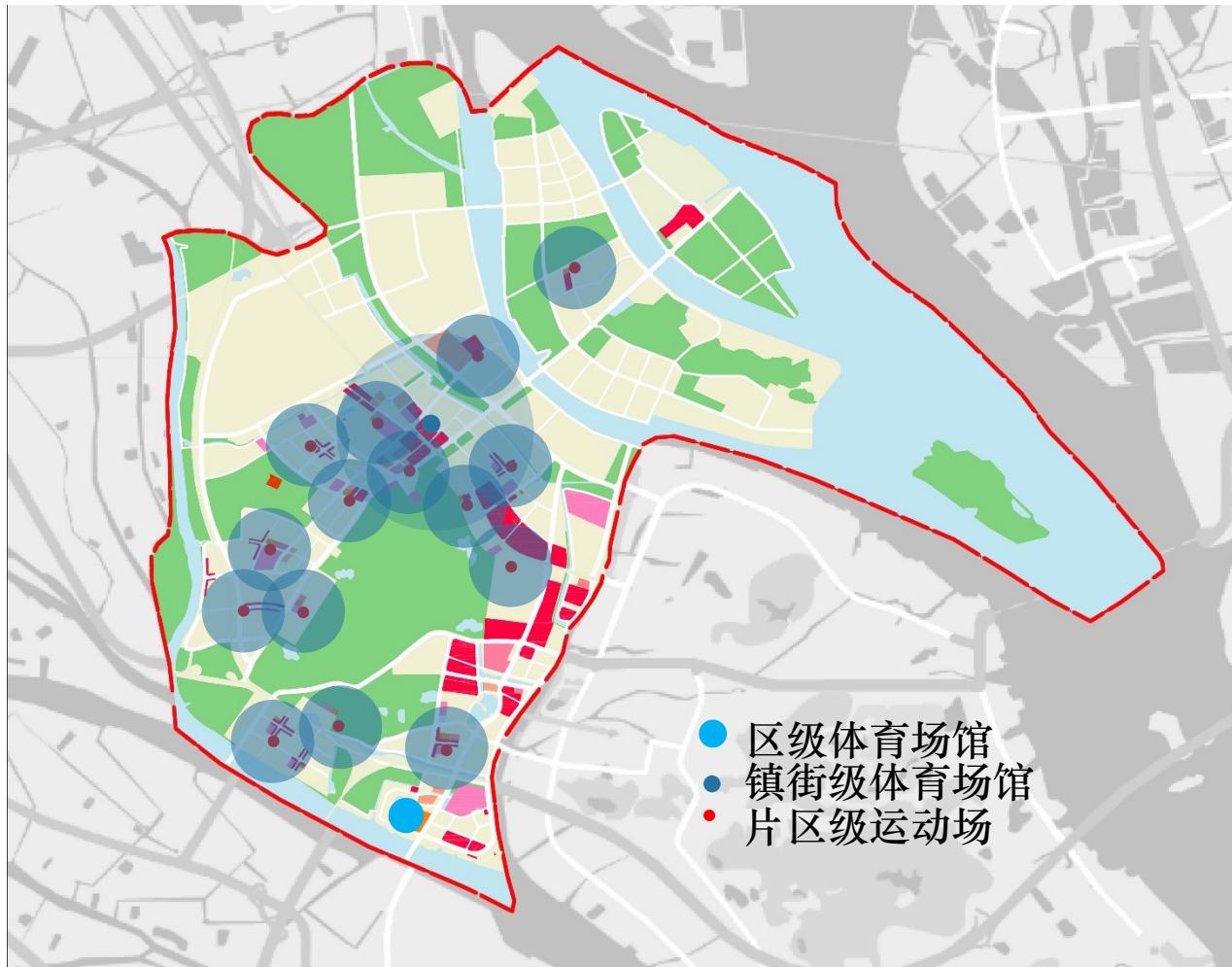
设施名称	设施层次
小虎村旁的篮球场	村级
莲溪村篮球场	村级
东里村篮球场	村级
大井村篮球场	村级
城中村中的小广场	村级
蕉门村的篮球场和健身区	村级
南沙区体育馆及其附属网球场	区级

## 5.3公共服务设施规划

## 分类规划指引

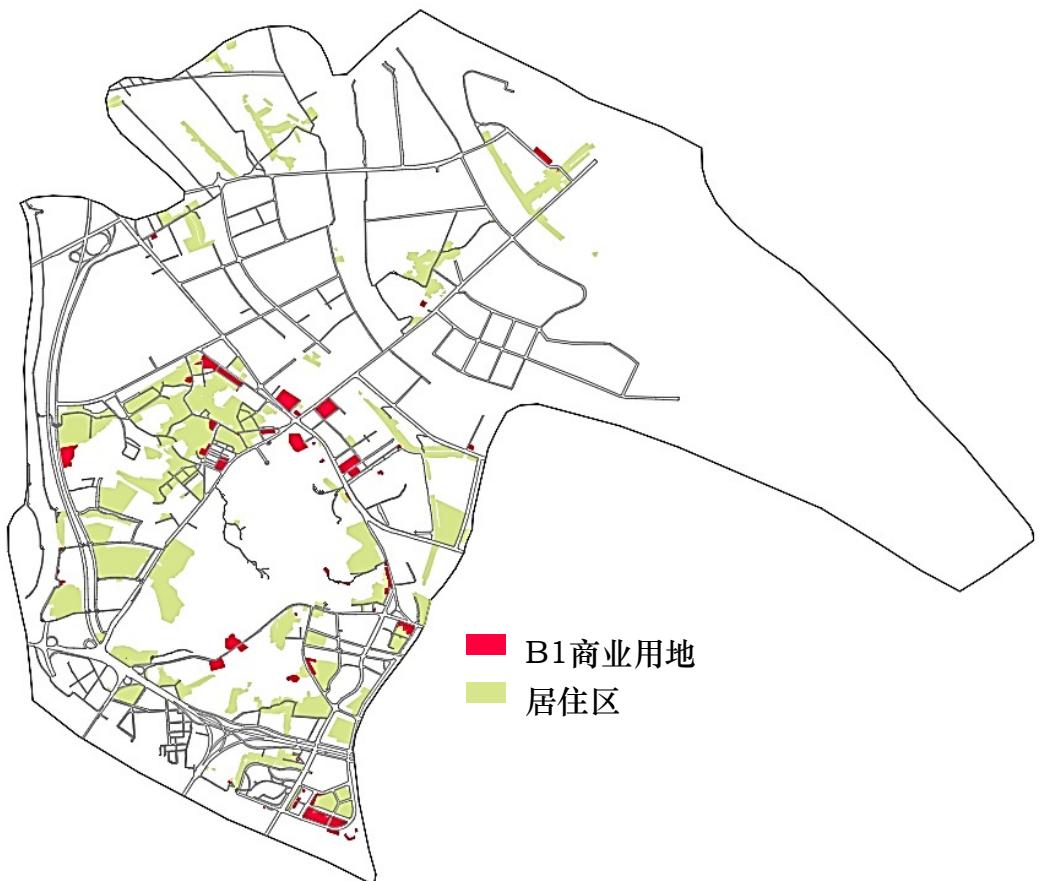
## 体育设施——规划方案

- 本着整合体育设施资源、打造地区体育品牌、繁荣体育经济的发展目标，完善体育运动配套服务设施，为居民提供便利的体育运动场所。
- 规划在现状体育馆的基础上，进一步根据人口分布的情况，合理布局体育场服务居民日常锻炼需求。
- 现有场馆建设进一步完善周边设施配置，增强人气，加强服务功能。



## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 商业服务设施——现状分析



- 商业服务业设施整体来说分布较为零散。主要是四大村地区以及金茂湾区域。并且，黄阁镇目前缺乏商业街建设和明显的商业服务中心。
- 村域的商业设施建设普遍规模较小，类型单一，以商铺、旅馆等小型设施为主。商业服务水平较为低端，难以满足未来人口规模增加以及生活需求水平提高的要求。
- 未来黄阁镇整体服务水平提高，商业设施完善布局是一个重要要求和重点发展体现。

## 5.3公共服务设施规划 分类规划指引

### 商业服务设施——规划方案

**区级商业中心：**主要与焦门河商务服务中心相匹配，对接明珠湾，是辐射全区的商务服务中心。该商业中心更大程度上是配合蕉门河商务以及居住用地等的布局。

**镇街级商业服务中心：**主要打造四大村所在区域的商业街区，在镇级服务中心所在区域。同时蕉门村所在区域的大块居住片区也以商住混合用地的形式配套商业街。

梅山居住区有商业街规划。



## 5.4 景观规划

## 5.4 景观规划

## 现状分析

## 风貌要素：

依据黄阁镇独特的地理特征、自然条件、人文景观，城镇景观风貌的基本元素可以概括为：

- 山丘：庐前山、大山乸、小虎山、大虎山
- 河流：骝岗涌、蕉门水道、蕉门河、沙湾水道、沙仔沥、小虎沥、狮子洋
- 城：旧城风貌区、新城风貌区、现代工业风貌区等

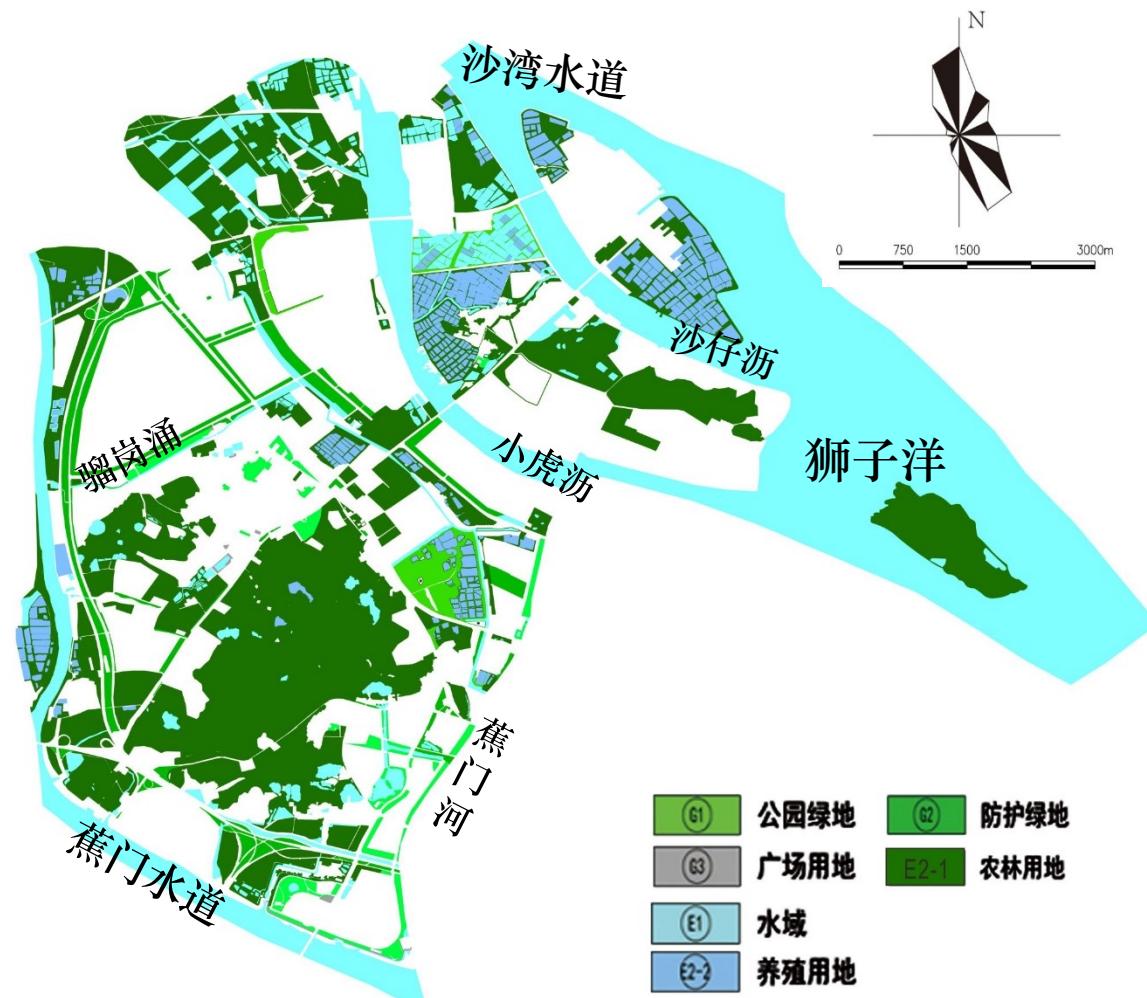
## 问题与不足：

## □ 景观缺少开发：

- 环境黑点较多，存在多个未开发荒地

## □ 景观缺少整治：

- 滨水岸线可达性不强，亲水空间营造不足
- 道路两侧、新建成区周边都存在不同程度的垃圾堆积、水体污染等环境污染现象
- 部分住宅破旧不堪



## 5.4 景观规划

### 目标与原则

#### □ 原则:

- **保护自然本底原则**

充分保护、合理利用良好的自然环境条件，密切结合山、水等自然景观打造城市建设

- **突出城市特征原则**

加强城市功能区建设标准、质量，并强调城市与自然环境有机融合，协同自然山水景观突出城市特征，强化城市特色景观的塑造

- **公共性原则**

强调优质资源的公共性，山水环境的保护与城市公共空间的建设结合，保证滨水地带及山体的公共性

#### □ 目标:

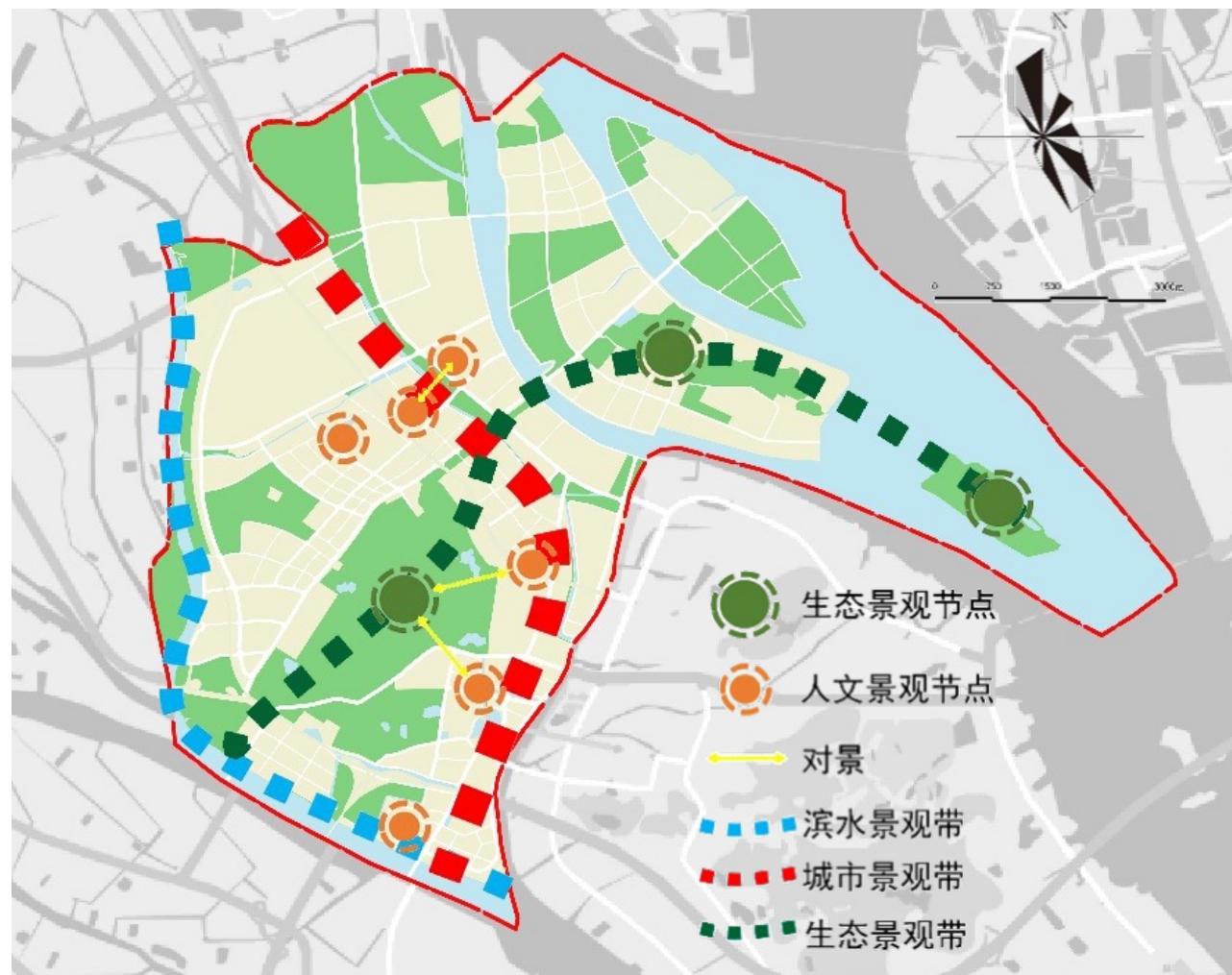
依托黄阁镇三面邻水、怀抱群山的自然优势以及城市功能性景观风貌，建立城市与自然有机结合的景观风貌框架，充分展示城市形象、突出城市特征，使人工建设与自然环境和谐共融，创造环境优美、景观丰富、生活幸福的城市环境



## 5.4 景观规划

## 空间结构

### “一带三轴，多点五区”的空间结构

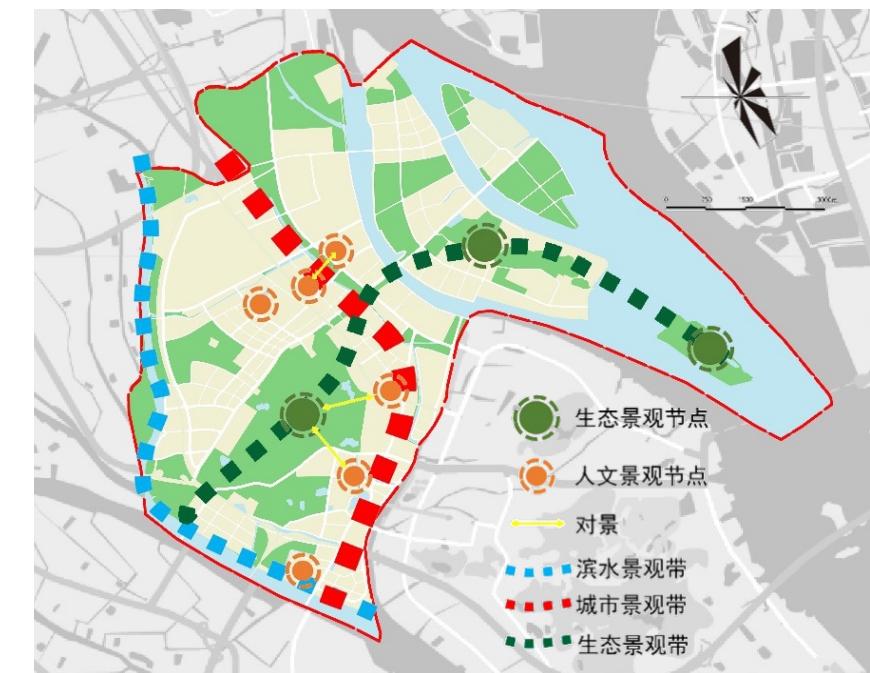


## 5.4 景观规划

## 空间结构

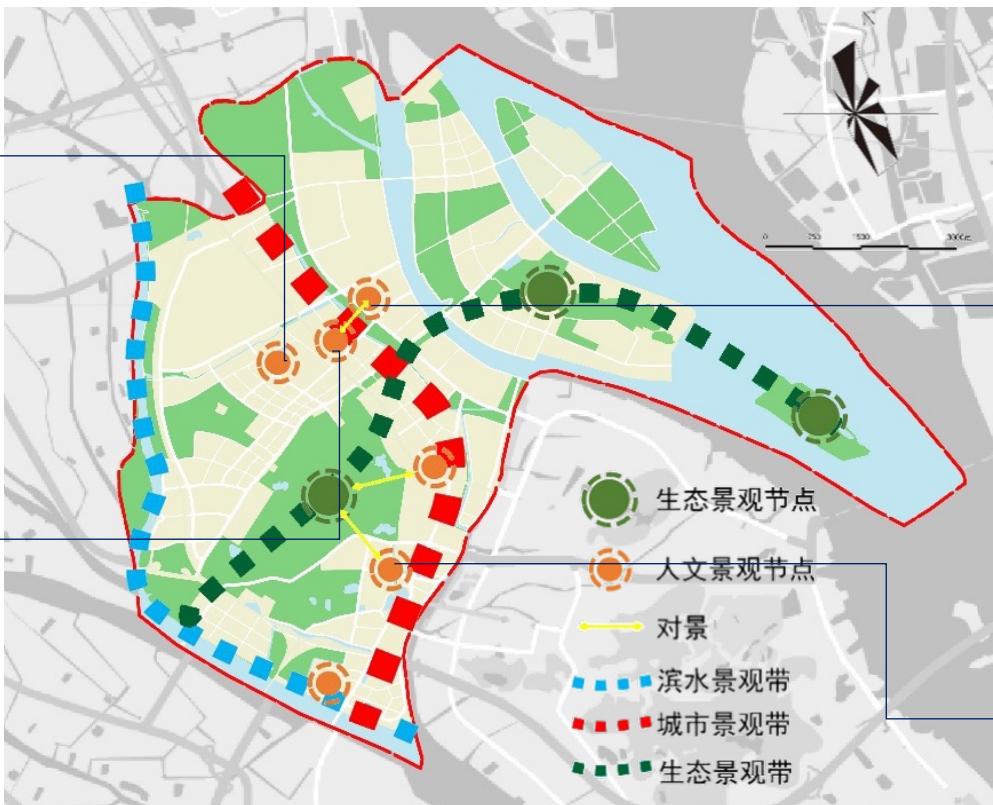
类型	名称	内容
节点	庐前山	
	大虎山	
	小虎山	
	民俗景观区	以莲溪村炮台、牌匾&周边公园为核心地带
	图书馆	以图书馆&公园集中区为核心地带
	汽车博物馆	以汽车博物馆&主题公园为核心地带
	体育馆	以体育馆为核心地带
	南沙区政府	以区政府及凤凰湖为核心地带
	城市广场	以城市广场为核心形成周边创新区景观

“点—轴带—片区”的空间结构



## 5.4 景观规划

## 空间结构



## □ 对景

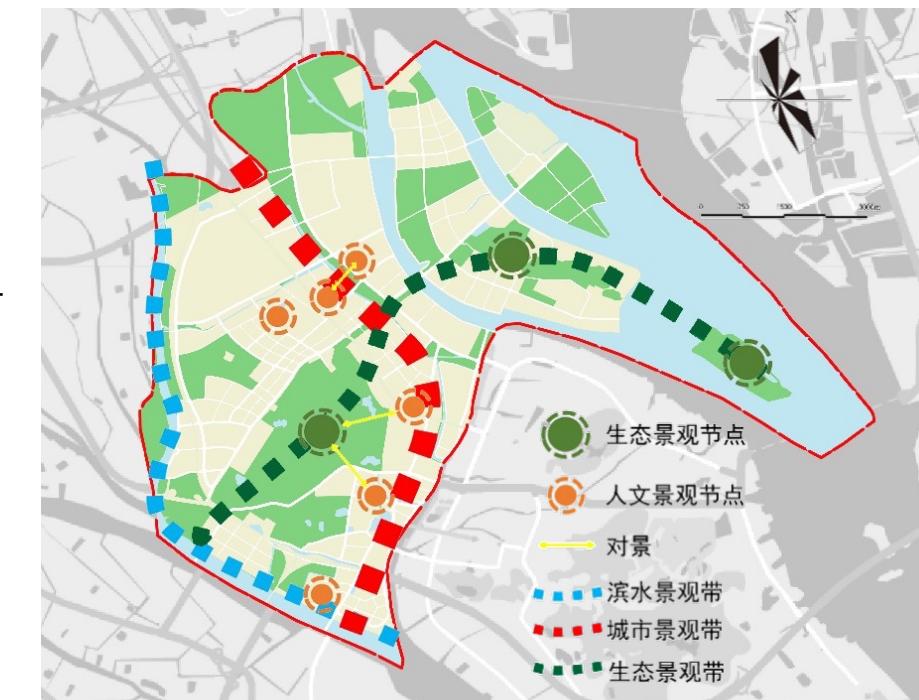
- 图书馆与汽车博物馆形成互对
- 沿江休憩带与汽车博物馆形成对景
- 大山乸上建造小亭子，有意识的压缩山顶建筑的尺寸，通过“近大远小”的视觉习惯，造成空间距离较实际大的错觉

## 5.4 景观规划

## 空间结构

类型	名称	内容
轴带	“蕉门水道—蕉门河” 水带	打造滨水景观带，构筑生态廊道 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 通风廊道</li> <li>• 对外通道</li> <li>• 串联起各个风貌区及人文景观核心</li> </ul>
	广澳高速—市南大道	串联生态景观节点
片区	大山乸—小虎山——大虎山	加强集约化建设突出产业特色形象
	现代工业风貌区	延续现状肌理，地方文化根基
	民俗文化风貌区	生态宜居形象
	山水风貌区	城市门户和大型综合服务体形象
	现代城市风貌区	营造创新氛围，树立开放多元的城市形象
	信息服务业创新园区	

“一带三轴，多点五区”的空间结构

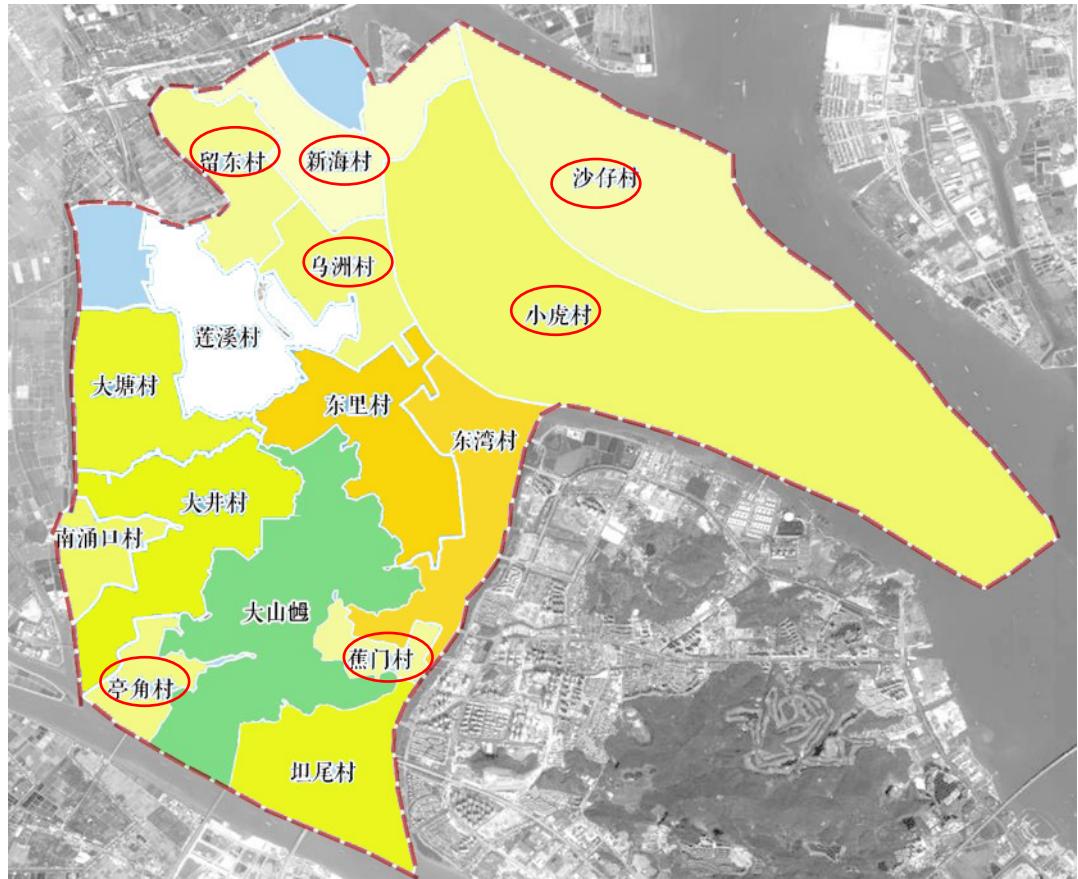


# 5.5 村庄整治规划

## 5.5村庄整治规划

### 背景介绍

#### (1) 村庄现状情况



名称	户籍人口(人)	常住人口(人)
新海村	1956	89
沙仔村	1966	211
蕉门村	1000	315
留东村	2189	688
亭角村	958	696
乌洲村	1517	737
小虎村	4036	885
南涌口村	664	902
大塘村	3023	1996
坦尾村	2091	2220
大井村	4842	2378
东湾村	2824	2459
东里村	2971	3759

- ✓ 新海村、沙仔村、蕉门村、留东村、亭角村、乌洲村、小虎村的常住人口已低于1000人，且远少于户籍人口人数，黄阁镇北部村庄人口流失严重；
- ✓ 乌洲村、小虎村、沙仔村、南涌口村、留东村的拆迁住户已迁入麒麟新城。其中，乌洲村的居民已经全部安置到麒麟新城。随着麒麟新城的深入建设，这里会容纳更多拆迁安置的住户。相当于一个拆迁安置的混合村。

## 5.5村庄整治规划

### 背景介绍

#### (1) 村庄现状情况

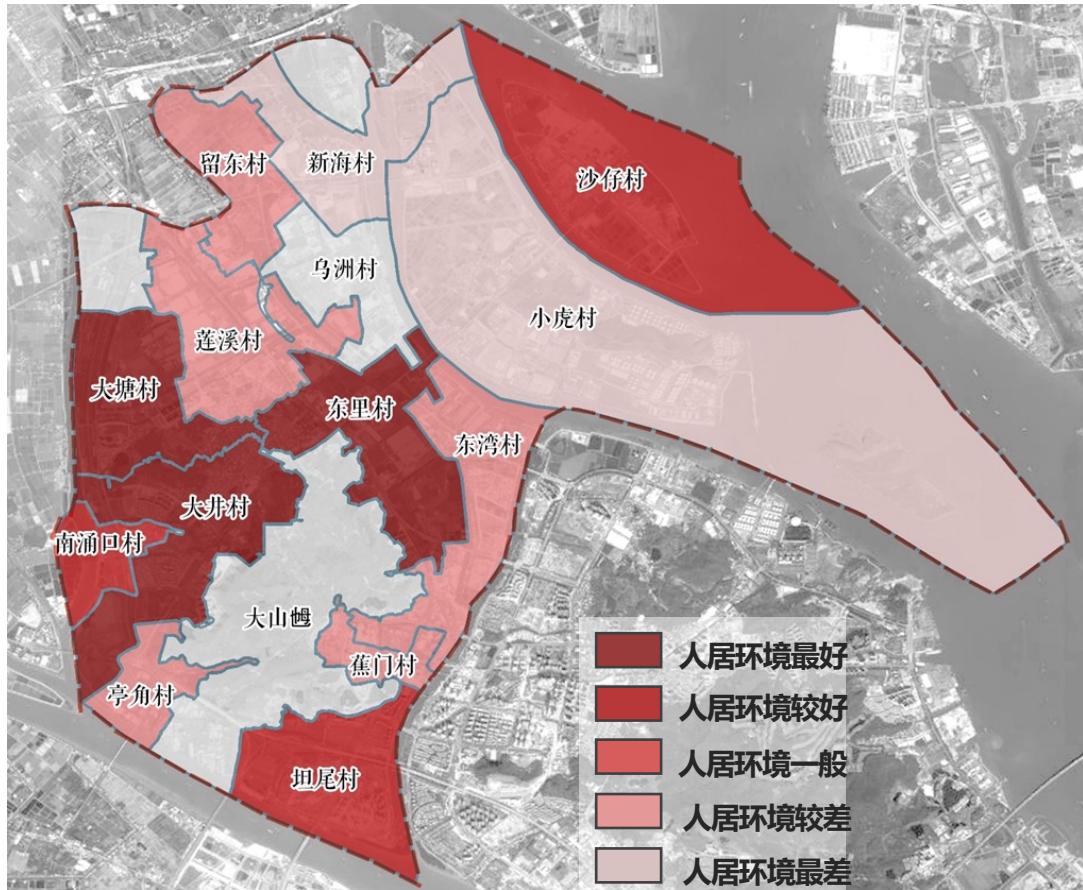
名称	村集体收入来源
东里村	土地租金、货币加物业（正在建设）
莲溪村	土地租金、物业
大塘村	土地租金、停车场收入、钢铝厂收入、货币加物业（在建）
大井村	
南涌口村	房地产项目（在建）
亭角村	
坦尾村	土地租金、项目在建（商场、写字楼等）
蕉门村	物业出租
东湾村	土地租金
乌洲村	分红
留东村	土地租金、征地款利息、货币加物业（在建）
新海村	以农业为主
小虎村	土地租金
沙仔村	土地租金

- ✓ 村庄的收入来源主要以土地租金为主
- ✓ 只有东里村、大塘村、留东村以及新海村有额外的产业收入
- ✓ 南涌口村以及坦尾村有相应的房地产项目在建

## 5.5村庄整治规划

### 背景介绍

#### (1) 村庄现状情况

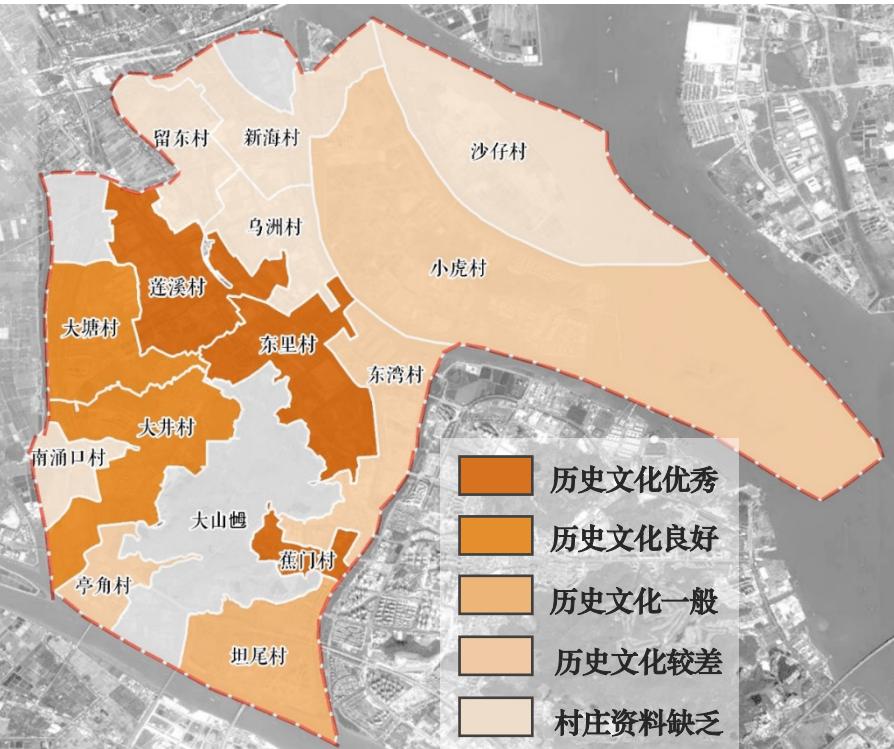


从公服与基础设施、住房条件以及生活服务便捷性三方面评价黄阁镇村庄宜居性

- ✓ 大塘村、大井村和东里村的人居环境最好
- ✓ 南涌口村、坦尾村以及沙仔村的人居环境较好
- ✓ 蕉门村、莲溪村、东湾村的人居环境一般
- ✓ 留东村、亭角村人居环境较差
- ✓ 小虎村和新海村的人居环境最差

## 5.5村庄整治规划

### 背景介绍



### (1) 村庄现状情况

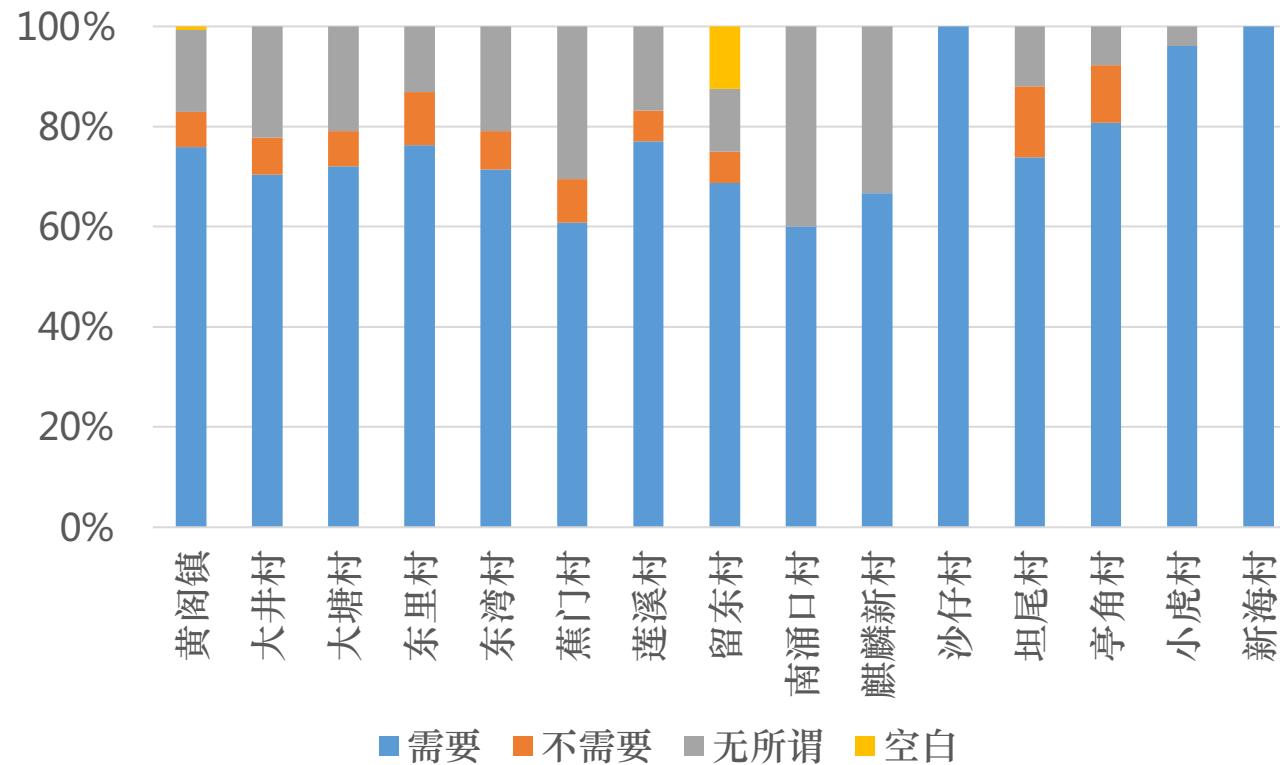
村名	村庄建成时间	文物古迹	保护情况	民俗、文化活动
蕉门村	800多年	泥篱屋（明） “得胜门”门楼（明） “水师提标站马草坦碑” 雷洞古庙、华光古庙（明） 蕉门炮台遗址（清）	村庄维护 村庄维护 村庄维护 村庄维护 全国重点文物保护单位	“大王诞”粤剧文艺汇演 敬老节活动 “道德讲堂活动”
莲溪村	700多年	麦氏大宗祠（宋） 瑞辉麦公祠（清） 海头炮楼（清） 传统民居建筑（清） 广升楼（民国）	广州市文物保护单位 南沙区文物保护单位 村庄维护 村庄维护 南沙区文物保护单位	麒麟巡游 麒麟文化展示馆展览
东里村	900多年	麦必荣、麦必达兄弟合墓（宋） 麦公进墓（元） 少山麦公祠（明） 观明麦公祠（民国）	南沙区文物保护单位 广州市文物保护单位 南沙区文物保护单位 南沙区文物保护单位	麒麟巡游 麒麟文化节
大塘村	800多年	陈德甫夫妇合葬墓（明） 陈家古井（明） 刘氏夫人墓（清） 传统民居建筑（清）	村庄维护 村庄维护 南沙区文物保护单位 南沙区文物保护单位	麒麟巡游 正月初七灯宴
大井村	数百年	大井尹井头（元） 张氏宗祠（清）	村庄维护 南沙区文物保护单位	麒麟巡游

## 5.5村庄整治规划

### 背景介绍

#### (2) 村民改造意愿

黄阁镇各村庄改造意愿统计表



### 结果分析

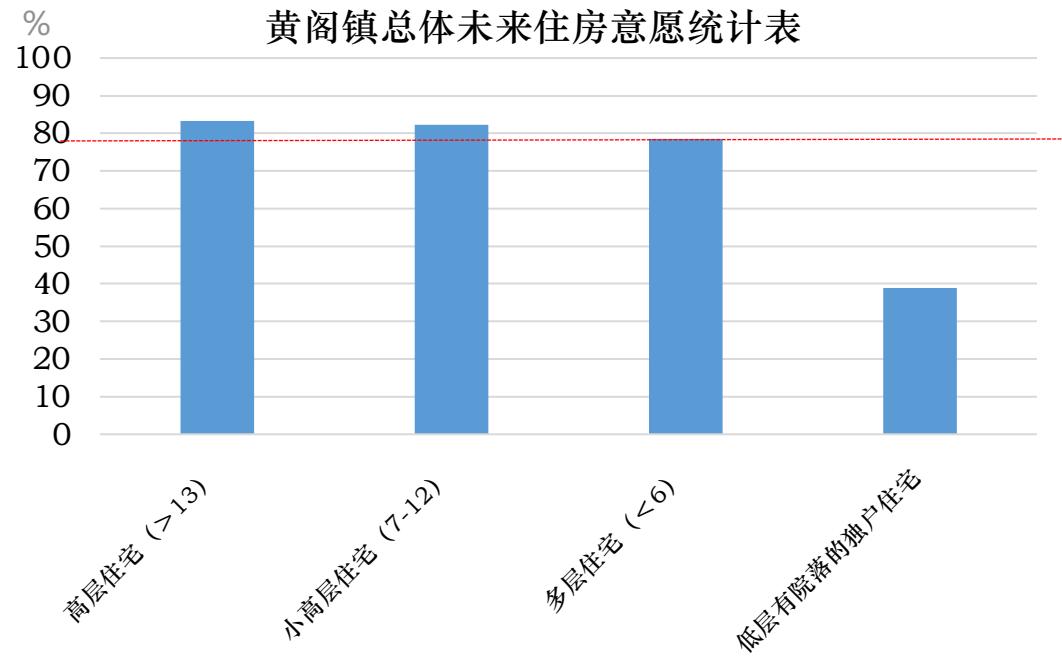
- 黄阁镇村民普遍有改造村庄意愿
- 沙仔村和新海村改造意愿特别强烈
- 小虎村和亭角村改造意愿非常强烈

## 5.5村庄整治规划

### 背景介绍

#### (2) 村民改造意愿

##### 未来住房意愿

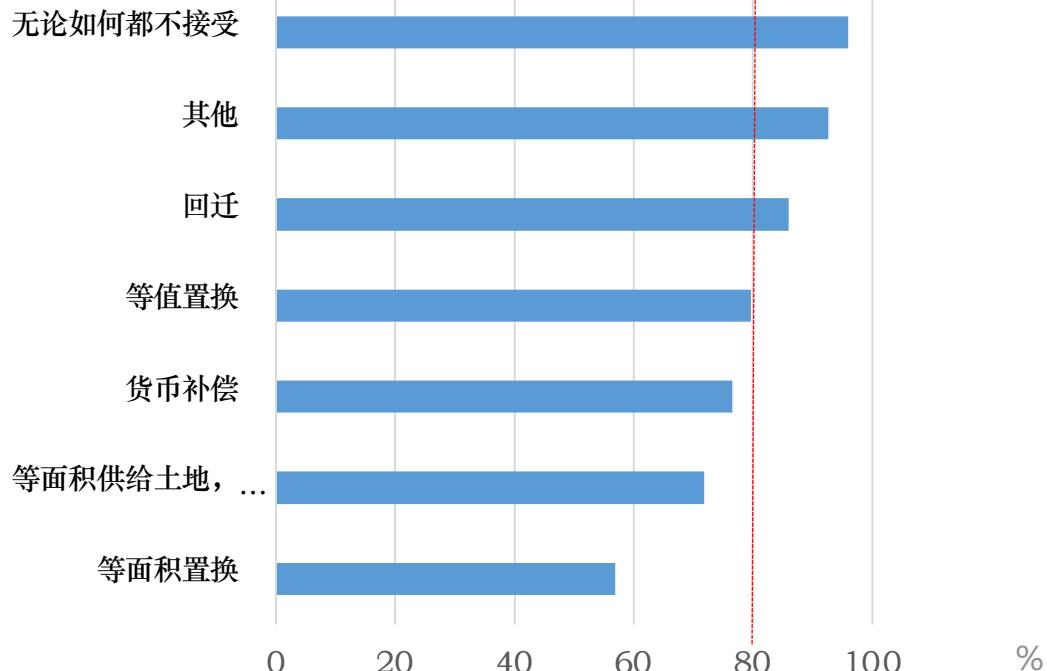


#### 结果分析

- 村民普遍希望未来居住在公寓楼里
- 较多村民希望住在较高层的住宅中

##### 补偿意愿

黄阁镇总体未来补偿意愿统计表

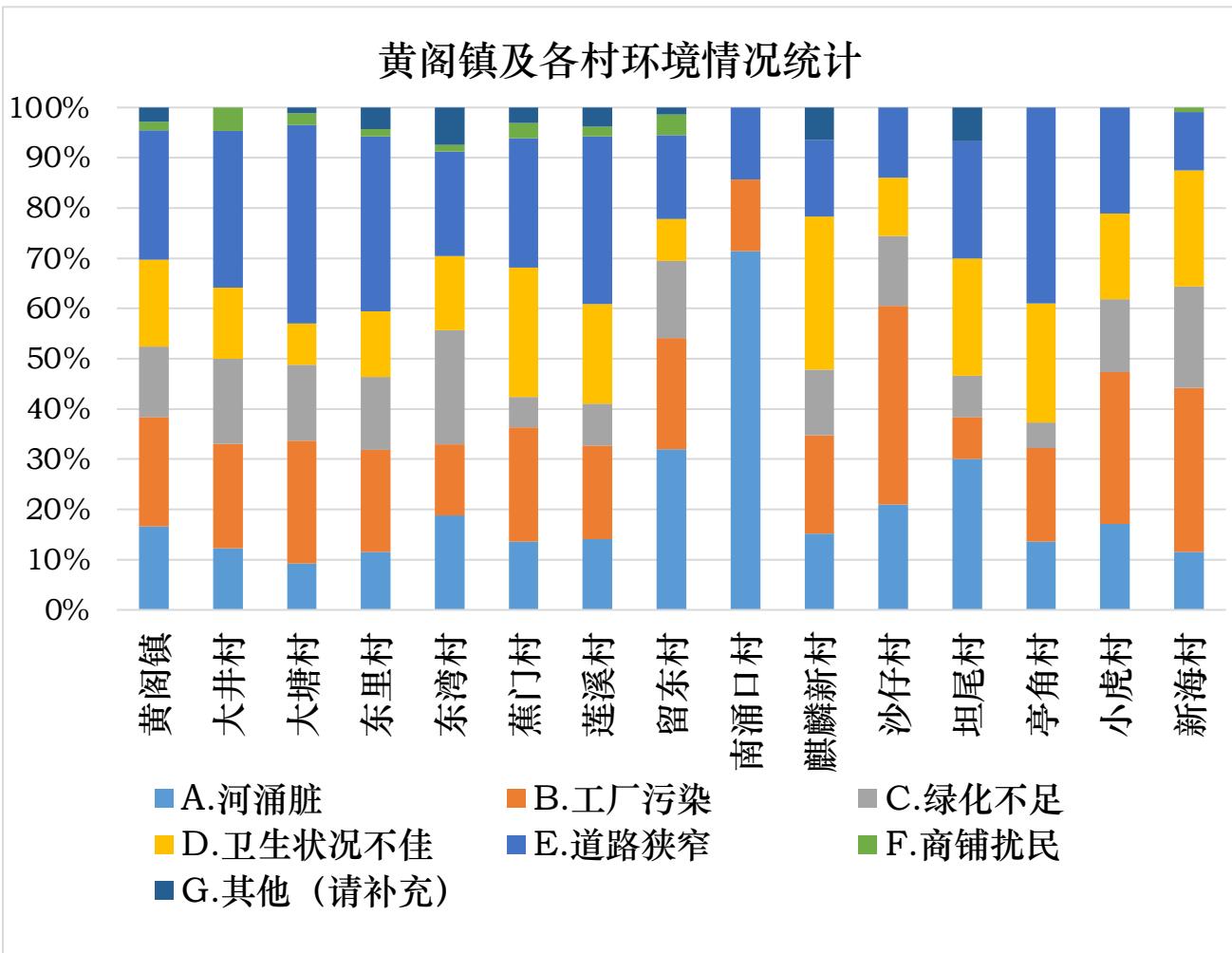


#### 结果分析

- 绝大多数村民不接受村庄改造过程中被征用土地
- 补偿方案还需要有更多思考
- 村民最能接受的是回迁的补偿方式

## 5.5村庄整治规划

### 背景介绍



### 环境问题

- 黄阁镇道路狭窄、工厂污染问题普遍；调查数据表示商铺扰民及问题可忽略。
- 黄阁镇普遍存在的交通问题，由道路狭窄与停车场少、部分村交通站点少、经停公交少等原因造成。
- 工厂污染在空气污染、污水排放及安全隐患方面反映得最强烈。
- 绿地不足问题比较明显。

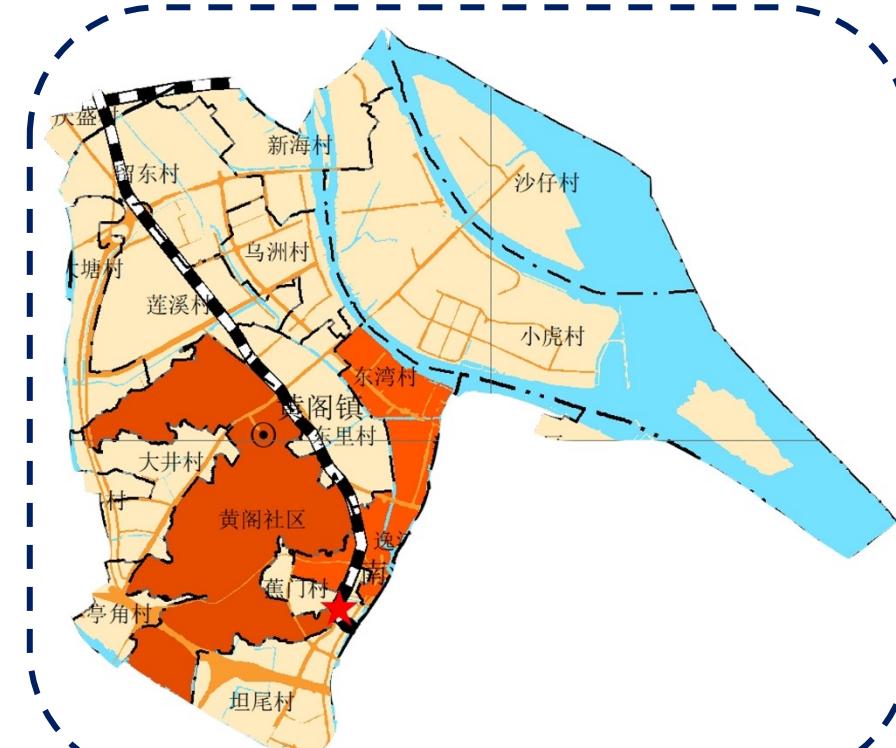
## 5.5村庄整治规划

### 整治目标

#### (1) 村庄整治规划依据

##### 南沙区土地整治规划（2016-2020年）

- ① 基础设施落后、人居环境恶劣、畸零细碎及与城镇功能定位不符区域主要进行更新改造。
- ② 注重挖掘传统文化内涵，延续旧城区历史文脉。
- ③ 加大“城中村”改造和综合整治力度，以完善城市功能、实现产业转型升级、改善人居环境和提升土地利用率为主要改造方向，重点加快推进若干环境脏乱差、公共服务配套落后、外来人员过度混杂的城区“城中村”改造和整治。
- ④ 优化农村规划布局，合理引导农村居住向集镇、中心村集中。



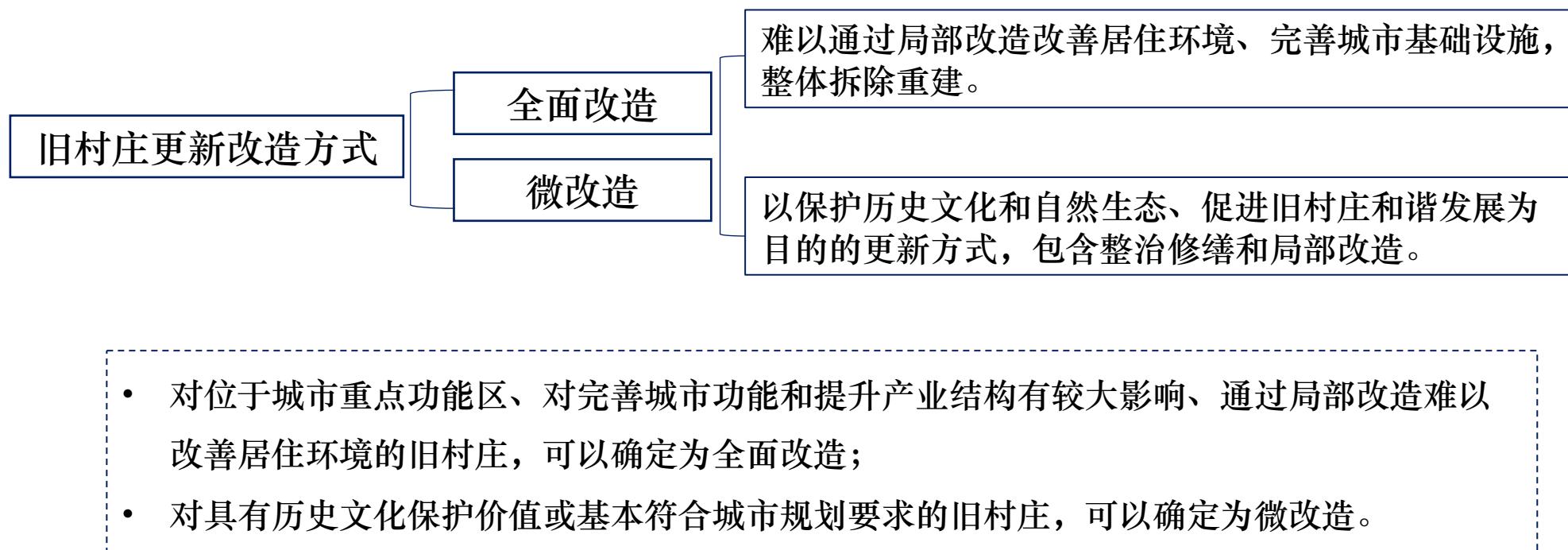
黄阁镇低效用地再开发潜力图

## 5.5村庄整治规划

### 整治目标

#### (1) 村庄整治规划依据

##### 《广州市旧村庄更新实施办法》



## 5.5村庄整治规划

### 整治目标

#### (2) 村庄整治原则

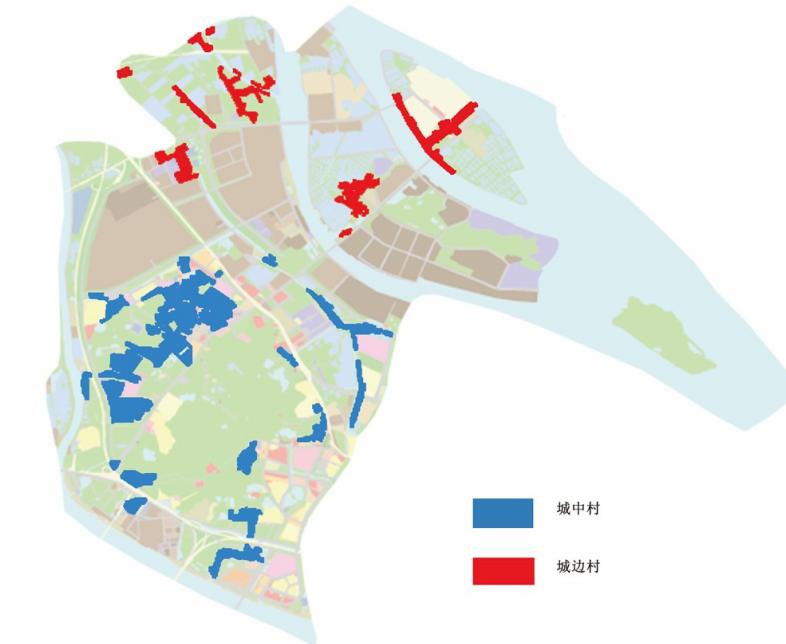
综合改造	<ul style="list-style-type: none"><li>在体制创新基础上，综合运用行政、政策、法律、规划等多方面资源与手段；</li><li>既要推动城中村的空间形态改造，也要推动其社会改造和经济再造；</li><li>达到城中村与城市全面融合目标；</li></ul>
整体改造	<ul style="list-style-type: none"><li>坚持“规划先行、整体开发”的原则；</li><li>综合管理控制，保证旧村的面貌得到整体改善，避免忽视矛盾、单纯追求局部利益、不顾全市整体和长远利益；</li></ul>
兼顾公平与效率	<ul style="list-style-type: none"><li>坚持政府主导下的市场化操作，努力提高改造的经济效益，利用有限资源达成工作目标；</li><li>关注社会公平，正确处理城市公共利益与村民、开发主体之间的利益关系，并努力使村庄改造尽可能惠及所有村民；</li></ul>
分类分区改造	<ul style="list-style-type: none"><li>针对不同类型的城中村，采用全面改造或微整治等不同的改造方式，并配套以不同策略；</li><li>针对不同地区的城中村制定不同的改造目标和政策，在各个适当区域内进行平衡控制；</li></ul>

## 5.5村庄整治规划

### 整治目标

#### (3) 村庄整治目标

城中村	<ul style="list-style-type: none"> <li>位于城镇建设区范围内，村民的生产生活方式已向城市居民转变，是人口相对密集、人居环境较好的村庄；</li> <li>包括莲溪村、大塘村、东里村、大井村、南涌口村、亭角村、坦尾村、蕉门村、东湾村；</li> </ul>	<p>位于镇区重要功能节点、轨道交通沿线的村庄，进行二次开发；</p> <p>对于历史文化、居住条件较好的村庄，通过综合整治，实现城镇化；</p>
城边村	<ul style="list-style-type: none"> <li>城边村在城市建成的外围地带，位于市区向郊区过渡的部分，公服设施缺乏，村民还拥有部分耕地；</li> <li>包括留东村、乌洲村、新海村、小虎村、沙仔村。</li> </ul>	<p>整体拆除，引导村民向城镇建设区迁移，原土地进行产业升级，提高土地利用效益；</p>



**总体目标：**长期、持续、全面开展旧村改造，在法制秩序、社会管理、经济发展、文化发展和城市建设等各个方面，基本实现村庄与一般城市地区的一体化，改善黄阁镇城乡二元结构现象，建设和谐黄阁。

## 5.5村庄整治规划

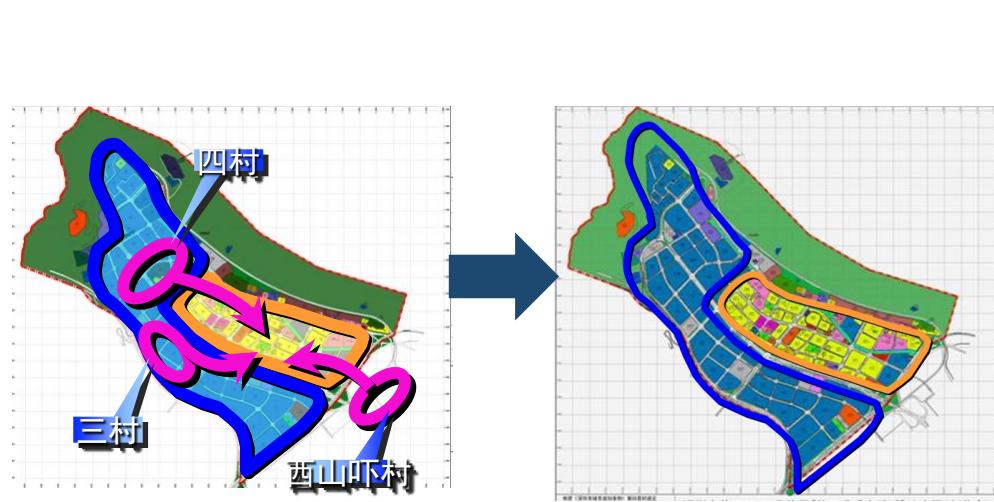
### 整治策略

#### (1) 村庄整治模式

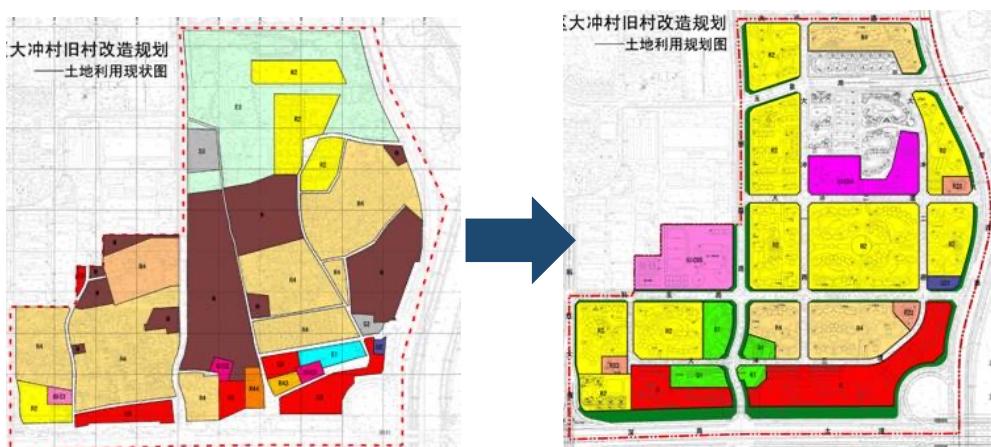
##### 全面改造

以整体拆除重建为主实施的更新方式;对象主要是位于城市重点功能片区,具有较高的改造价值和市场发展潜力;

异地重建	现状所有建筑全部拆除,重新选址、重新建设并进行村民安置
原地重建	现状所有建筑全部拆除,按照要求和标准原地重建 (具有特殊历史文化价值的建筑必须实行保护)



异地重建模式



原地重建模式

- 案例: 深圳盐田三村、四村、西山吓村
- 盐田港: 后方陆域的支持对提高盐田港的竞争力意义重大;
- 问题: 旧村的存在使用地效率低下, 难以进行整合, 城市交通和货运交通混杂, 影响疏港效率;

- 案例: 深圳南山大冲村
- 区位: 紧邻市高新技术产业园区;
- 问题: 旧村工业效益低下, 旧村环境恶劣, 与高新区形成巨大反差;
- 通过整体拆除重建, 为高新区提供居住配套和服务设施, 重构城市功能。

## 5.5村庄整治规划

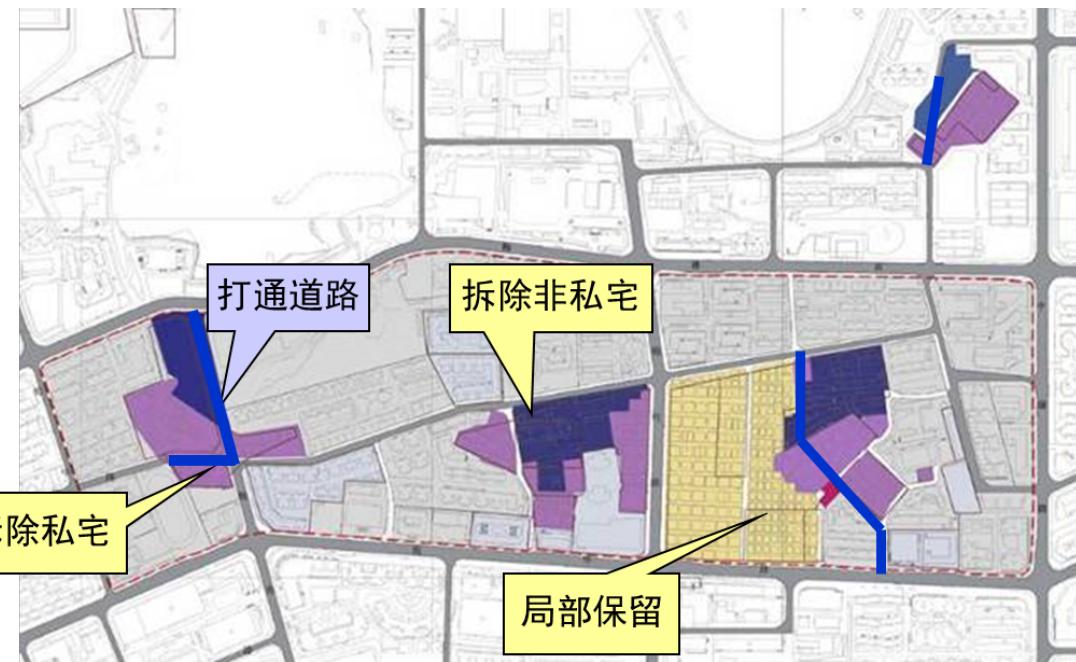
### 整治策略

#### (1) 村庄整治模式

##### 微改造

以保护历史文化和自然生态、促进旧村庄和谐发展为目的的更新方式，包括综合整治与局部拆建；

综合整治	<ul style="list-style-type: none"> <li>除少量市政公共设施外，基本不涉及建筑新建，改善城中村的居住环境；</li> <li>改造措施包括：历史文化遗存保护、建筑外观改善、公共空间改善、市政公用设施改善、公共配套设施改善和道路交通设施改善等；</li> </ul>
局部拆建	<ul style="list-style-type: none"> <li>城中村局部地区建筑全部拆除，按标准重建，其他地区基本保留现状使用功能，同时实施综合整治改善居住环境；</li> </ul>



局部拆建模式

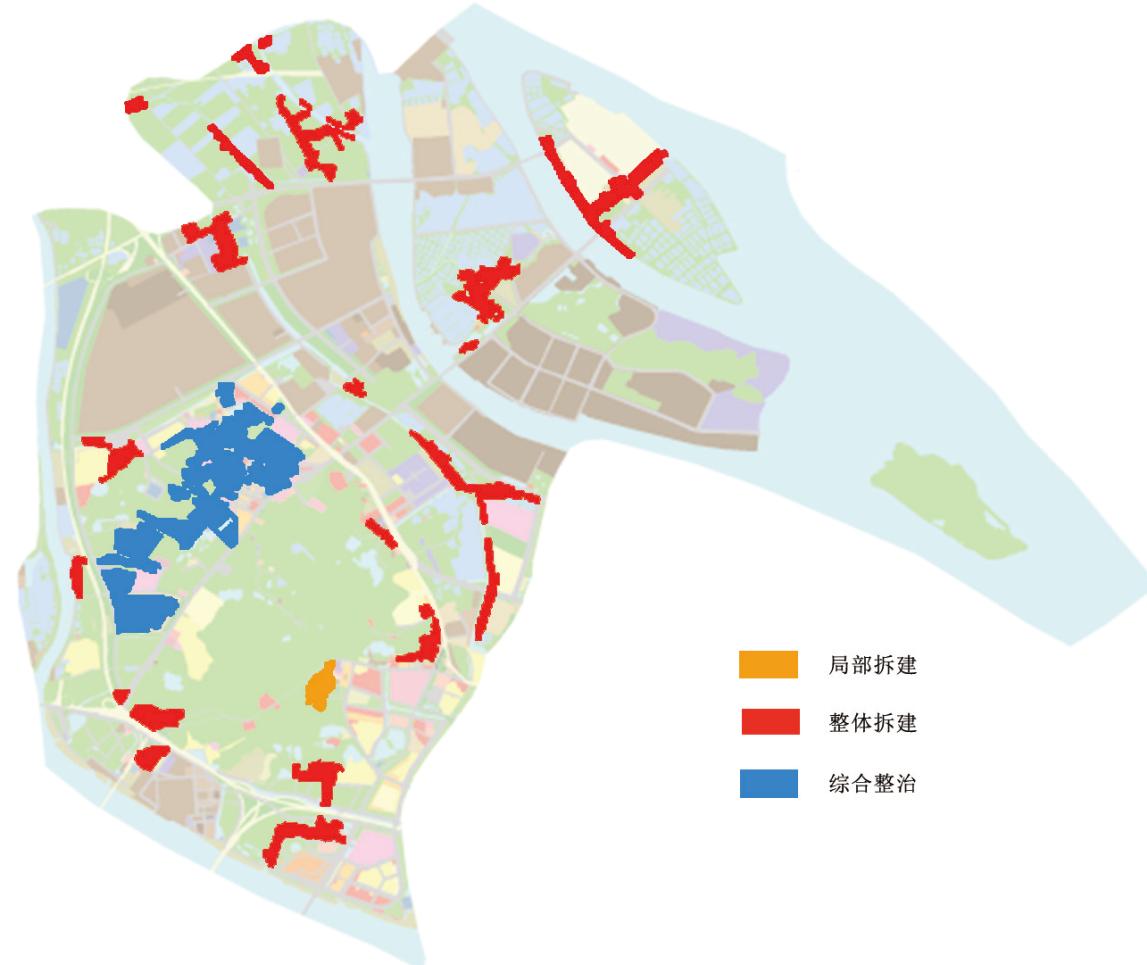
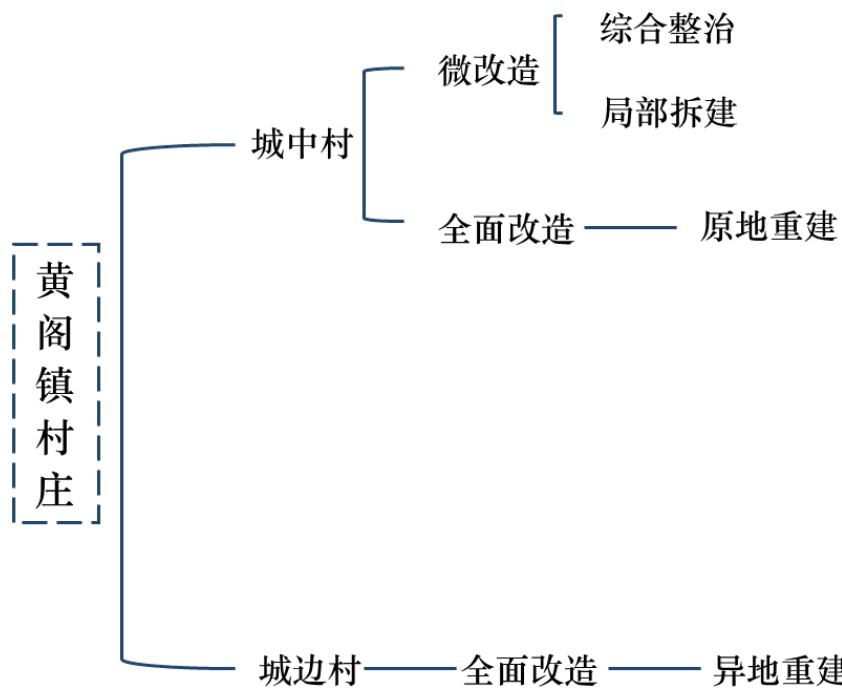
#### 案例：深圳福田上梅林村

- 区位：北环大道以北
- 问题：卫生、消防与治安问题严重，交通不畅，水电紧缺；
- 通过对部分私宅和集体物业拆除重建，增加活动和休憩设施，打通所需道路，完善水电等设施，以改善生活环境。

## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

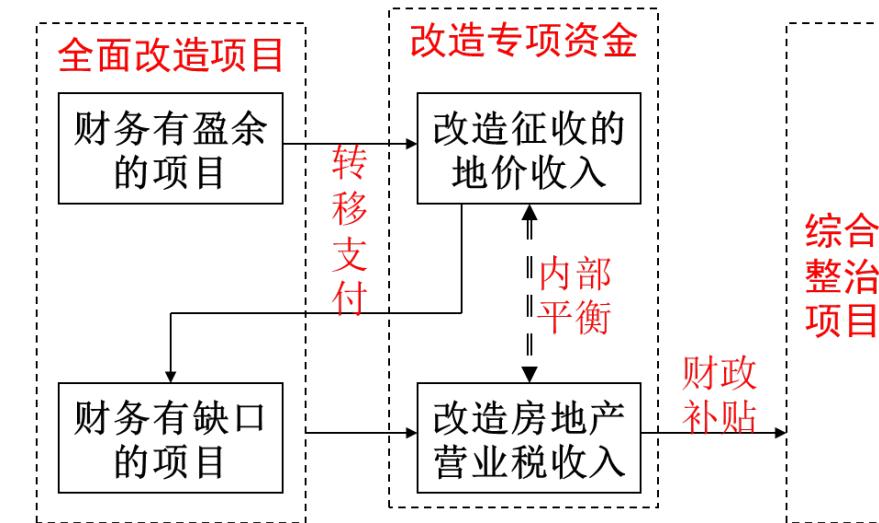
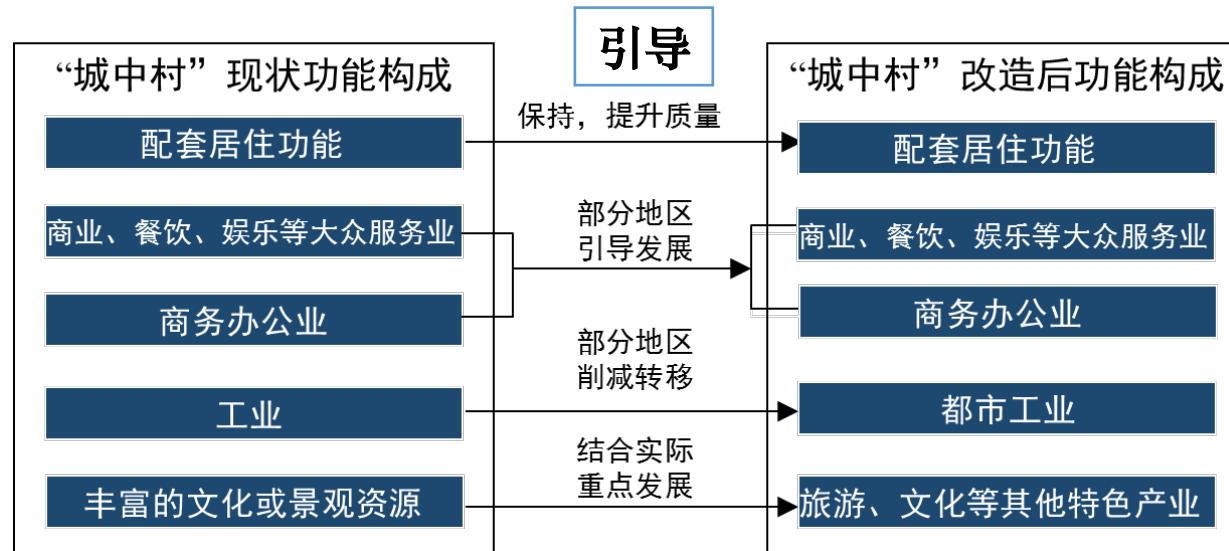
#### (2) 村庄改造方案



## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案



合理维持和有序过渡现有廉租屋及都市工业、服务业功能，结合黄阁镇产业结构调整和总体规划布局的要求，对现有居住环境进行提质提量，在优势区位条件下发展商务办公、商业贸易、信息服务、旅游等高附加值产业功能。

- ✓ 财政支持以政府从改造中所获得的财政收入增量作为基础
- ✓ 采用地价返还的方式对开发投资的收益进行平衡和补偿
- ✓ 对于城中村（旧村）的综合整治和与城中村（旧村）改造相关的城市基础设施配套投资，将运用从城中村改造房地产开发中所收取的营业税金和地价返还后的盈余部分给予专项补贴。

## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案 城中村村庄改造方案

综合整治型——东里村、莲溪村、大塘村、大井村

历史文化遗存保护	划定绝对保护区、建设控制区，实施建筑保护和周边区域建设管理控制；对于传统居民建筑等未列入文物保护单位，实行不同级别的保护和改造；对于特色民俗文化等无形历史文化遗存，应通过文字、画面等记录保存；
建筑外观改善	城中村临街的建筑，对建筑立面进行整饬改造和立面美化；对于村内建筑外观破旧的建筑，进行统一更新；
公共空间改善	每个村庄拥有相应面积的公共开敞空间；对失去公共活动能的公共空间进行环境整饬，恢复公共活动功能
公共设施改善	大力改善村庄内部及附近的教育、医疗等设施；争取每个城中村有一处或以上的文化广场和社区体育活动场地；
道路交通设施改善	建设穿越城中村的市政道路，结合城中村周边受影响区域统一改造；道路不畅顺或路面条件较差的城中村，增加内部道路或改造路面条件；公共交通条件不便利的城中村，局部增加公交线路和增设公交站点；
市政设施改善	基本消除生活、生产污水对周边水体的严重污染；全面消除城中村存在的防洪、地质灾害等严重安全隐患；基本消除城中村存在的严重消防隐患；全面消除城中村对周边政府控制地、预留发展用地的环境污染；全面改善城中村的环卫设施



## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案 城中村村庄改造方案

##### □ 局部拆建型——蕉门村

###### ➤ 现状

- 靠近未来规划发展的黄阁镇商务商业中心；
- 人口流失严重，人居环境较差，受卫生状况和道路污染严重，村内道路狭窄；
- 具有深厚的历史文化底蕴及物质文化遗产；

###### ➤ 改造方案

- 近商务商业服务中心一侧进行整体拆除，通过房地产开发，将用地转变为二类居住用地，与商务商业中心风貌一致；
- 村庄南部保留历史建筑以及建筑情况良好的民居，拆除违建房以及部分挤占道路房屋；



## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案 城中村村庄改造方案

##### □ 整体拆建型——东湾村

###### ➤ 现状

- 位于未来发展规划中的综合服务组团，是黄阁镇的商业商务中心，组团内以商务用地及一类二类居住用地为主；

###### ➤ 改造方案

- 拆除近莲溪大道一侧的东湾村，将其进行生态复原作为防护绿地，以减少立白日化及重机械公司对河道以及未来规划发展的居住区和商务办公区；
- 拆除临凤凰大道一侧的东湾村，南部转变为商务用地，与周边的半山广场形成集聚的商务办公场所，北部以房地产开发的形式，在原用地上建设二类居住用地及配套公共服务设施，为房屋拆迁村民提供原址等值的安置房。



## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案 城中村村庄改造方案

##### 整体拆建型——南涌口村

###### ➤ 现状

- 位于蕉门水道一侧的村庄受河涌水污染严重，人口较少，配套公共服务设施不足；

###### ➤ 改造方案

- 整体拆建南涌口村靠近蕉门水道一侧，进行生态复原作为防护绿地，保护蕉门水道生态环境；
- 在原址的下游开发房地产，将拆迁村民按等值置换就近迁入；



## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案 城中村村庄改造方案

##### 整体拆建型——亭角村

###### ➤ 现状

- 人口流失严重，村庄无集体收入来源，人居环境较差；
- 原梅山工业区的存在，村庄卫生状况不佳、工厂污染严重，村内道路狭窄，公共服务设施缺乏，村民改造意愿强烈；

###### ➤ 改造方案

- 全部拆除，与大山乸相连的土地修复其生态基地，在原梅山工业区以房地产开放形式，建设宜居型二类居住用地；
- 根据人口规模配备小学、商业等公共服务设施；



## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案 城中村村庄改造方案

##### □ 整体拆建型——坦尾村

###### ➤ 现状

- 位于未来发展规划中的综合服务组团中的居住区与文娱活动区的交界处；
- 是明珠湾起步区，是南沙经济发展重点区域，因此亟需全面改造，调整用地类型；

###### ➤ 改造方案

- 拆除原村庄，在原址进行房地产开发并根据人口规模布置小学及商业等公共服务设施。
- 靠近高架桥一侧的用地进行生态复原，转变为防护绿地，隔离高架桥给居住用地及少年宫带来的污染



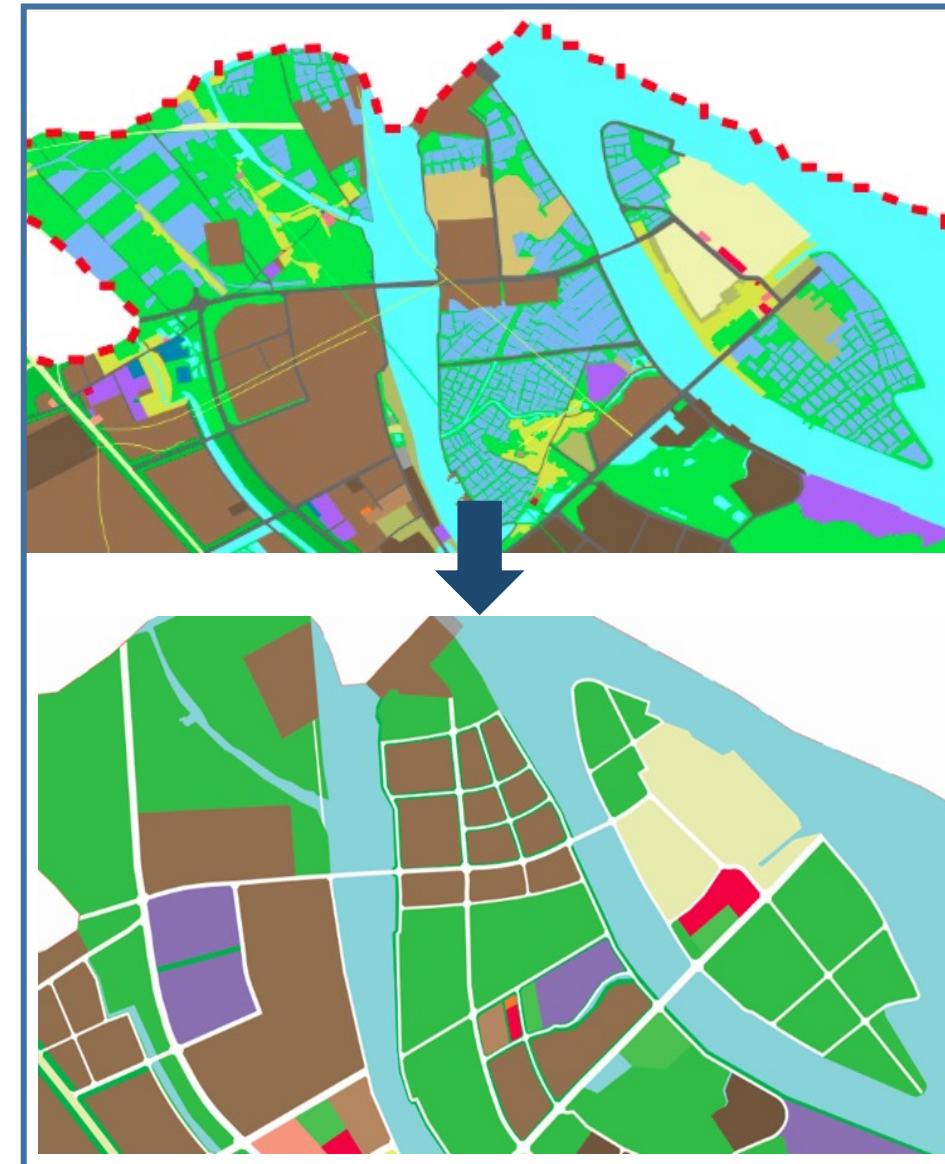
## 5.5村庄整治规划

### 整治策略

#### (2) 村庄改造方案 城边村村庄改造方案

- **城边村：**留东村、新海村、乌州村、小虎村、沙仔村
- **现状：**
  - 城边村均位于未来发展规划的工业组团，远离城镇建成区，部分村民仍保留原始耕种的生活方式；
  - 人口流失严重，留东村、乌州村、小虎村和沙仔村已有部分村民迁入麒麟新城；
  - 周围主要是工业用地，不乏三类工业工地，村庄受工厂污染严重，其中沙仔村、新海村和小虎村的改造意愿十分强烈；
- **整治方案：**全面改造，异地重建

沙仔村	<ul style="list-style-type: none"><li>• 整体拆除，用地进行生态修复，部分作为商业用地，为南沙汽车仓储展销码头服务，村民迁入麒麟新城；</li></ul>
小虎村	<ul style="list-style-type: none"><li>• 整体拆除，部分变为工业用地，其余用地作为生态绿地，减少工业对小虎沥的污染，村民迁入麒麟新城；</li></ul>
乌州村、留东村 新海村	<ul style="list-style-type: none"><li>• 整体拆除转变为工业用地，村民迁入麒麟新城；</li></ul>





请老师同学批评指正！

2018.6.