

项目概况

区位分析

广州市迪士普音响科技有限公司推进企业园区更新改造。改造项目位于白云区“西部走廊”、江高镇大田村东部、民科园-白云工业园西北侧，西侧临近广清高速、田南路，北侧靠近鹤云路及广湛高铁。



区位分析图



更新范围卫星图

项目概况

项目背景

在白云区政府、广州市规划和自然资源局白云区分局的支持和努力下，改造项目已被纳入《广州市2022年城市更新项目年度计划》（穗更新办〔2022〕3号）、《广州市白云区2022年重点区域、重点平台旧厂改造工作计划》（穗规划资源云函〔2022〕21号）及广州市城市更新项目储备库。

穗更新办〔2022〕3号 广州市城市更新工作领导小组办公室关于印发 广州市 2022 年城市更新项目年度计划的通知 各有关单位： 广州市 2022 年城市更新项目年度计划（含实施计划和前期计划）已经市城市更新工作领导小组会议审议通过，现印发给你们， 请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向我办反映。 附件：1.广州市 2022 年城市更新项目实施计划 2.广州市 2022 年城市更新项目前期计划 广州市城市更新工作领导小组 办公室（代章） 2022 年 6 月 30 日 - 1 -		<table><tr><th>序号</th><th>项目类型</th><th>行政区域</th><th>项目名称</th><th>项目位置</th><th>更新类型</th></tr><tr><td>9</td><td>前期工作项目</td><td>白云区</td><td>棠涌村改造项目</td><td>位于白云区新市街。范围北至黄石西路，南至棠槎路，西部以石槎路为界，东至机场高速。</td><td>旧村庄</td></tr><tr><td>10</td><td>前期工作项目</td><td>白云区</td><td>广州市迪士普音响科技有限公司全面改造项目</td><td>江高镇大田村东部、民科技园-白云工业园西北侧，西侧临近广清高速、田南路，北侧靠近鹤云路及广湛高铁。</td><td>旧厂房</td></tr><tr><td>11</td><td>前期工作</td><td>黄埔区</td><td>庙头村旧村改造项目</td><td>庙头社区东临南湾社区、夏园社区，北至龙头山公园，西至广州绕城高速，与双沙社区相连，</td><td>旧村庄</td></tr></table>				序号	项目类型	行政区域	项目名称	项目位置	更新类型	9	前期工作项目	白云区	棠涌村改造项目	位于白云区新市街。范围北至黄石西路，南至棠槎路，西部以石槎路为界，东至机场高速。	旧村庄	10	前期工作项目	白云区	广州市迪士普音响科技有限公司全面改造项目	江高镇大田村东部、民科技园-白云工业园西北侧，西侧临近广清高速、田南路，北侧靠近鹤云路及广湛高铁。	旧厂房	11	前期工作	黄埔区	庙头村旧村改造项目	庙头社区东临南湾社区、夏园社区，北至龙头山公园，西至广州绕城高速，与双沙社区相连，	旧村庄
序号	项目类型	行政区域	项目名称	项目位置	更新类型																								
9	前期工作项目	白云区	棠涌村改造项目	位于白云区新市街。范围北至黄石西路，南至棠槎路，西部以石槎路为界，东至机场高速。	旧村庄																								
10	前期工作项目	白云区	广州市迪士普音响科技有限公司全面改造项目	江高镇大田村东部、民科技园-白云工业园西北侧，西侧临近广清高速、田南路，北侧靠近鹤云路及广湛高铁。	旧厂房																								
11	前期工作	黄埔区	庙头村旧村改造项目	庙头社区东临南湾社区、夏园社区，北至龙头山公园，西至广州绕城高速，与双沙社区相连，	旧村庄																								

《广州市2022年城市更新项目年度计划》（穗更新办〔2022〕3号）

更新范围

项目改造用地位于迪士普园区内北侧，改造范围用地面积为5031.50平方米。

未纳入本次改造范围的迪士普园区用地及上盖物按保留现状处置。



更新改造范围用地情况示意图

标图建库

经核查，更新改造范围5031.50平方米已全部纳入广州市“三旧”标图建库范围，图斑号为44011101301（图斑性质旧厂房，图斑面积19378.4平方米）。



改造地块图斑核查情况

更新目标

立足白云区高质量建设“一园一城一示范区”以及
加快构建“6+6”现代产业集群，项目将通过更新改造建设：

迪士普研产基地

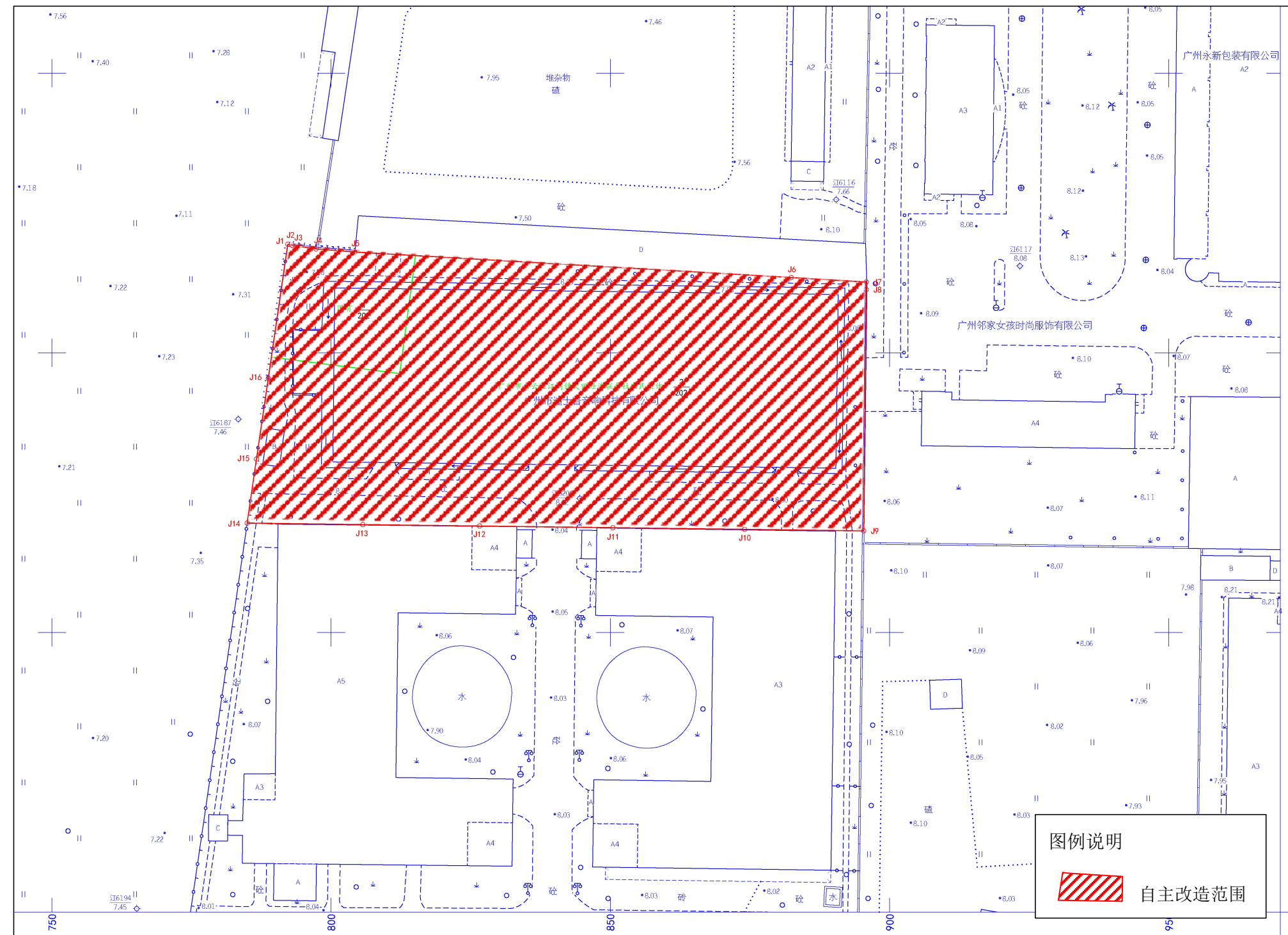
突破研发、生产等空间紧缺的企业发展现状
聚焦公共广播领域的智能化、网络化、场景化发展
集聚研发、生产、营销的产业环节和精英团队
实现产能升级和链条延伸，扩大产税成长空间
提升城市形象

土地整備方案

对更新改造范围地块进行全面改造。按照现行控规用地布局，自主改造部分为5031.50m²，不涉及无偿移交和政府收储用地。

改造地块内土地整備情况

规划用地性质	一类工业用地 (M1)
占总用地面积比例	100%
改造方式	自行改造、 补交地价
改造主体	广州市迪士普音响 科技有限公司



土地整备示意图

社会效益

1. **增加产业人口：**项目建设将带动增加高技术、高知识科技人才岗位数量，优化区域人才结构，预计可新增约400个就业岗位，繁荣地方经济。
2. **提升区域形象：**本次改造将建设高品质的研产基地，能较好地提升项目在白云工业园内的空间形象。
3. **集约节约用地：**项目更新改造将完善地块历史征收手续，并将建起容积率3.63的单体建筑，充分盘活现有存量用地，大大提高建设用地利用效率。

环境效益

1. **促进节能减排：**建筑内的生产车间、仓库将实现自动化，提升生产效率，促进节能减排，提升区域城市环境。