

广州市黄埔区文冲（渡头、文元、江北片）旧村改造项目部分地块（黄埔区AP0507、AP0517、AP0601、AP0602、AP0606、AP0607规划管理单元） 控制性详细规划调整

组织编制单位：广州开发区规划和自然资源局
（广州市规划和自然资源局黄埔区分局）

申请单位：广州市黄埔区文冲街文冲股份经济联合社

2026年4月



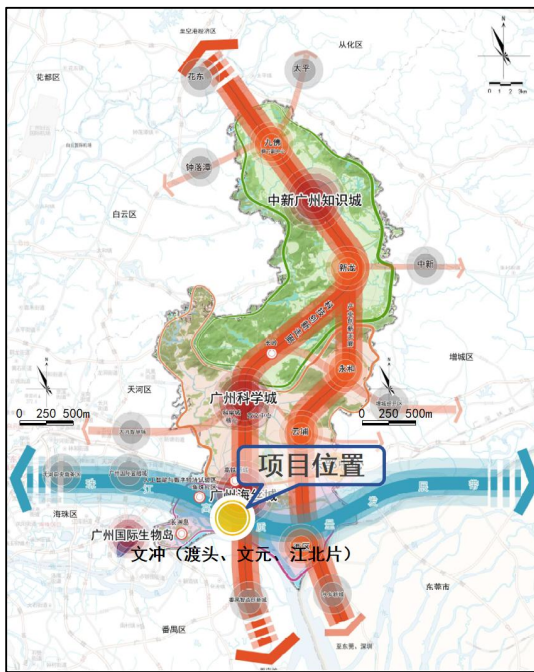
一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

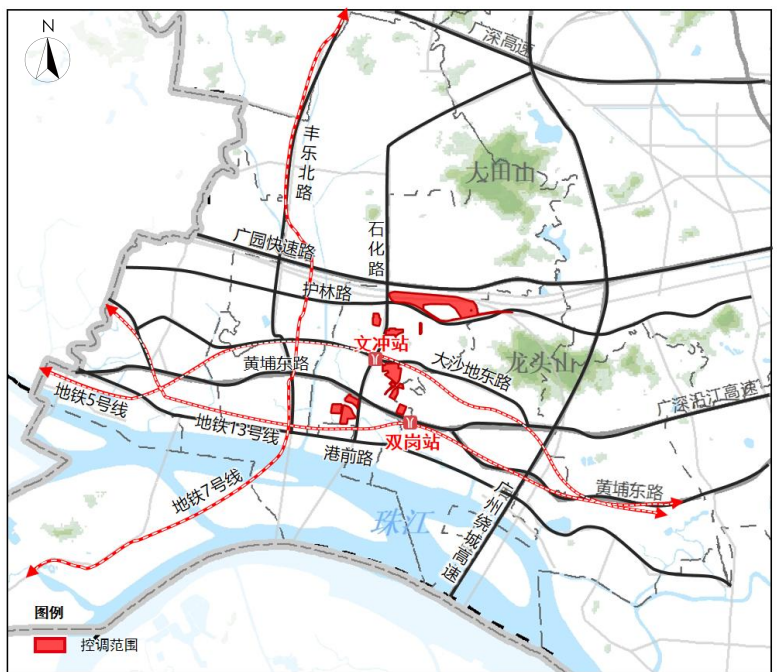
- ◆ 落实渡头片区村民原址回迁诉求，加快推进旧村改造工作
- ◆ 保障中小学用地扩建空间，增强教育设施服务供给的灵活性
- ◆ 活化利用历史文化资源，联动幸福里打造文商旅融合发展特色区

(二) 项目区位

本项目位于广州市黄埔区文冲街道，与护林路、大沙地东路、黄埔东路相接，临广园快速路、港前路，近地铁文冲站、双岗站。



广州市黄埔区国土空间总体规划图



项目区位图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

1、管理单元范围

本项目涉及AP0507、AP0517、AP0601、AP0602、AP0606、AP0607六个规划管理单元。

2、控规调整范围

本项目北临广园快速路，南临港前路，西临文冲中路，东临广州航海学院，控规调整范围面积约为53.97公顷。



规划范围示意图

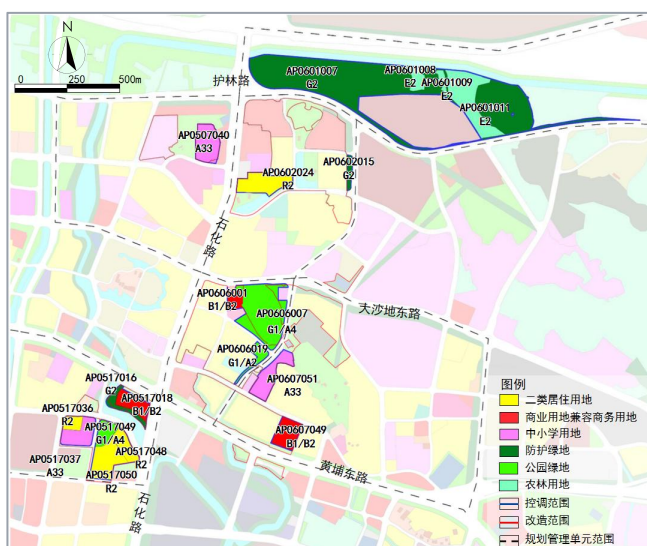
二. 地块详细规划

(一) 用地布局、规划指标、公共服务设施调整

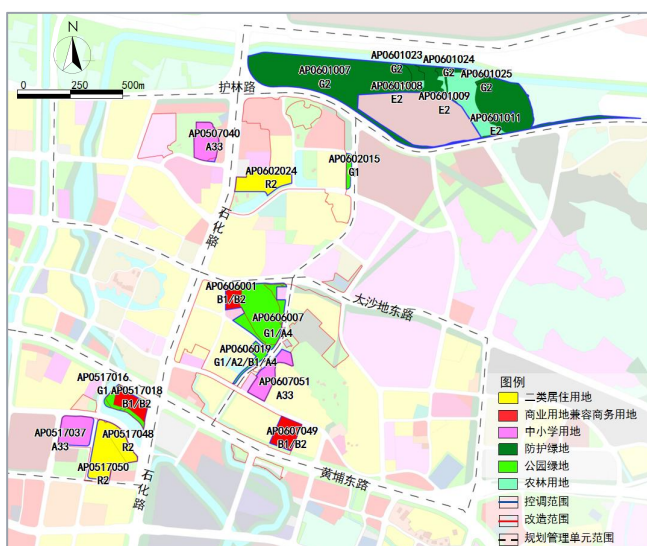
用地布局调整：规划调整范围内，一是增加中小学用地面积，将二类居住用地调整为中小学用地。二是优化集中居住用地，将公园绿地兼容体育用地调整为二类居住用地。三是优化绿地布局，将农林用地调整为防护绿地，将公园绿地兼容文化设施用地调整为公园绿地兼容文化设施用地兼容商业用地兼容体育用地。

规划指标调整：规划调整范围内，总建筑面积为58.31万平方米，未作调整。在总建设量不变前提下，优化部分地块规划指标。

公共服务设施调整：调整后，规划范围内公共服务设施共51处，总建筑面积6.77万平方米。



控制性详细规划示意图（调整前）



控制性详细规划示意图（调整后）

二. 地块详细规划

(二) 地块详细规划指标调整说明

控规调整前后地块指标对比表（调整前）

地块编码	用地性质代码	兼容用地性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑控制高度(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AP0507040	A33	—	中小学用地	21244	≥0.7	18000	—	≥35	—	36班九年制学校（建筑面积≥18000m ² ）1处	5G基站3处	—	—	普通中小学校须按照《广州市普通中小学校建设标准指引》执行 一、12班初中，24班小学；二、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；三、严格落实安全风险评估及周边涉“两重点一重大”企业的安全管控要求；四、严格落实环境影响篇章防护管控要求；五、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0602015	G2	—	防护绿地	4560	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0602024	R2	—	二类居住用地	24133	4.80	115771	≤28	≥35	—	文化室（建筑面积200m ² ）、警务室（建筑面积300m ² ）、社区自助借阅点（建筑面积100m ² ）、社区博物馆（建筑面积1000m ² ）、小区游园各1处	邮政所（建筑面积400m ² ）、公共厕所（建筑面积100m ² ）各1处	—	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行 一、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；二、严格落实安全风险评估及周边涉“两重点一重大”企业的安全管控要求；三、严格落实环境影响篇章防护管控要求
AP0606001	B1	B2	商业用地兼容商务用地	7506	6.69	50199	≤40	≥35	150	日托中心（建筑面积800m ² ）、平价餐饮（建筑面积500m ² ）、中西药店（建筑面积200m ² ）、便利店（建筑面积100m ² ）各1处	5G基站2处	—	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行 一、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；二、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0606007	G1	A4	公园绿地兼容体育用地	59611	—	3650	—	—	—	群众性体育运动场地（建筑面积3650m ² ）1处	调蓄设施（容积5961.1m ³ ）1处、5G基站2处	—	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行 一、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；二、公共服务设施在改造范围内建设；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0606019	G1	A2	公园绿地兼容文化设施用地	7222	—	361	—	—	—	村民委员会、村民议事厅、村史博物馆（共计用地面积380m ² ，建筑面积361m ² ）、社区公园各1处	调蓄设施（容积722.2m ³ ）1处	—	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行 一、将建筑特色价值构件以异地再现的形式，集中在原址保留建筑周边进行复建、价值构件再现，并进行统一保护，局部还原旧村格局；二、公共服务设施在改造范围内建设；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施

二. 地块详细规划

(二) 地块详细规划指标调整说明

控规调整前后地块指标对比表（调整前）

地块编码	用地性质代码	兼容用地性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑控制高度(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AP0607049	B1	B2	商业用地兼容商务用地	16894	7.34	124003	≤40	≥35	200	书店(建筑面积300m ²)、智能快递送达设施(建筑面积50m ²)各1处	—	公交首末站(用地面积3000m ² , 建筑面积400m ²)1处	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行	取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0607051	A33	—	中小学用地	20506	≥0.7	18000	—	≥35	—	36班九年制学校(建筑面积≥18000m ²)1处	5G基站1处	—	普通中小学校须按照《广州市普通中小学校建设标准指引》执行	一、12班初中, 24班小学; 二、涉及5G基站地块, 应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》的相关要求; 三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0517016	G2	—	防护绿地	8313	—	—	—	—	—	—	5G基站1处	—	—	涉及5G基站地块, 应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》的相关要求
AP0517018	B1	B2	商业用地兼容商务用地	14256	2.00	28513	≤40	≥35	100	便利店(建筑面积100m ²)、电信营业场所(建筑面积200m ²)、超市(建筑面积300m ²)、酒吧(建筑面积600m ²)各1处	5G基站1处	社会停车场(库)(200泊)1处	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行	一、涉及生态廊道部分用地落实生态廊道管控要求; 二、涉及5G基站地块, 应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》的相关要求; 三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0517036	R2	—	二类居住用地	6252	4.94	30863	≤28	≥35	—	物业管理(建筑面积150m ²)、嵌入式社区养老服务机构(建筑面积400m ²)、居民健身场所(用地面积800m ² , 建筑面积200m ²)、护理站(建筑面积30m ²)、小区游园各1处	—	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行	一、涉及生态廊道部分用地落实生态廊道管控要求; 二、居民健身场所可设置于建筑首层; 三、涉及机场控高管控部分用地落实高度管控要求; 四、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0517037	A33	—	中小学用地	17332	≥0.7	16200	—	≥35	—	36班小学(建筑面积≥16200m ²)1处	5G基站1处	—	普通中小学校须按照《广州市普通中小学校建设标准指引》执行	一、涉及生态廊道部分用地落实生态廊道管控要求; 二、涉及5G基站地块, 应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》的相关要求; 三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施

二. 地块详细规划

(二) 地块详细规划指标调整说明

控规调整前后地块指标对比表（调整前）

地块编码	用地性质代码	兼容用地性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑控制高度(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AP0517048	R2	—	二类居住用地	11740	4.88	57267	≤28	≥35	—	综合文化服务中心、社区服务站、村史博物馆（共计建筑面积400m ² ）、物业管理（建筑面积450m ² ）、文化室（建筑面积200m ² ）、嵌入式社区养老服务机构（建筑面积400m ² ）、托育机构（用地面积600m ² ，建筑面积1200m ² ）、小区游园各1处	垃圾收集站（用地面积350m ² ，建筑面积250m ² ）、可回收物便民回收点（建筑面积30m ² ）、公共厕所（建筑面积100m ² ）、5G基站各1处	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行	一、涉及生态廊道部分用地落实生态廊道管控要求；二、涉及5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；三、涉及机场控高管控部分用地落实高度管控要求；四、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0517049	G1	A4	公园绿地兼容体育用地	9830	—	1000	—	—	—	群众性体育运动场地（1000m ² ）1处	调蓄设施（容积983.0m ³ ）1处	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行	一、公共服务设施在改造范围内建设；二、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0517050	R2	—	二类居住用地	24147	4.94	119313	≤28	≥35	—	社区服务站、社区居委会、社区议事厅（共计建筑面积400m ² ）、文化室（建筑面积200m ² ）、小区游园各1处	垃圾收集站（用地面积350m ² ，建筑面积250m ² ）、公共厕所（建筑面积100m ² ）、可回收物便民回收点（建筑面积30m ² ）各1处	—	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行	一、涉及生态廊道部分用地落实生态廊道管控要求；二、涉及机场控高管控部分用地落实高度管控要求；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施
AP0601007	G2	—	防护绿地	233870	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0601008	E2	—	农林用地	7827	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0601009	E2	—	农林用地	3250	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0601011	E2	—	农林用地	41179	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

二. 地块详细规划

(二) 地块详细规划指标调整说明

控规调整前后地块指标对比表（调整后）

地块编码	用地性质代码	兼容用地性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑控制高度(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AP0507040	A33	—	中小学用地	21244	≥0.7	17691	—	≥10	—	36班九年制学校（建筑面积≥17691m ² ）1处	5G基站3处、调蓄设施（规模690m ³ ）	—	—	一、12班初中，24班小学；二、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；三、严格落实安全风险评估及周边涉“两重点一重大”企业的安全管控要求；四、严格落实环境影响篇章防护管控要求；五、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；六、在后续项目建设阶段，该地块绿地率需确保满足相关规定标准。
AP0602015	G1	—	公园绿地	4560	—	—	—	—	—	—	调蓄设施（规模25m ³ ）	—	—	—
AP0602024	R2	—	二类居住用地	24133	4.71	113565	≤28	≥35	—	文化室（建筑面积200m ² ）、警务室（建筑面积300m ² ）、社区自助借阅点（建筑面积100m ² ）、社区博物馆（建筑面积1000m ² ）、小区游园各1处	邮政所（建筑面积400m ² ）、公共厕所（建筑面积100m ² ）各1处、调蓄设施（规模784m ³ ）	—	—	一、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；二、严格落实安全风险评估及周边涉“两重点一重大”企业的安全管控要求；三、严格落实环境影响篇章防护管控要求；四、在设计方案审查和建筑工程规划许可阶段，应按城管部门要求参照《广州市生活垃圾分类设施配置及作业规范》设置厢房式投放点，具体设置数量与建筑面积规模以城管部门要求为准。
AP0606001	B1	B2	商业用地兼容商务用地	7506	6.55	49162	≤40	≥35	150	日托中心（建筑面积800m ² ）、平价餐饮（建筑面积500m ² ）、中西药店（建筑面积200m ² ）、便利店（建筑面积100m ² ）各1处	5G基站2处、调蓄设施（规模95m ³ ）	—	—	一、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；二、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施。
AP0606007	G1	A4	公园绿地兼容体育用地	59611	—	4650	—	—	—	群众性体育运动场地（建筑面积4650m ² ）1处	调蓄设施（规模321m ³ ）、5G基站2处	—	—	一、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；二、公共服务设施在改造范围内建设；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施。

二. 地块详细规划

(二) 地块详细规划指标调整说明

控规调整前后地块指标对比表（调整后）

地块编码	用地性质代码	兼容用地性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑控制高度(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AP0606019	G1	A2/B1/A4	公园绿地兼容文化设施用地兼容商业用地兼容体育用地	7222	—	1398	—	—	—	社区居委会、社区议事厅、村史博物馆（共计用地面积380m ² ，建筑面积361m ² ）、社区公园各1处、其他商业设施1处（建筑面积1037m ² ）	调蓄设施（规模39m ³ ）	—	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	一、将建筑特色价值构件以异地再现的形式，集中在原址保留建筑周边进行复建、价值构件再现，并进行统一保护，局部还原旧村格局；二、公共服务设施在改造范围内建设；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；四、规划设置的居委公建配套，建议统筹设置为黄埔市民学院或“两社三中心”（社区服务中心、邻里中心、活动中心）等居民服务和活动场地。
AP0607049	B1	B2	商业用地兼容商务用地	16894	7.34	124003	≤50	≥25	200	书店（建筑面积300m ² ）、智能快递送达设施（建筑面积50m ² ）各1处	调蓄设施（规模634m ³ ）	公交首末站（用地面积3000m ² ，建筑面积400m ² ）1处	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	一、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施。
AP0607051	A33	—	中小学用地	20506	≥0.7	18000	—	≥10	—	36班九年制学校（建筑面积≥18000m ² ）1处	5G基站1处、调蓄设施（规模666m ³ ）	—	按照广州市普通中小学校建设标准指引》执行	一、12班初中，24班小学；二、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；四、在后续项目建设阶段，该地块绿地率需确保满足相关规定标准。
AP0517016	G1	—	公园绿地	8313	—	—	—	—	—	—	5G基站1处、调蓄设施（规模44m ³ ）	—	—	涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求。
AP0517018	B1	B2	商业用地兼容商务用地	14256	2.00	28513	≤50	≥25	100	便利店（建筑面积100m ² ）、电信营业场所（建筑面积200m ² ）、超市（建筑面积300m ² ）、酒吧（建筑面积600m ² ）各1处	5G基站1处、调蓄设施（规模535m ³ ）	社会停车场（库）（200泊）1处	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	一、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；二、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施。
AP0517037	A33	—	中小学用地	23584	≥0.7	16509	—	≥10	—	36班九年制学校（建筑面积≥16509m ² ）1处	5G基站1处、调蓄设施（规模766m ³ ）	—	按照广州市普通中小学校建设标准指引》执行	一、36班九年制学校（含24班初中、12班小学）；二、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；四、在后续项目建设阶段，该地块绿地率需确保满足相关规定标准。

二. 地块详细规划

(二) 地块详细规划指标调整说明

控规调整前后地块指标对比表（调整后）

地块编码	用地性质代码	兼容用地性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑控制高度(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AP0517048	R2	—	二类居住用地	11740	5.07	59473	≤28	≥35	—	综合文化服务中心、社区服务站、村史博物馆（共计建筑面积400m ² ）、物业管理（建筑面积450m ² ）、文化室（建筑面积200m ² ）、嵌入式社区养老服务机构（建筑面积400m ² ）、托育机构（用地面积600m ² ，建筑面积1200m ² ）、小区游园各1处	垃圾收集站（用地面积350m ² ，建筑面积250m ² ）、可回收物便民回收点（建筑面积30m ² ）、公共厕所（建筑面积100m ² ）、5G基站各1处、调蓄设施（规模382m ³ ）	—	按照广州市建设项目停车位配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	一、涉及5G基站地块，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》的相关要求；二、涉及机场控高管控部分用地落实高度管控要求；三、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；四、在设计方案审查和建筑工程规划许可阶段，应按城管部门要求参照《广州市生活垃圾分类设施配置及作业规范》设置厢房式投放点，具体设置数量与建筑面积规模以城管部门要求为准。
AP0517050	R2	—	二类居住用地	33977	4.42	150176	≤28	≥35	—	社区服务站、社区居委会、社区议事厅（共计建筑面积400m ² ）、文化室（建筑面积200m ² ）、物业管理（建筑面积150m ² ）、嵌入式社区养老服务机构（建筑面积400m ² ）、居民健身场所（用地面积800m ² ，建筑面积200m ² ）、护理站（建筑面积30m ² ）、小区游园2处	垃圾收集站（用地面积350m ² ，建筑面积250m ² ）、公共厕所（建筑面积100m ² ）、可回收物便民回收点（建筑面积30m ² ）各1处、调蓄设施（规模1104m ³ ）	—	按照广州市建设项目停车位配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	一、涉及机场控高管控部分用地落实高度管控要求；二、取得消防主管部门支持意见以确保匹配区域消防救援能力后方可实施；三、规划的居委公建配套，建议统筹设置为黄埔市民学院或“两社三中心”（社区服务中心、邻里中心、活动中心）等居民服务和活动场地；四、后续在项目建设阶段地块建设量均落在旧改范围内；五、在设计方案审查和建筑工程规划许可阶段，应按城管部门要求参照《广州市生活垃圾分类设施配置及作业规范》设置厢房式投放点，具体设置数量与建筑面积规模以城管部门要求为准；六、地下空间涉及AP0517048地块地下空间1530m ² ，涉及部分供地方式以实施方案批复为准，垂直地面部分不予建设。七、落实防洪排涝相关要求，建设阶段需充分征求区水务部门意见
AP0601007	G2	—	防护绿地	233870	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0601008	E2	—	农林用地	3462	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0601009	E2	—	农林用地	1823	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0601011	E2	—	农林用地	37141	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AP0601023	G2	—	防护绿地	4365	—	—	—	—	—	—	调蓄设施（规模23m ³ ）	—	—	—
AP0601024	G2	—	防护绿地	1427	—	—	—	—	—	—	调蓄设施（规模8m ³ ）	—	—	—
AP0601025	G2	—	防护绿地	4038	—	—	—	—	—	—	调蓄设施（规模21m ³ ）	—	—	—