

南沙区近洋码头园区地块(DG0104规划 管理单元)控制性详细规划

组织编制单位：广州市规划和自然资源局南沙区分局

申请单位：广州市南沙区黄阁镇沙仔经济联合社

2026年6月

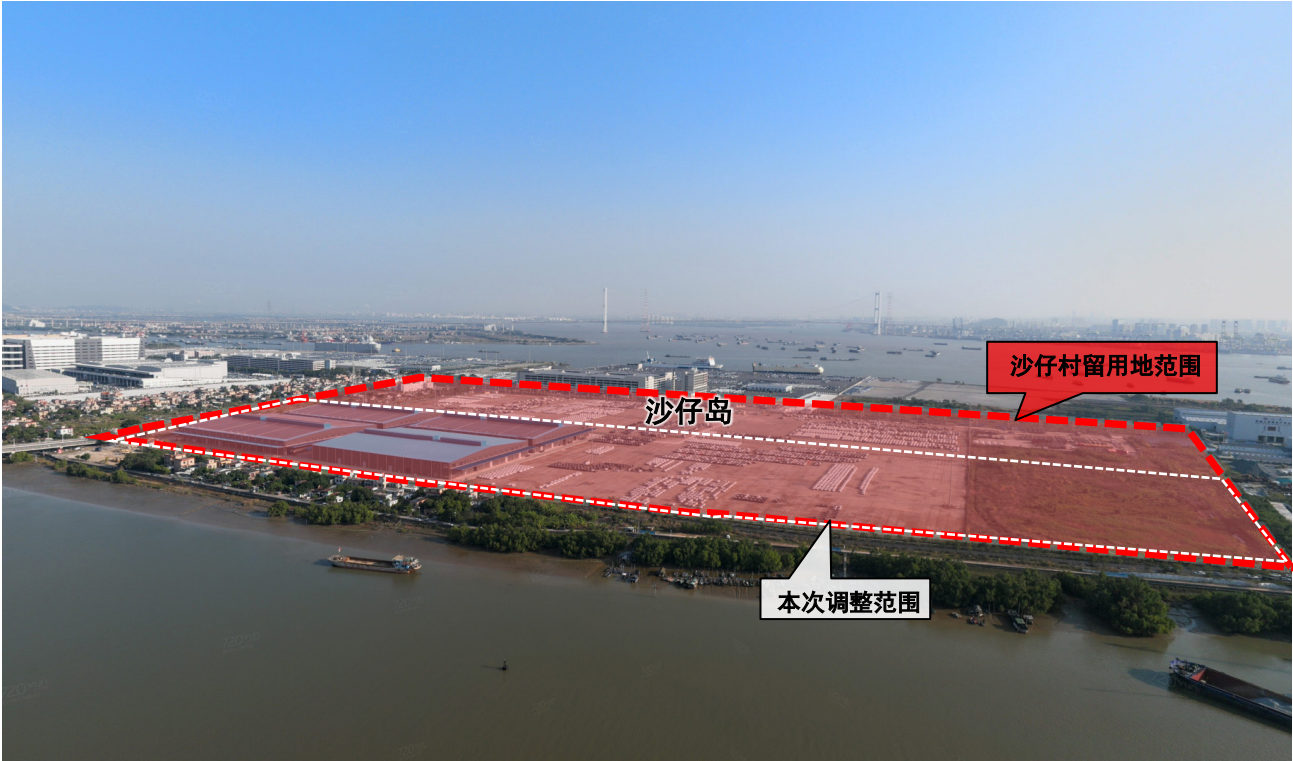


一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

项目旨在通过增加用地功能复合性，为村留用地开发利用提供规划支撑。

为加快推动村留用地开发利用，提升村集体经济发展水平，沙仔村拟依托留用地引进项目。鉴于项目实际功能需求与现行规划用地性质不符，特开展规划局部调整工作。通过增加用地功能复合性，为意向项目落地提供规划支撑。



示意图

一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

DG0104规划管理单元位于广州市南沙区黄阁镇沙仔岛东南侧，紧邻黄阁大道、沙仔大桥，交通便利。距离南沙北站约7公里，邻近在建的狮子洋过江通道。

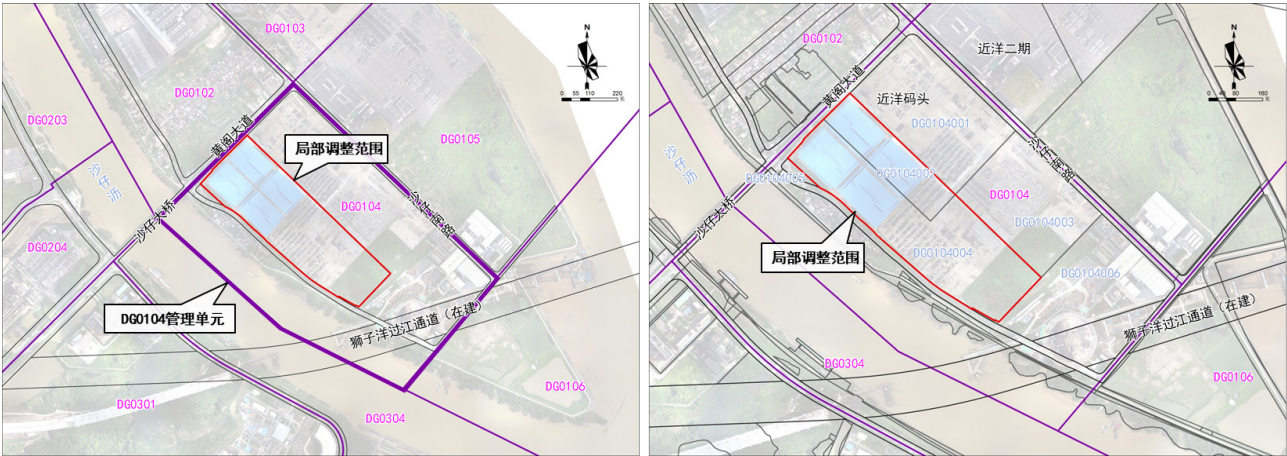


示意图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

本次调整范围位于DG0104规划管理单元，北邻黄阁大道，涉及DG0104002、DG0104004地块，总用地面积18.90公顷，现行规划用地性质为港口用地、港口用地兼容一类物流仓储用地。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 匹配留用地开发需求，优化用地性质。

根据《广州市南沙区关于征收农村集体土地留用地管理工作的意见》及《南沙区关于支持村集体经济发展的若干措施》，鼓励通过“村企合作”等方式盘活留用地资源，实现“企业落地、村集体受益、村民增收”的良性发展。为落实村集体发展诉求，拟依托近洋码头区位优势，引进工业项目，推动村集体经济由单一物业出租向产业运营模式转型升级。通过控规局部调整增加工业用地性质混合功能，提升地块用地功能复合性，为意向项目落地、留用地高质量盘活提供规划支撑。

2. 落实惠企利民政策，助力村集体经济发展

根据《广州市规划和自然资源局关于印发进一步优化审批服务机制惠企利民促进经济社会发展若干措施（第五批）的通知》《关于加强规划资源要素保障支撑广州“制造业立市”的指导意见》等文件，“在编制国土空间详细规划时，鼓励一类物流仓储用地兼容一类工业用地”“工业产业区块内，对城市环境无干扰、污染和安全隐患，符合产业准入、详细规划和用地标准的，一类物流仓储用地可以兼容一类工业用地”。本次控规局部调整落实相关惠企利民政策，增加用地功能复合性保障产业项目落地，助力提升村集体经济发展水平。

二. 地块详细规划

用地和指标调整

依据近洋国际汽车物流枢纽及配套码头一期工程实际建设范围，本次规划调整将DG0104004地块合并至DG0104002地块，用地性质由原港口用地（H23）、港口用地兼容一类物流仓储用地（H23/W1）调整为港口用地/一类物流仓储用地/一类工业用地（H23/W1/M1），容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度 $\leq 60\text{m}$ ，其余指标维持不变。



控制性详细规划局部调整前



控制性详细规划局部调整后