

广州市黄埔区云埔四路以东地块 (AG0213规划管理单元) 控制性详细规划

组织编制单位：

广州开发区规划和自然资源局（市规划和自然资源局黄埔区分局）

广州开发区城市规划信息编研中心

2026年4月



一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

◆ 支持创誉路西延线建设工作，推动产业跨区高质量融合发展

为落实省、市、区高质量发展大会工作要求，推动黄埔增城两区智能制造产业集群融合发展，打造跨区域协同发展的智造走廊，规划支持创誉路西延线实施建设，通过交通一体化打破要素流动壁垒，同时通过挖潜产业用地、优化商业配套等方式保障高品质产业空间供给，持续增强区域经济发展的韧性与动能。



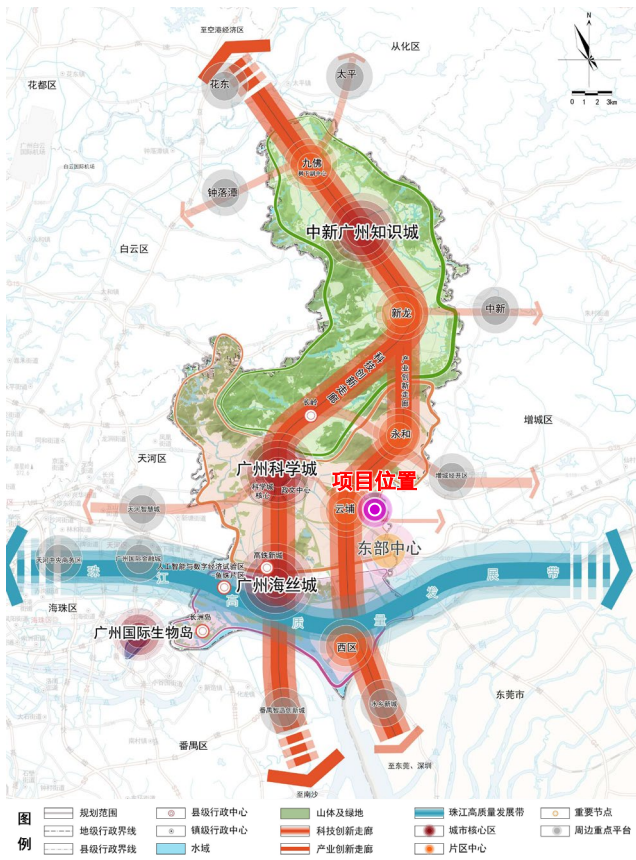
广州东部中心产业结构示意图

一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

规划范围位于广州东部中心云埔组团，是联系黄埔增城两区之间的重要枢纽，未来重点围绕智能装备制造、新一代信息技术等产业，打造世界级“智造”示范基地及中国智造中心引领示范区。

规划范围距黄埔区人民政府约9公里，20分钟可达黄埔区科学城核心区、政府服务中心等。



宏观区位图

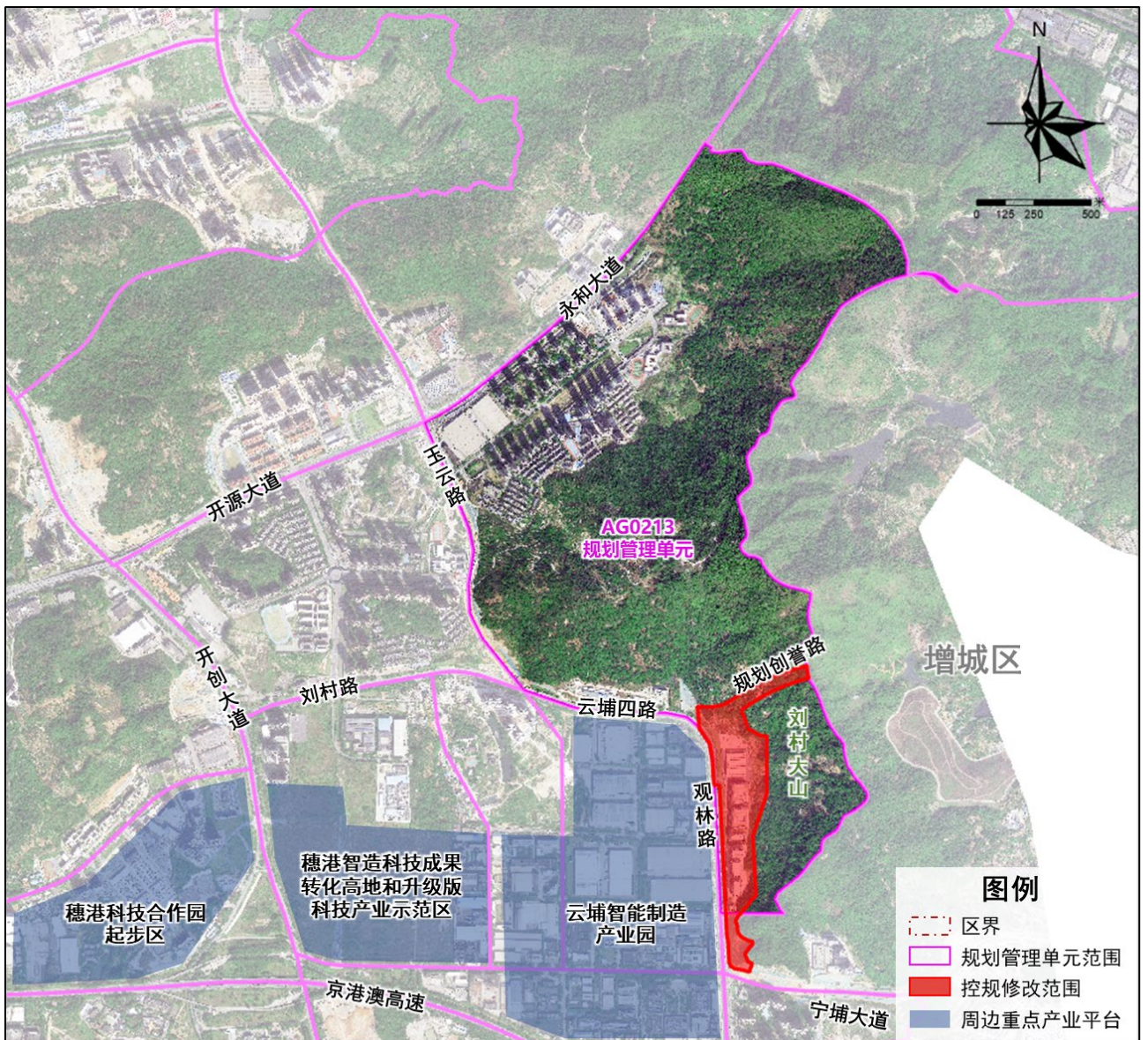


交通区位图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

本次规划范围位于规划宁埔大道以北、刘村大山以西、观林路以东、规划创誉路以南，用地面积19.94公顷。涉及AG0213规划管理单元，管理单元面积343.21公顷。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 打通跨区交通要道，促进黄埔增城智造产业上下游协同

落实广州东部中心主干路网，打通科学城片区与增城开发区核心区之间的快速通道，创誉路连通后将有效分流周边交通压力，缩短开发区东区前往新塘枢纽等关键节点的通勤时间，促进两区产业联动发展。

2. 落实云埔片区产业发展要求，保障高品质产业空间供给

深入挖掘产业空间潜力，优化片区功能布局，重点打造智能制造产业集聚区，为智能制造重大产业项目落地提供坚实空间保障，推动智能制造产业高质量发展。

3. 完善高品质配套商业服务，促进片区产城融合

结合周边产业及配套功能格局，通过强化商业服务业支撑，打造高品质产业社区，为片区科创企业、高层次人才及周边居民提供多层次的城市服务空间，推动片区产城融合高质量发展。

二. 地块详细规划

土地利用规划

（一）道路交通优化

明确主骨架路网创誉路西延线用地红线控制要求，按双向四车道标准调整道路红线，并修正沿线地块边界。

（二）用地调整优化

1. 聚焦产业发展，规划结合地形挖掘潜力建设空间，新增产业用地面积1.98公顷，用地性质为其他商务用地或一类工业用地（B29或M1），容积率2.5，新增产业建设量约5万平方米。

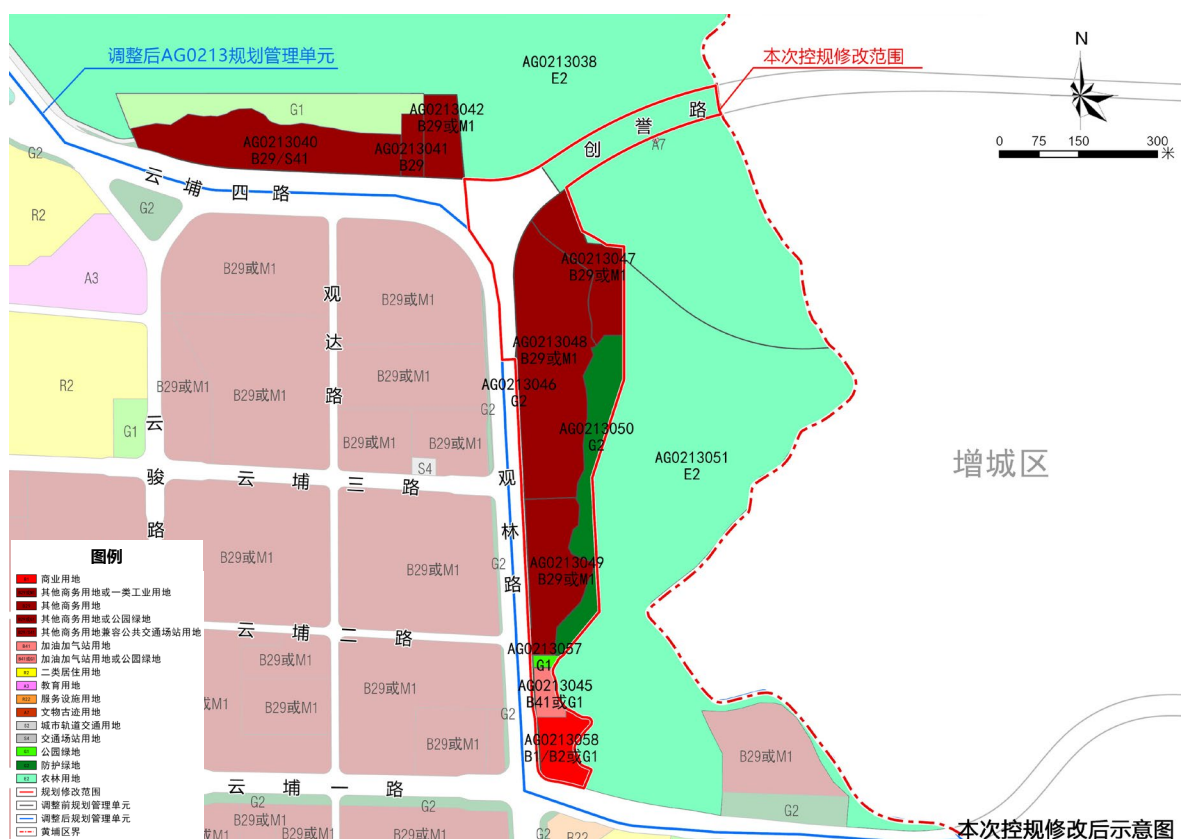
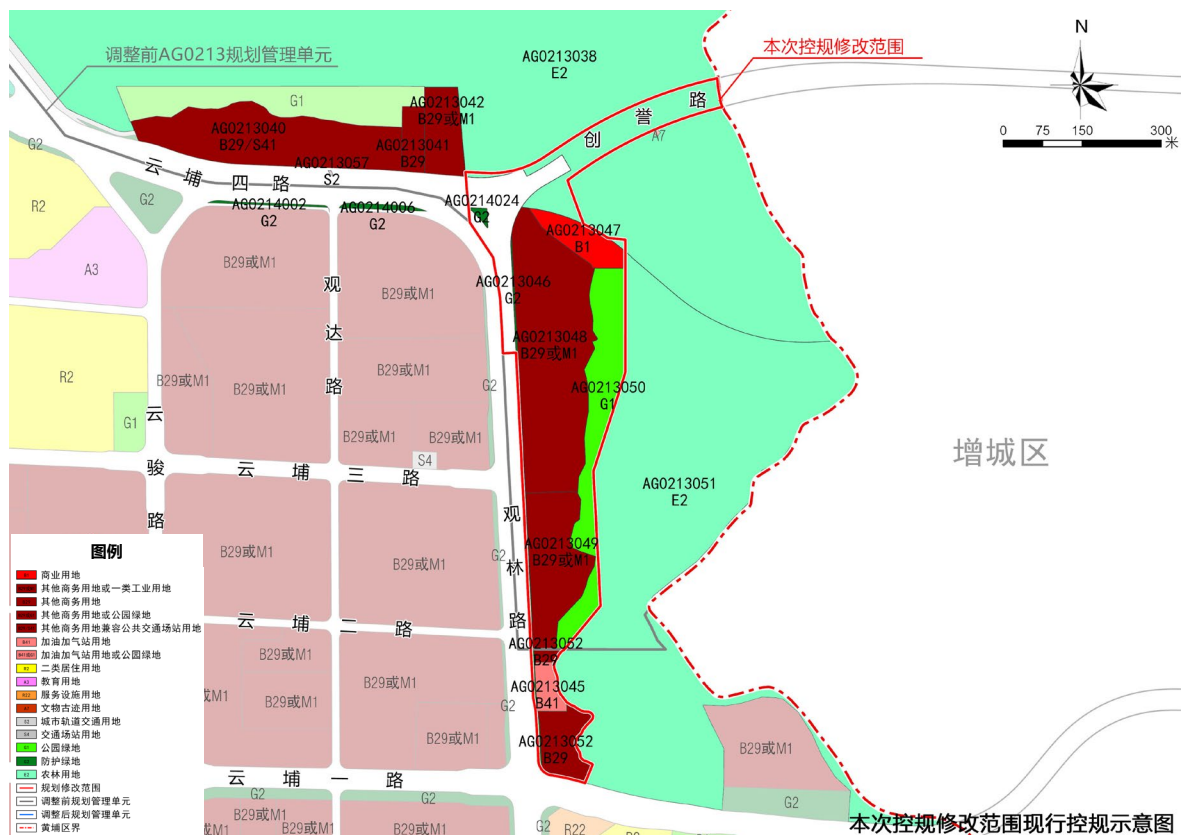
2. 增加商业配套，将AG0213052南侧地块调整为商业用地兼容商务用地或公园绿地（B1/B2或G1），容积率2.5。

3. 提升规划弹性，采用“近期公园绿地，远期加油站用地”的弹性管控方式，AG0213052北侧地块调整公园绿地（G1），AG0213045地块调整为加油站用地或公园绿地（B41或G1）。

4. 落实山体保护和防洪排涝要求，将AG0213050地块用地性质调整为防护绿地（G2）。

二. 地块详细规划

土地利用规划



二. 地块详细规划

土地利用规划

地块详细规划指标调整说明表

管理单元	状态	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 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位 (个)	备注
AG0214	调整前	AG0214002	G2	—	防护绿地	963	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0214	调整前	AG0214006	G2	—	防护绿地	1436	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0214	调整前	AG0214024	G2	—	防护绿地	629	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0213	调整前	AG0213038	E2	—	农林用地	2174039	0	0	—	—	—	—	—	5G基站	—	1、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。 2、涉及规划创誉路西延线,需预留实施条件。
AG0213	调整前	AG0213040	B29	S41	其他商务用地兼容公共交通场站用地	44850	2.5	112125	35	40	100	—	—	—	—	停车位应按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建。
AG0213	调整前	AG0213041	B29	—	其他商务用地	5364	2.5	13410	30	40	100	—	—	—	—	停车位应按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建。
AG0213	调整后	AG0213038	E2	—	农林用地	2169026	0	0	—	—	—	—	—	5G基站	—	5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。
AG0213	调整后	AG0213040	B29	S41	其他商务用地兼容公共交通场站用地	43136	2.5	107840	40	38	60	—	—	垃圾分类收集站; 地块调蓄设施面积1787m ² (规模1787m ³)	停车位应按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建。	5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。
AG0213	调整后	AG0213041	B29	—	其他商务用地	5149	2.5	12873	40	38	60	—	—	地块调蓄设施面积307m ² (规模307m ³)	停车位应按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建。	5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。

二. 地块详细规划

土地利用规划

地块详细规划指标调整说明表

管理单元	状态	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 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位 (个)	备注
AG0213	调整前	AG0213042	B29或M1	—	其他商务用地或一类工业用地	11659	B29≤2.5 或 M1≤4.0	—	≥30 或—	≤40 或 ≥30	100	—	—	—	—	一、停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。二、建筑面积B29≤29149或M1≤46638
AG0213	调整前	AG0213045	B41	—	加油加气站用地	4249	—	—	—	—	—	—	—	加油站；公共厕所 (建筑面积100m ²)	—	—
AG0213	调整后	AG0213042	B29或M1	—	其他商务用地或一类工业用地	11091	B29≤2.5 或 M1≤4.0	—	B29≤40 或 M1≥30	≥38 或 ≤20	60	—	—	地块调蓄设施面积586m ² (规模586m ³)	停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。	1、建筑面积B29≤27728或M1≤44364。 2、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。
AG0213	调整后	AG0213045	B41或G1	—	加油加气站用地或公园绿地	4249	—	—	—	—	—	—	—	加油站；公共厕所 (建筑面积100m ²)	—	1、地块部分位于城镇开发边界外，涉及部分需完成开发边界修改后进行开发建设。 2、地块部分位于组团生态廊道缓冲区涉及部分需完成生态廊道调整后进行开发建设。 3、在土地出让前应完成地质灾害危险性评估工作，高标准制定山边地区地质灾害防治措施，并要求建设单位在后续建设实施阶段落实地质灾害防治措施，源头防范地质灾害，防治工程与建设项目主体工程同时设计、同时实施、同时验收。 4、建设单位在后续建设实施阶段需结合地质灾害防治工程，落实地块内靠山体一侧B×H=2.0×1.5m截洪沟建设并接入雨水管渠。 5、对地质灾害危险性评估报告组织专家评审，并根据地质灾害危险性评估结果、专家评审意见以及行业建设相关规定、规范和标准，在后续实施建设阶段，开展场地周边山体的详细地质勘察和基坑边坡工程的专项勘察、设计、施工等工作，地质灾害防治工程方案应当具有针对性，防治工程建议采用生态方案，且尽量布局在建设用地红线范围内，同时应加强地质灾害防治、监测、预警、管控等工作。

二. 地块详细规划

土地利用规划

地块详细规划指标调整说明表

管理单元	状态	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 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位 (个)	备注
AG0213	调整前	AG0213046	G2	—	防护绿地	4079	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0213	调整前	AG0213057	S2	—	城市轨道交通用地	51	0	0	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0213	调整前	AG0213047	B1	—	商业用地	9100	2.5	22773	≥30	≤40	≤60	—	—	—	114-568	—
AG0213	调整后	AG0213046	G2	—	防护绿地	3500	—	—	—	—	—	—	—	公共调蓄设施面积198 m³ (规模198m³)	—	—
AG0213	调整后	AG0213047	B29或M1	—	其他商务用地或一类工业用地	19766	2.5	49395	B29≤40或M1≤50	≥38或≤20	60	—	—	地块调蓄设施面积1045 m³ (规模1045m³)	停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。	1、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站址址布局专项规划(2019-2023年)》落实。 2、在土地出让前应完成地质灾害危险性评估工作，高标准制定山边地区地质灾害防治措施，并要求建设单位在后续建设实施阶段落实地质灾害防治措施，源头防范地质灾害，防治工程与建设项目主体工程同时设计、同时实施、同时验收。 3、建设单位在后续建设实施阶段需结合地质灾害防治工程，落实地块内靠山体一侧B×H=2.0×1.5m截洪沟截洪沟建设并接入雨水管渠。 4、对地质灾害危险性评估报告组织专家评审，并根据地质灾害危险性评估结果、专家评审意见以及行业建设相关规定、规范和标准，在后续实施建设阶段，开展场地周边山体的详细地质勘察和基坑边坡工程的专项勘察、设计、施工等工作，地质灾害防治工程方案应当具有针对性，防治工程建议采用生态方案，且尽量布局在建设用地红线范围内，同时应加强地质灾害防治、监测、预警、管控等工作。 5、涉及规划轨道交通，土地出让前建筑设计方案应取得地铁集团支持意见；后续建设项目实施方案应根据《广州市城市轨道交通管理条例》规定征求地铁集团意见，获得地铁集团同意后实施。

二. 地块详细规划

土地利用规划

地块详细规划指标调整说明表

管理单元	状态	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 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位 (个)	备注
AG0213	调整前	AG0213048	B29或M1	—	其他商务用地或一类工业用地	64742	2.5	161856	≥35或≤20	≤40或≤50	100	—	—	5G基站	—	1、停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。 2、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。
AG0213	调整前	AG0213049	B29或M1	—	其他商务用地或一类工业用地	26174	≤2.5	65435	≤40或≤50	见备注	≤100	—	—	—	—	绿地率≥35或≤20
AG0213	调整前	AG0213050	G1	—	公园绿地	32105	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0213	调整前	AG0213051	E2	—	农林用地	269096	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0213	调整后	AG0213048	B29或M1	—	其他商务用地或一类工业用地	62812	2.5	157030	B29≤40或M1≤50	≥38或≤20	60	—	—	垃圾分类收集站； 地块调蓄设施面积2361m ² （规模2361m ² ）	停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。	1、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。 2、在土地出让前应完成地质灾害危险性评估工作，高标准制定山边地区地质灾害防治措施，并要求建设单位在后续建设实施阶段落实地质灾害防治措施，源头防范地质灾害，防治工程与建设项目主体工程同时设计、同时实施、同时验收。 3、对地质灾害危险性评估报告组织专家评审，并根据地质灾害危险性评估结果、专家评审意见以及行业建设相关规定、规范和标准，在后续实施建设阶段，开展场地周边山体的详细地质勘察和基坑边坡工程的专项勘察、设计、施工等工作，地质灾害防治工程方案应当具有针对性，防治工程建议采用生态方案，且尽量布局在建设用地红线范围内，同时应加强地质灾害防治、监测、预警、管控等工作。
AG0213	调整后	AG0213049	B29或M1	—	其他商务用地或一类工业用地	26174	2.5	65435	B29≤40或M1≤50	≥38或≤20	60	—	—	地块调蓄设施面积984m ² （规模984m ² ）	—	5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。
AG0213	调整后	AG0213050	G2	—	防护绿地	24518	—	—	—	—	—	—	—	5G基站	—	—
AG0213	调整后	AG0213051	E2	—	农林用地	269087	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

二. 地块详细规划

土地利用规划

地块详细规划指标调整说明表

管理单元	状态	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 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位 (个)	备注
AG0213	调整前	AG0213052	B29		其他商务用地	11892	2.5	29729	35	40	100			5G基站		1、停车位应按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建。 2、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。
AG0213	调整后	AG0213057	G1		公园绿地	1116								地块调蓄设施面积63m²(规模63m³)		1、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。 2、在土地出让前应完成地质灾害危险性评估工作,高标准制定山边地区地质灾害防治措施,并要求建设单位在后续建设实施阶段落实地质灾害防治措施,源头防范地质灾害,防治工程与建设项目主体工程同时设计、同时实施、同时验收。 3、建设单位在后续建设实施阶段需结合地质灾害防治工程,落实地块内靠山体一侧B×H=2.0×1.5m截洪沟建设并接入雨水管渠。 4、对地质灾害危险性评估报告组织专家评审,并根据地质灾害危险性评估结果、专家评审意见以及行业建设相关规定、规范和标准,在后续实施建设阶段,开展场地周边山体的详细地质勘察和基坑边坡工程的专项勘察、设计、施工等工作,地质灾害防治工程方案应当具有针对性,防治工程建议采用生态方案,且尽量布局在建设用地红线范围内,同时应加强地质灾害防治、监测、预警、管控等工作。
AG0213	调整后	AG0213058	B1/B2或G1		商业用地兼容商务用地或公园绿地	10777	B1/B2 ≤2.5或G1:-	B1/B2 ≤40或G1:-	B1/B2 ≥38	B1/B2 ≤60或G1:-				地块调蓄设施面积569m²(规模569m³)		1、建筑面积B1/B2≤26939或G1:-。 2、地块部分位于城镇开发边界外,涉及部分需完成开发边界调整后进行开发建设。 3、地块部分位于组团生态廊道缓冲区,涉及部分需完成生态廊道调整后进行开发建设。 4、5G基站的规模及数量按《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划(2019-2023年)》落实。 5、在土地出让前应完成地质灾害危险性评估工作,高标准制定山边地区地质灾害防治措施,并要求建设单位在后续建设实施阶段落实地质灾害防治措施,源头防范地质灾害,防治工程与建设项目主体工程同时设计、同时实施、同时验收。 6、建设单位在后续建设实施阶段需结合地质灾害防治工程,落实地块内靠山体一侧B×H=2.0×1.5m截洪沟建设并接入雨水管渠。 7、对地质灾害危险性评估报告组织专家评审,并根据地质灾害危险性评估结果、专家评审意见以及行业建设相关规定、规范和标准,在后续实施建设阶段,开展场地周边山体的详细地质勘察和基坑边坡工程的专项勘察、设计、施工等工作,地质灾害防治工程方案应当具有针对性,防治工程建议采用生态方案,且尽量布局在建设用地红线范围内,同时应加强地质灾害防治、监测、预警、管控等工作。