

**白云区三元里村  
(AB3814008、AB3814017、AB3814018、  
AB3814030、AB3814041地块)  
控制性详细规划局部调整**

组织编制单位：广州市规划和自然资源局

申请单位：广州市白云区人民政府

2025年12月



# 一. 规划优化提升必要性

## (一) 项目背景

◆ 2024年8月，三元里村城市更新单元详细规划取得市政府批复。

三元里村位于广州市城中村改造四大重点片区之一的广州火车站片区，将整体谋划枢纽周边土地资源，强化地区规划统筹，实现高质量发展。

◆ 2025年7月，三元里村城中村改造方案取得市政府批复。目前，三元里村已全面启动征拆补偿工作。

三元里村正在积极推进项目签约、整村征拆、安置房建设、专项借款申请等各项工作。



三元里村城市设计示意图



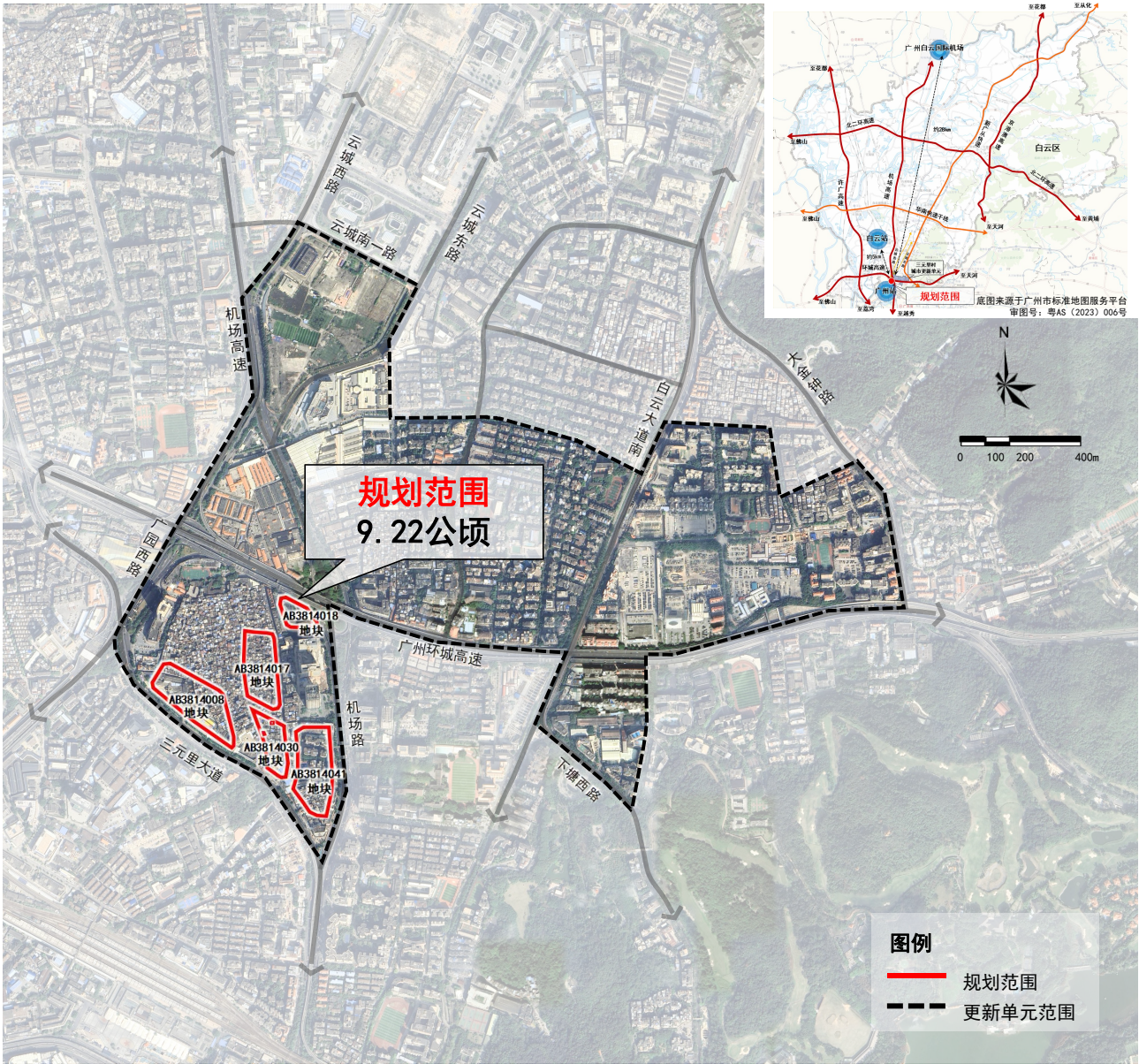
内村地块拆迁现场照片



# 一. 规划优化提升必要性

## (二) 规划范围

本次规划范围位于广州市白云区南部，三元里村城市更新单元范围内。东至机场路，南至三元里大道，西至广园西路，北至广州环城高速，总用地面积约9.22公顷。紧靠现状2号线三元里地铁站、11号线梓元岗地铁站，距广州白云站约5公里，距白云机场约28公里。



规划范围示意图

# 一. 规划优化提升必要性

## （三）必要性

### 1. 衔接改造方案。

衔接三元里村城中村改造方案调整，对现行控规进行优化，支撑城中村改造落地实施。

### 2. 提升居住品质。

尊重村民对“好房子”的意愿，在不增加总建设量和居住建设量的前提下，对地块控制指标进行优化调整，响应村民诉求。

### 3. 提高公共服务设施使用效率。

优化公交首末站布局，提升公交覆盖率，整合社区卫生服务站、社区卫生服务中心，使设施“更好用”。



# 二. 地块详细规划

## 土地利用规划

规划调整前后主要指标对比表

地块	调整前	调整后	对比
AB3814008	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地/城市轨道交通用地/交通场站用地/文物古迹用地</li><li>建筑面积186003平方米</li><li>设置公交首末站1处，用地面积6300平方米，建筑面积500平方米</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地/城市轨道交通用地/交通场站用地/其他交通设施用地/文物古迹用地</li><li>建筑面积186003平方米</li><li>设置深港湾式公交停靠站1处，用地面积800平方米</li></ul>	增加兼容用地性质其他交通设施用地（S9），公交首末站调整至AB3814018地块，同时增设深港湾式公交停靠站1处，用地面积800平方米
AB3814017	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地/文物古迹用地</li><li>建筑面积88760平方米</li><li>设置社区卫生服务站1处，建筑面积350平方米</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地/文物古迹用地</li><li>建筑面积110232平方米</li></ul>	居住建筑面积增加21822平方米，公服建筑面积350平方米调整至AB3814030地块
AB3814018	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地</li><li>建筑面积32385平方米</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地/交通场站用地</li><li>建筑面积32385平方米（含公交首末站500平方米）</li><li>设置公交首末站1处，用地面积5500平方米，建筑面积500平方米</li></ul>	增加兼容用地性质交通场站用地（S4），增设公交首末站1处，用地面积5500平方米，建筑面积500平方米
AB3814030	<ul style="list-style-type: none"><li>商业用地/文物古迹用地</li><li>建筑面积29796平方米</li><li>设置社区卫生服务中心1处，建筑面积2000平方米</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>商业用地/文物古迹用地</li><li>建筑面积30496平方米</li><li>设置社区卫生服务中心1处，建筑面积2700平方米</li></ul>	公服建筑面积增加700平方米
AB3814041	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地</li><li>建筑面积196553平方米</li><li>设置社区卫生服务站1处，建筑面积350平方米</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>二类居住用地/商业用地</li><li>建筑面积174381平方米</li></ul>	居住建筑面积减少21822平方米，公服建筑面积350平方米调整至AB3814030地块

规划调整前后总用地面积、总建设量及居住建设量均不发生改变。



调整前规划示意图



调整后规划示意图