

广州市黄埔区云埔街火村（筲竹片） 城中村改造项目首期（黄埔区AG0205、 AG0217、AG0226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：广州市黄埔区云埔街火村经济联合社、广州开发区城市
发展集团有限公司

2026年5月



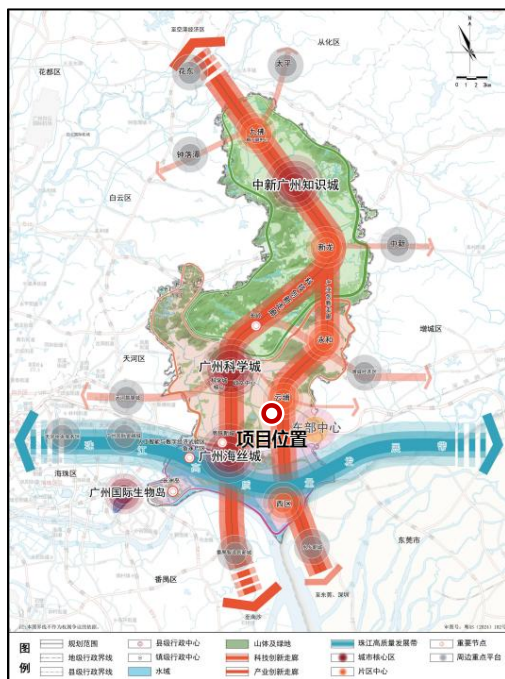
一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

- ◆ 落实黄埔区新型高质量发展空间格局，推动科学城云埔片区提质优化发展
- ◆ 落实国家、省、市相关工作部署，积极稳妥推进城中村改造，推动火村（筲竹片）人居环境改善
- ◆ 补足片区公共服务设施短板

(二) 项目区位

项目首期规划调整范围位于广州市黄埔区云埔街道，与连云路、东众路、东乐路相接，临京港澳高速、广州绕城高速、开发大道。



广州市黄埔区国土空间总体规划
空间结构规划图



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AG0205、AG0217、AG0226三个规划管理单元。

2、项目首期规划调整范围

本项目北至京港澳高速，南至金山尾，东临开发大道，西近东众路，首期规划调整范围30.64公顷。



规划范围示意图

二. 地块详细规划

一、用地布局、开发强度、道路交通、公共服务设施调整

一、用地布局调整：

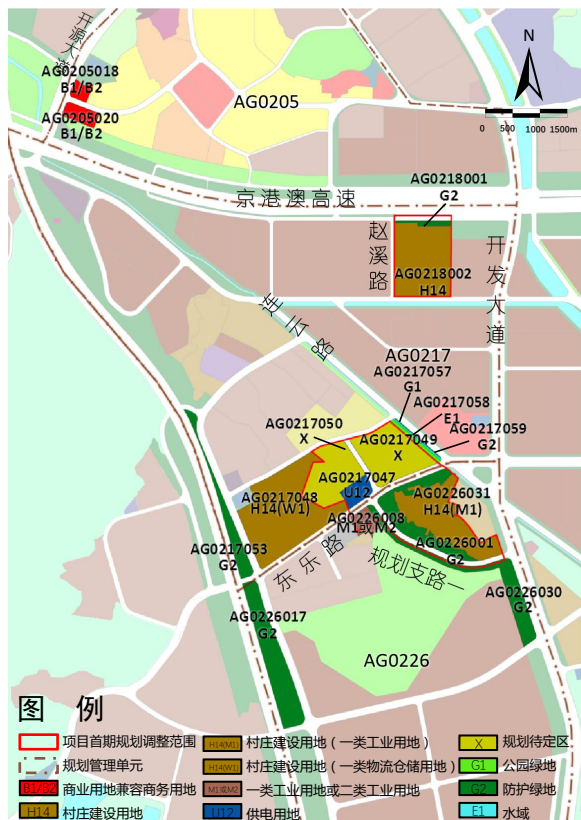
(一) 首期控规调整范围内，将所涉用地调整为二类居住用地、二类居住用地兼容商业商务用地、商业商务用地兼容公共交通场站用地兼容社会停车场用地、一类工业用地、中小学用地、医疗卫生用地、防护绿地、防护绿地兼容社会停车场用地等。

(二) 首期控规调整范围外，结合历史审批和道路红线调整情况优化部分用地性质及地块指标。

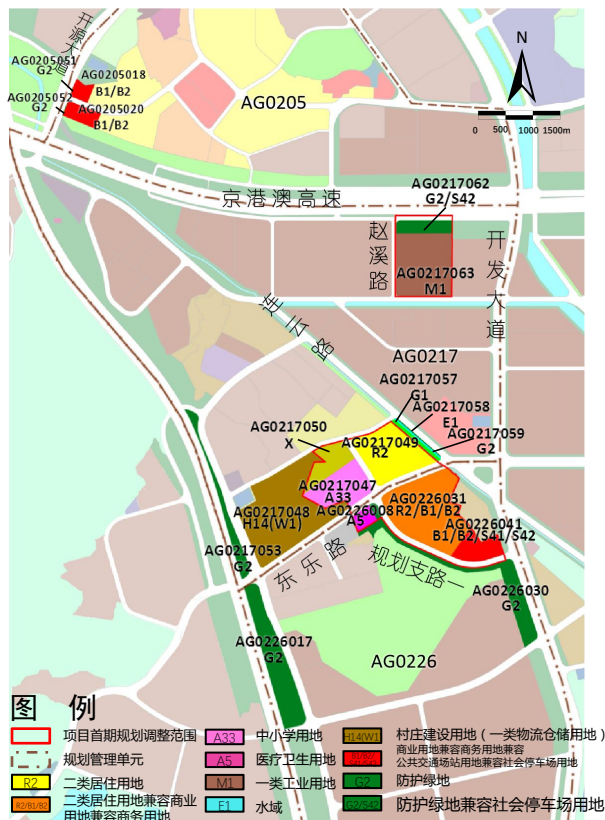
二、开发强度调整：调整后，首期控规调整范围内，总建筑面积为88.97万平方米，增加86.73万平方米。首期控规调整范围外，总建筑面积为33.78万平方米，减少1.11万平方米。

三、道路交通调整：调整主干道1条、次干道2条、支路2条、支路交叉口1处。

四、公共服务设施调整：首期控规调整范围内，规划公共服务设施建筑面积5.43万平方米，共58处，增加50处。



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(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位	备注
AG0205018	B1	B2	商业用地兼容商务用地	5036	6.95	34998	40	30	120	—	—	调蓄设施(规模176m ³)1处	按照广州市建设项目停车位配建指标相关规定执行。	—
AG0205020	B1	B2	商业用地兼容商务用地	8787	6.93	60845	40	30	150	—	—	调蓄设施(规模307m ³)1处	按照广州市建设项目停车位配建指标相关规定执行。	—
AG0217047	U12	—	供电用地	9642	—	—	—	—	—	—	—	220kV变电站;调蓄设施465m ²	—	—
AG0217048	H14(W1)	—	村庄建设用地(一类物流仓储用地)	96765	≤2.50	241914	55	≤20	—	—	—	5G基站3处;调蓄设施3872m ²	—	1.建筑限高结合设计方案确定,并应征求相关部门意见。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》落实。3.停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。4.涉及生态廊道部分后续建设严格落实相关要求。5.位于“两重点一重大”项目安全控制区,项目开发实施阶段应就规划建设方案征求应急管理局、环境等相关职能部门意见。6.地块内开发建设位于联油能源局周边土地规划安全控制线范围三区 and 四区,需满足提出的土地安全规划控制区相关安全控制要求:三区(黄线与蓝线之间)可以规划建设GB36894表1中的三类防护目标(不包括GB36894表1中的住宅及相应服务设施)和二类防护目标中的其他非危险化学品工业企业;四区(蓝线与绿线之间)可以规划建设GB36894表1中的二类防护目标和三类防护目标(不包括GB36894表1中的住宅及相应服务设施);五区(绿线外)不反对各类土地开发建设项目。
AG0217049	X	—	规划待定区	48481	—	—	—	—	—	—	—	5G基站1处;调蓄设施2405m ²	—	1.该范围涉及火村旧改二期旧村改造项目,具体用地性质及指标结合批复的旧改方案设置。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。3.停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。4.结合在编控制广州市黄埔区三条围片(APO301等规划管理单元)控制性详细规划修改项目进行绿地占补平衡,面积为6950平方米。5.新增跨线桥的措施需拓宽东东路的部分路段,该段拓宽涉及火村旧改二期的用地(本次为规划待定区),后续由火村旧改二期项目进一步落实并推进实施。
AG0217050	X	—	规划待定区	41518	—	—	—	—	—	—	—	调蓄设施2315m ²	—	1.该范围涉及火村旧改二期旧村改造项目,具体指标结合批复的旧改方案设置。2.停车位应按《广州市建设项目停车位配建指标规定》配建。3.结合在编控制广州市黄埔区三条围片(APO301等规划管理单元)控制性详细规划修改项目进行绿地占补平衡面积为6950平方米。
AG0217053	G2	—	防护绿地	19173.72	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位	备注
AG0217057	G1	—	公园绿地	3862	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.地块涉及四清河邻水控制线和管理范围线，需落实临水控制线和管理范围线（15米）的要求。
AG0217058	E1	—	水域	1608	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0217059	G2	—	防护绿地	816	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.地块涉及四清河邻水控制线和管理范围线，需落实临水控制线和管理范围线（15米）的要求
AG0218001	G2	—	防护绿地	3740.61	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0218002	H14	—	村庄建设用地	66311.16	—	—	—	—	—	—	—	公共厕所（建筑面积100㎡）	—	—
AG0226001	G2	—	防护绿地	31487.15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	面积差异原因：入库图斑填缝隙或删重叠
AG0226008	M1或M2	—	一类工业用地或二类工业用地	8360.61	M1:4.0; M2:3.5	—	M1:≥30; M2:≥30且≤80	≤20	—	—	—	调蓄设施334m³	按照《广州市建设项目停车位配建指标规定》执行	建筑面积：M1:33444；M2:29262；1、建筑限高设置为“-”，在项目报建阶段，结合交通运输部南海航海保障中心广州通信中心(广州海岸电台)的限高要求进行论证。2、不引进产生大气污染物的项目。
AG0226017	G2	—	防护绿地	47728.37	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0226030	G2	—	防护绿地	35638	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0226031	H14(M1)	—	村庄建设用地（一类工业用地）	59996.53	—	—	—	—	—	—	—	公共厕所1处	—	—

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(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位	备注
AG0205018	B1	B2	商业用地兼容商务用地	5005	7.00	34998	≤40	≥30	—	—	—	雨水调蓄设施(规模175m³)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。	—
AG0205051	G2	—	防护绿地	30	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施(规模2m³)1处	—	—
AG0205020	B1	B2	商业用地兼容商务用地	8720	6.98	60845	≤40	≥30	—	—	—	雨水调蓄设施(规模305m³)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。	—
AG0205052	G2	—	防护绿地	67	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施(规模3m³)1处	—	—
AG0217047	A33	—	中小学用地	30064	≥0.7	—	—	≥35	—	45班九年制学校(建筑面积22500m²,用地面积30064m²)	—	雨水调蓄设施(规模977m³)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。	1.项目开发过程中应当严格落实环境影响评价和相关行政主管部门的管控要求和建议措施; 2.在建筑设计阶段,通过总平面设计,使教学楼远离仓储物流用地,并通过设置隔离带等措施,降低噪声干扰。
AG0217048	H14(W1)	—	村庄建设用地(一类物流仓储用地)	92475	2.62	241914	≤55	≤20	—	—	—	5G基站3处;雨水调蓄设施(规模3614m³)1处	—	1.建筑限高结合设计方案确定,并应征求相关部门意见; 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》落实; 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; 4.涉及生态廊道部分后续建设严格落实相关要求; 5.位于“两重点一重大”项目安全控制区,项目开发实施阶段应就规划建设方案征求应急管理局、环境等相关职能部门意见; 6.地块内开发建设位于联油能源周边土地规划安全控制线范围三区 and 四区,需满足提出的土地安全规划控制区相关安全控制要求:三区(黄线与蓝线之间)可以规划建设GB36894表1中的三类防护目标(不包括GB36894表1中的住宅及相应服务设施)和二类防护目标中的其他非危险化学品工业企业;四区(蓝线与绿线之间)可以规划建设GB36894表1中的二类防护目标和三类防护目标(不包括GB36894表1中的住宅及相应服务设施);五区(绿线外)不反对各类土地开发建设项目。

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(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位	备注
AG0217049	R2	—	二类居住用地	45841	4.36	199643	≤28	≥35	—	21班幼儿园(建筑面积6578m ² 、用地面积6300m ²);物业管理(含业主委员会)(建筑面积365m ²);社区居委会(建筑面积200m ²);社区议事厅(建筑面积200m ²);居民健身场所(建筑面积1200m ² 、用地面积1200m ²);社区服务站(建筑面积100m ²);文化室(建筑面积200m ²);护理站(建筑面积30m ²);嵌入式社区养老服务机构(建筑面积600m ²);托育机构(建筑面积800m ² 、用地面积1200m ²);快递递送设施(建筑面积30m ²);其他商业服务设施(建筑面积300m ²);小区游园1处	—	垃圾收集站(建筑面积300m ² 、用地面积350m ²);可回收物便民回收点(建筑面积30m ²);再生资源回收点(建筑面积10m ²);垃圾投放点;公共厕所(建筑面积100m ²);5G基站1处;雨水调蓄设施(规模1490m ³)1处	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。	1.项目开发过程中应当严格落实环境影响评价和相关行政主管部门的管控要求和建设措施,应全流程告知居住者存在道路噪声和工业废气等环境影响因素; 2.在后续建筑设计阶段,应采取相关措施,减少噪音影响; 3.开发建设应严格落实黄埔区水系控制线优化调整方案的管控要求并征求主管部门意见; 4.物业管理(含业主委员会)、社区居委会、社区议事厅、社区服务站、文化室、其他商业服务设施在实施阶段可根据情况转换为其他公共服务设施,由街道或行业主管部门结合需求按规定使用; 5.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。
AG0217050	X	—	规划待定区	18486	—	—	—	—	—	—	—	5G基站1处;雨水调蓄设施(规模601m ³)1处	—	地块内不宜设置对住宅和学校等环境敏感目标产生不良影响的工业生产功能。
AG0217053	G2	—	防护绿地	14670	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施(规模734m ³)1处	—	—
AG0217057	G1	—	公园绿地	3700	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施(规模140m ³)1处	—	—
AG0217058	E1	—	水域	1533	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0217059	G2	—	防护绿地	773	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施(规模39m ³)1处	—	—
AG0217062	G2	S42	防护绿地兼容社会停车场用地	11176	—	—	—	—	—	—	社会停车场1处(100泊)	雨水调蓄设施(规模559m ³)1处	100	—
AG0217063	M1	—	一类工业用地	57290	≥2.00且≤4.00	114580-229160	≥30	≥10且≤20	见备注	—	—	5G基站2处;雨水调蓄设施(规模2292m ³)1处	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。	1.建设实施阶段应严格落实项目安全风险评评估、规划环境影响评价提出的各项防治措施,保障项目建设安全; 2.建筑高度结合设计方案并征求相关主管部门意见。

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(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	公共服务设施	交通基础设施	市政公用设施	停车位	备注
AG0226008	A5	—	医疗卫生用地	5851	≥0.7	10000	—	≥40	—	社区卫生服务中心（建筑面积10000m ² 、用地面积5851m ² ）	—	5G基站1处；雨水调蓄设施（规模176m ³ ）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。	—
AG0226017	G2	—	防护绿地	46158	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施（规模2308m ³ ）1处	—	—
AG0226030	G2	—	防护绿地	34831	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施（规模1742m ³ ）1处	—	—
AG0226031	R2	B1/B2	二类居住用地兼容商业用地兼容商务用地	74290	4.89	362547	≤40	≥35	—	党群服务站（建筑面积1000m ² ）；邮政所（建筑面积300m ² ）；社区居委会（建筑面积200m ² ）；社区议事厅（建筑面积200m ² ）；村史博物馆（含市民学院）（建筑面积200m ² ）；社区服务站（建筑面积200m ² ）；社区警务室（建筑面积200m ² ）；物业管理（含业主委员会）（建筑面积685m ² ）；护理站（建筑面积30m ² ）；文化室（建筑面积200m ² ）；居民健身场所（建筑面积200m ² 、用地面积1200m ² ）；嵌入式社区养老服务机构（建筑面积700m ² ）；快递送达设施2处（建筑面积60m ² ）；农贸（肉菜）市场（建筑面积2000m ² ）；其他商业服务设施（建筑面积4553m ² ）；小区游园1处	—	可回收物中转站（建筑面积200m ² ）；可回收物便民回收点（建筑面积30m ² ）；垃圾收集站（建筑面积350m ² 、用地面积350m ² ）；再生资源回收点（建筑面积10m ² ）；垃圾投放点；公共厕所2处（建筑面积200m ² ）；5G基站1处；雨水调蓄设施（规模2414m ³ ）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。	<ol style="list-style-type: none"> 1.建筑面积含复建物业49141m²； 2.物业管理（含业主委员会）、社区居委会、社区议事厅、社区服务站、文化室、其他商业服务设施在实施阶段可根据情况转换为其他公共服务设施，由街道或行业主管部门结合需求按规定使用； 3.项目开发过程中应当严格落实环境影响评价和相关行政主管部门的管控要求和措施，应全流程告知居住者存在道路噪声和工业废气等环境影响因素； 4.在后续建筑设计阶段，应采取相关措施，减少噪音影响； 5.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； 6.产业服务设施参照《广州市城市更新单元设施配建指引》（2022年修订稿）配置； 7.涉及生态廊道部分严格落实管控要求。
AG0226041	B1	B2/S41/S42	商业用地兼容商务用地兼容公共交通场站用地兼容社会停车场用地	16448	4.00	65779	≤40	≥35	—	—	公交首末站（建筑面积250m ² 、用地面积2500m ² ）；社会停车场1处（200泊位）	5G基站1处；雨水调蓄设施（规模535m ³ ）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。	<ol style="list-style-type: none"> 1.权益物业建筑面积 65779m²。集体土地征地产生的留用地折算权益物业需完成征地后才能予以兑现，在核发规划条件、供地、报建等规划手续之前需由相关部门确认实际产生的权益建筑面积； 2.产业服务设施参照《广州市城市更新单元设施配建指引》（2022年修订稿）配置； 3.涉及生态廊道部分严格落实管控要求； 4.在保障公益性设施服务质量不降低的前提下，结合实际需求，并经行业主管部门同意，允许不同公益性设施之间进行调整。