

# 花都区清埗村村镇工业集聚区项目 (空港经济区CA0102规划管理单元) 控制性详细规划

组织编制单位：广州空港经济区管理委员会  
申请单位：广州市花都区人民政府新雅街道办事处  
2026年6月



# 一. 规划优化提升必要性

## (一) 项目背景

- ◆ 清埗村村镇工业集聚区于2024年纳入广州市村镇工业集聚区升级改造试点项目。

广州市陆续推出村镇工业集聚区更新改造试点项目。其中2024年第三批有12个试点项目，清埗村村镇工业集聚区在2024年试点项目中。

- ◆ 清埗村村镇工业集聚区改造项目已通过村镇工业集聚区改造意愿表决，改造意愿强烈。

# 一. 规划优化提升必要性

## (二) 项目区位

项目位于空港经济区西部，紧邻106国道，与白云国际机场T1航站楼直线距离约4公里，距地铁9号线清埗站1公里。



项目区位示意图

# 一. 规划优化提升必要性

## （三）规划范围

根据用地权属及现状建设情况，划定项目规划范围总面积约8.92公顷（133.79亩），东至花和路，西至平安一路，南至清埭村村居，北至新街河支流二。



规划范围示意图

# 一. 规划优化提升必要性

## （四）必要性

广州市层面：落实全市高质量发展大会部署，积极培育临空经济新质生产力

2026年广州市高质量发展大会提出，深化服务业赋能制造业，构建高效精准的科技服务体系、“枢纽+产业”的现代物流体系，进一步优化产业空间布局，枢纽周边重点发展**空港经济**、**海港经济**。

空港经济区层面：项目位于**空港经济区产城融合区与临空商务区**交汇区域，紧邻航空枢纽核，通过发挥临空优势，助力空港经济区“4+4”临空产业体系的**建设**。

清埗村工业集聚区紧邻广州白云国际机场，有机遇成为承接航空经济等战略产业的重要载体。通过发挥临空优势，助力空港经济区“4+4”临空产业体系的**建设**。

清埗村层面：盘活存量低效土地资源，促进村集体经济发展；解决安全隐患，提升人居环境品质。

清埗村镇工业集聚区现状以**厂房仓库**为主，空间载体难以支撑产业转型升级以及配套的导入。

清埗村镇工业集聚区旧厂房多为**老旧简易结构**，存在一定的安全隐患；且缺乏统一的污水、废气处理设施，偶有**污染物排放**问题，对周边村民生活环境造成影响。

## 二. 地块详细规划

### 土地利用规划

总用地面积8.92公顷，调整后总建筑面积为13.11-26.23万平方米，建筑面积上限增加24.92万平方米，其中一类工业用地（M1），总用地面积6.56公顷，容积率2.0-4.0，总建筑面积13.11-26.23万平方米，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度以机场限高为准；并同步调整周边相邻地块边界与用地面积。

规划调整前后指标对比表

指标	现行控规	本次规划	对比
总用地面积（公顷）	8.92	8.92	0
可建设用地（公顷）	0.54	6.56	+6.02
毛容积率	0.15	2.94	+2.79
总建设量（万平方米）	1.31	26.23	+24.92

