

# 广州市黄埔区九佛街枫下村城中村 改造项目首期范围（AG0670、AG0622 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（市规划和自然资源局黄埔区分局）

申请单位：广州市黄埔区九佛街枫下村经济联合社  
科学城（广州）城市更新集团有限公司



# 一. 规划优化提升必要性

## (一) 项目背景

- ◆ 响应国家政策号召，推动黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目落地
- ◆ 依托中新广州知识城的发展机遇，将枫下片区打造为产城融合新门户

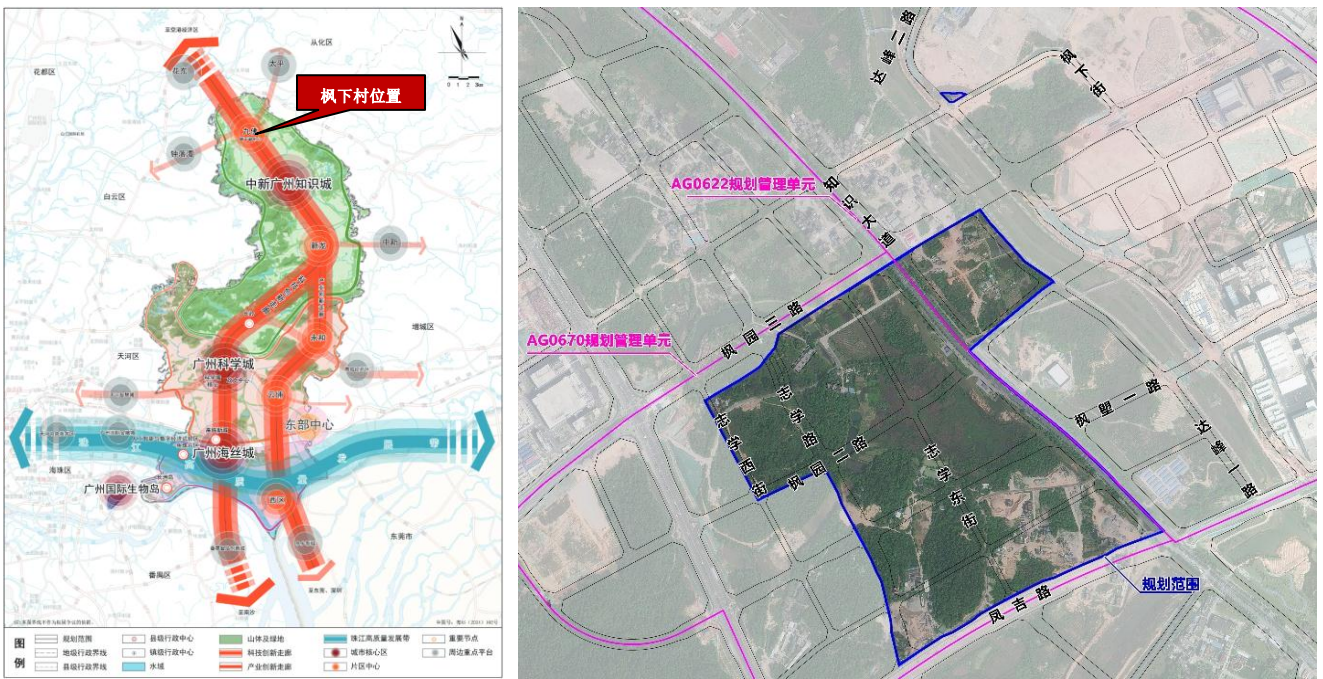


改造效果示意图

# 一. 规划优化提升必要性

## (二) 项目区位

本次规划范围位于广州市黄埔区北部，东至枫下街，西至志学西街，北至达峰二路，南至凤吉路，用地面积70.95公顷，涉及黄埔区AG0622、AG0670规划管理单元。



区位图

# 一. 规划优化提升必要性

## (三) 规划范围

### ◆ 管理单元范围：

本项目涉及AG0670、AG6022两个规划管理单元。

### ◆ 规划范围：

本次规划范围包括枫下村城中村改造项目首期范围、及零星农林用地，总用地面积约70.95公顷。



规划范围示意图

# 一. 规划优化提升必要性

## （四）必要性

### 1. 衔接“依法征收、净地出让”新模式，支撑城中村改造项目落地。

枫下城中村改造深化方案已批复，为响应黄埔区工作部署，加快推动黄埔区九佛街枫下村城中村改造项目落地实施，需对规划范围控制性详细规划进行调整。

### 2. 强化副中心产业集聚，打造北部科创门户形象。

通过优化产业用地布局，环地铁站形成连片产业空间，沿知识大道打造集科创、商业、商务于一体的门户界面，支撑枫下副中心建设，强化北部辐射带动能力。

### 3. 落实国土空间总体规划，实现成片连片开发。

落实上位规划，优化调整本次涉及的管理单元内的零星农林用地的用地性质，与相邻地块共同供应与开发，充分整合土地资源，实现成片连片开发。

### 4. 补齐民生设施短板，提升回迁安置生活品质。

优化道路交通规划，完善公共服务设施配置，同时结合村民实际需求，增加安置区商业服务配套，切实改善人居环境，让村民共享副中心发展成果。

## 二. 地块详细规划

### 土地利用规划

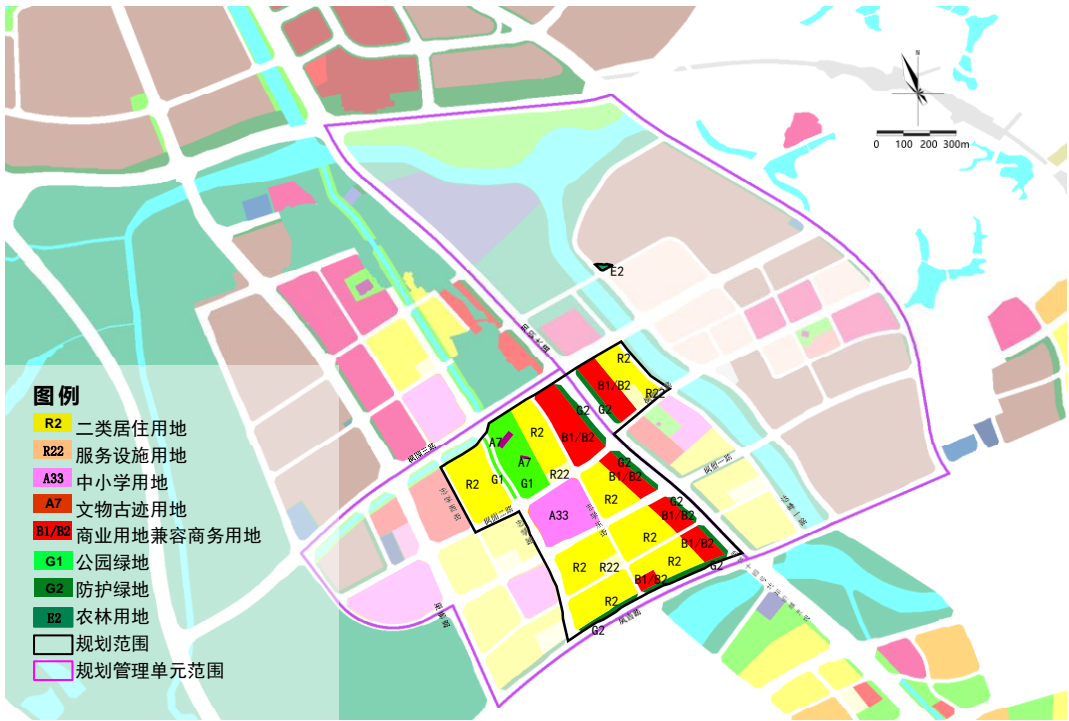
规划调整前后指标对比表

用地名称	用地代码	用地面积（公顷）			建筑面积（万m <sup>2</sup> ）		
		现行控规	调整方案	变化情况	现行控规	调整方案	变化情况
居住用地	R	29.53	20.59	-8.95	126.65	86.56	-40.09
公共管理与公共服务设施用地	A	5.23	5.23	0.00	4.17	4.26	0.09
商业服务业设施用地	B	11.48	20.31	8.83	74.74	133.66	58.91
工业用地	M	0.00	0.10	0.10	0.00	0.42	0.42
道路与交通设施用地	S	16.03	16.14	0.11	0.00	0.00	0.00
绿地与广场用地	G	8.58	8.58	0.00	0.20	0.20	0.00
农林用地	E2	0.10	0.00	-0.10	0.00	0.00	0.00
合计		70.95	70.95	0.00	205.76	225.09	19.33

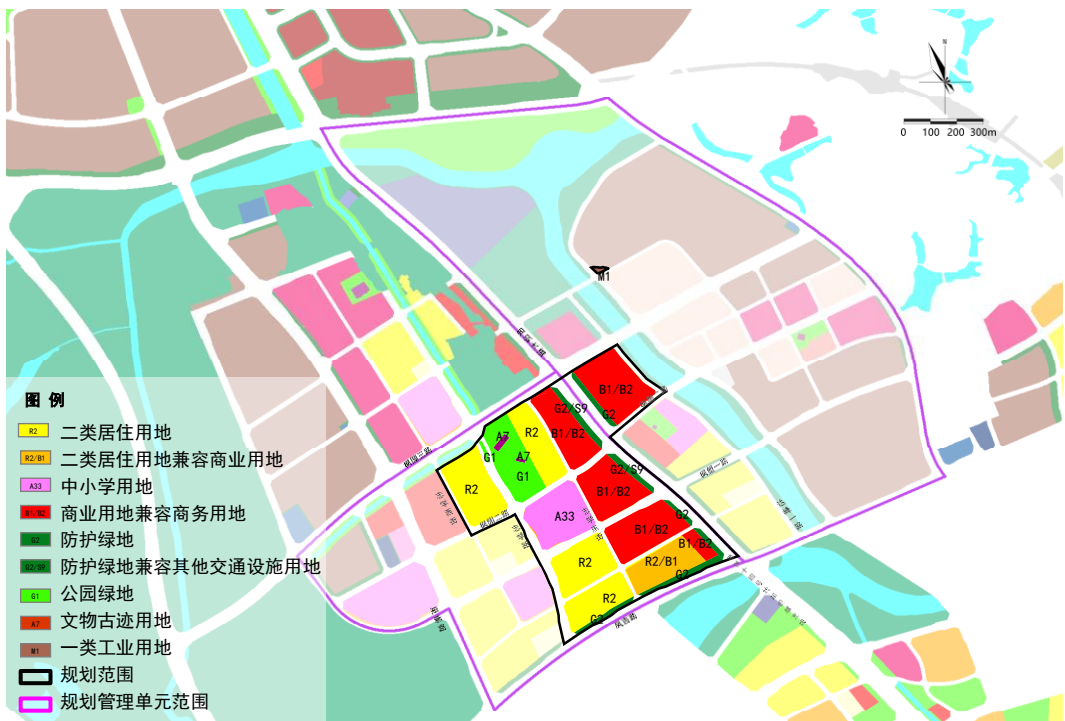
# 二. 地块详细规划

## 土地利用规划

规划调整前后指标对比图



土地利用规划图（调整前）



土地利用规划图（调整后）