公众读本

广州市黄埔区云埔街刘村社区岗贝村城中村改造项目（宏岗片区）首期（黄埔区AGO233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笔岗社区经济联合社
科学城(广州)城市更新集团有限公司
2026年7月



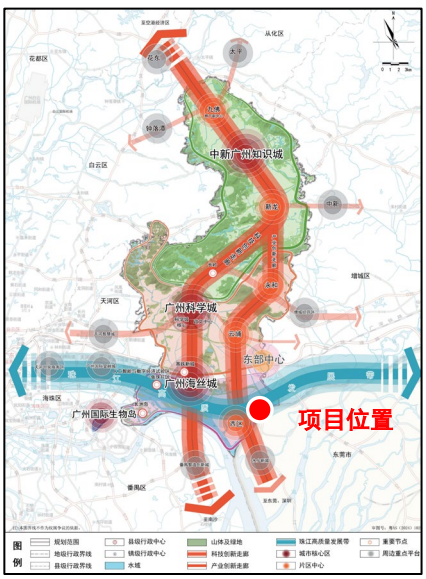
一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

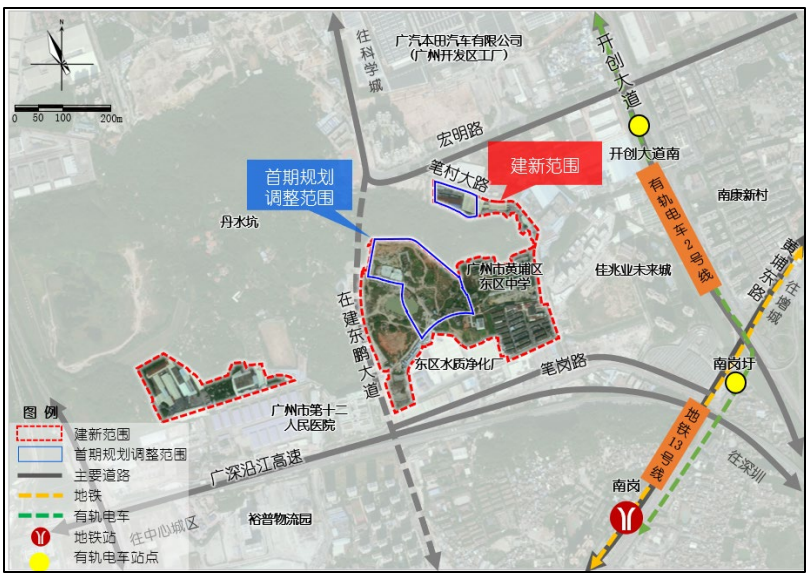
- 落实国家、省、市相关工作部署，积极稳妥推进城中村改造，推动宏岗村人居环境改善
- 项目改造条件成熟，宏岗首期项目建设需求迫切
- 加快推进安置住宅开工建设，衔接城中村改造方案，优化安置地块用地布局

（二）项目区位

首期规划调整范围位于广州市黄埔区南部云埔街道，北至笔村大路、南临东区水质净化厂、西至东鹏大道（在建）、东近广州市黄埔区东区中学。



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

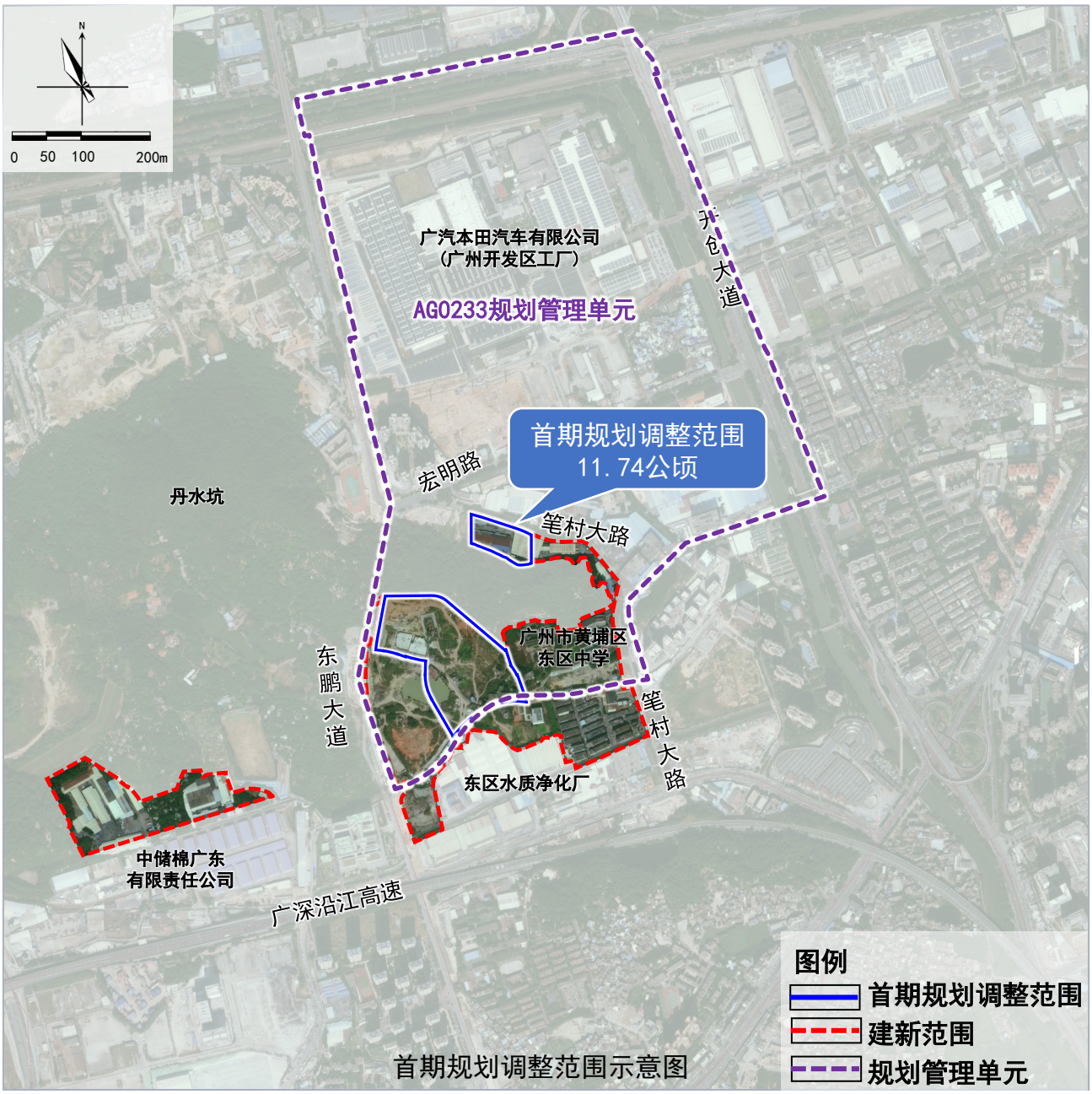
（三）规划范围

1、管理单元范围

本项目涉及AG0233规划管理单元，总用地面积206.84公顷。

2、首期规划调整范围

首期规划调整范围11.74公顷，北至笔村大路、南临东区水质净化厂、西至东鹏大道(在建）、东近广州市黄埔区东区中学。



首期规划调整范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1、落实城中村改造相关工作要求，加快推进城中村改造工作。

广州市积极稳步推进城中村改造推动高质量发展，切实消除安全风险隐患，改善人居环境，提高土地利用效率，促进产业转型升级，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。宏岗城中村改造项目已纳入《广州市城中村改造专项规划（2021-2035年）》，《广州开发区黄埔区城市更新专项规划（2021-2035年）》，本次控规调整衔接城中村改造方案，推进项目落地实施，加快城中村改造工作。

2、完善社区建设，补齐公共服务设施短板，提升城市品质。

推进高品质公共服务设施建设，高标准规划26处教育、文化娱乐、市政公用设施，打造宜居人文社区。

3、解决村民复建安置需求，提升城市形象和人居环境品质

云埔街笔岗社区经济联合社于2025年3月28日完成城中村改造模式意愿征询工作，同意率99.40%，村民改造意愿强烈。首期规划调整范围内现状土地平整，具备落实回迁安置的实施条件。通过开展首期控规调整，加快安置区建设，解决临迁费发放问题，改善村民居住环境，推动片区城乡融合高质量发展。

二. 地块详细规划

（一）用地布局、开发强度、公共服务设施调整

1、用地布局调整

首期规划调整范围内，将二类居住用地和服务设施用地调整为二类居住用地兼容商业用地；将商务兼容商业设施用地、商务兼容商业设施及公共交通场站用地调整为商务用地兼容商业用地兼容社会停车场用地和公共交通场站用地。

2、开发强度调整

首期规划调整范围内，总建筑面积调整为43.50万平方米，较现行控规增加1.24万平方米。

3、公共服务设施调整

调整后，首期规划调整范围内规划公共服务设施与市政公用设施26处，建筑面积共计1.45万平方米。

二. 地块详细规划

（二）地块详细规划指标调整说明



现行控规用地图（调整前）



本次规划用地图（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（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AG023055	B2	B1	商务兼容商业设施用地	5508	1.44	7893	≤40	≥30	≤120	便利店（建筑面积100㎡）、银行营业网点（建筑面积300㎡）、创客空间（建筑面积500㎡）、电信营业场所（建筑面积200㎡）、日托中心（建筑面积600㎡）、书店（建筑面积300㎡）各1处	地块建设调蓄设施（面积124㎡、规模124m³）1处	—	商业设施每100㎡≥0.8泊；商务办公每100㎡≥0.9泊	一、位于区级商圈云埔商圈，建议在产业导入方面征求商务部门意见二、涉及临近山体地块，项目实施建设阶段需明确护坡建设具体责任方，做好护坡建设，确保与主体建筑同步设计、同步施工、同步竣工验收，确保人民群众生命财产安全三、地块内如涉及古树名木及其后续资源、现有绿地、连片成林、大树或其他树木的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定，拟定保护和迁移方案报有关主管部门批准后方可开展建设。
AG023072	R2	—	二类居住用地	32614	4.55	148306	≤28	≥35	≤120	物业管理（含业主委员会）（建筑面积297㎡）、居民健身场所（建筑面积200㎡、用地面积1875㎡）、综合文化服务中心（建筑面积200㎡）、社区服务站（建筑面积200㎡）、小区游园（用地面积2352㎡）、文化室（建筑面积200㎡）各1处	再生资源回收点（建筑面积60㎡）、公共厕所（建筑面积200㎡）、地块建设调蓄设施（用地面积1853㎡、规模1853m³）、5G基站各1处	—	每100㎡1.2-1.8泊	一、居民健身场所设置于建筑首层二、涉及5G基站选址，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》相关要求；三、地块内如涉及古树名木及其后续资源、现有绿地、连片成林、大树或其他树木的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定，拟定保护和迁移方案报有关主管部门批准后方可开展建设。
AG023066	R2	—	二类居住用地	43717	4.5	196894	≤28	≥35	≤120	物业管理（含业主委员会）（建筑面积390㎡）、文化室（建筑面积200㎡）、村民（社区）居委会（建筑面积200㎡）、村民（社区）议事厅（建筑面积200㎡）、社区卫生服务站（建筑面积350㎡）、居民健身场所（建筑面积200㎡、用地面积1875㎡）、社区服务站（建筑面积200㎡）、村史博物馆（建筑面积100㎡）、嵌入式社区养老服务机构（建筑面积800㎡）、农贸（肉菜）市场（建筑面积1500㎡）、托儿所（建筑面积800㎡）、小区游园（用地面积3065㎡）各1处	再生资源回收点（建筑面积30㎡）、公共厕所（建筑面积100㎡）、垃圾收集站（建筑面积300㎡、用地面积400㎡）、地块建设调蓄设施（用地面积2645㎡、规模2645m³）各1处、5G基站2处	—	每100㎡1.2-1.8泊	一、一处历史环境要素：大巷巷门；二、居民健身场所设置于建筑首层；三、涉及5G基站选址，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》相关要求；四、涉及区登记文物保护范围，建设行为应服从《中华人民共和国文物保护法》、《广州市文物保护规定》等相关规定，并征求主管部门意见；五、涉及临近山体地块，项目实施建设阶段需明确护坡建设具体责任方，做好护坡建设，确保与主体建筑同步设计、同步施工、同步竣工验收，确保人民群众生命财产安全；六、地块内如涉及古树名木及其后续资源、现有绿地、连片成林、大树或其他树木的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定，拟定保护和迁移方案报有关主管部门批准后方可开展建设。

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（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AG023-3069	R22	—	服务设施用地	7442	≥0.7	5040	—	≥35	—	21班幼儿园（建筑面积≥5040㎡）1处	地块建设调蓄设施（用地面积225㎡、规模225m³）1处	—	每100㎡≥0.15泊	一、涉及临近山体地块，项目实施建设阶段需明确护坡建设具体责任方，做好护坡建设，确保与主体建筑同步设计、同步施工、同步竣工验收，确保人民群众生命财产安全；二、地块内如涉及古树名木及其后续资源、现有绿地、连片成林、大树或其他树木的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定，拟定保护和迁移方案报有关主管部门批准后方可开展建设。
AG023-3056	B2	B1/S41	商务兼容商业设施及公共交通场站用地	11963	5.34	63811	≤40	≥20	≤120	超市（建筑面积300㎡）、健身中心（建筑面积1000㎡）、中西药店（建筑面积200㎡）、平价餐饮（建筑面积500㎡）各1处	地块建设调蓄设施（用地面积179㎡、规模179m³）、5G基站各1处	公交站场（建筑面积3600㎡、用地面积3600㎡）1处	商业设施每100㎡≥0.8泊；商务办公每100㎡≥0.9泊	一、位于区级商圈云埔商圈，建议在产业导入方面征求商务部门意见；二涉及5G基站选址，应充分衔接《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》相关要求；三、涉及临近山体地块，项目实施建设阶段需明确护坡建设具体责任方，做好护坡建设，确保与主体建筑同步设计、同步施工、同步竣工验收，确保人民群众生命财产安全；四、地块内如涉及古树名木及其后续资源、现有绿地、连片成林、大树或其他树木的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定，拟定保护和迁移方案报有关主管部门批准后方可开展建设。
AG023-3068	A7	—	文物古迹用地	218	—	195	—	—	—	—	地块建设调蓄设施（用地面积6㎡、规模6m³）1处	—	—	一、保留历史文化建筑面积195㎡，为传统风貌建筑：玉堂家塾；二、地块内如涉及古树名木及其后续资源、现有绿地、连片成林、大树或其他树木的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定，拟定保护和迁移方案报有关主管部门批准后方可开展建设。
AG023-3067	A7	—	文物古迹用地	380	—	472	—	—	—	—	地块建设调蓄设施（用地面积10㎡、规模10m³）1处	—	—	一、保留历史文化建筑面积472㎡，为黄埔区登记保护文物单位：浚川徐公祠；二、地块内如涉及古树名木及其后续资源、现有绿地、连片成林、大树或其他树木的，按照《广州市绿化条例》《广州市古树名木迁移管理办法》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定，拟定保护和迁移方案报有关主管部门批准后方可开展建设。

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(㎡)	容积率	建筑面积(㎡)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AG023-3072	R2	B1	二类居住用地兼容商业用地	32614	4.25	138616	≤28	≥35	—	物业管理（含业主委员会）（建筑面积297㎡）、居民健身场所（建筑面积200㎡、用地面积1875㎡）、综合文化服务中心（建筑面积200㎡）、社区服务站（建筑面积200㎡）、小区游园（用地面积2352㎡）、文化室（建筑面积200㎡）	可回收物便民回收点（再生资源回收点）（建筑面积60㎡）、公共厕所（建筑面积200㎡）、调蓄设施（规模1060m³）、垃圾投放点	—	按照广州市建设项目停车泊位配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	一、地块建筑面积包括：居住建筑面积134332㎡（含公服和市政配套1357㎡），商业建筑面积4284㎡。 二、社区服务站在实施阶段可根据情况转换为其他非经营性公服设施，由街道或行业主管部门结合需求按规定使用。 三、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。 四、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，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。 五、该地块实际建设量以城中村改造方案为准。后续在实施阶段各环节需充分征求区城市更新主管部门意见，如因城中村改造项目具体实施情况需核减改造项目地块计容建筑面积的，则相应核减地块规划条件、出让、报建、登记等环节的计容建筑面积。
AG023-3066	R2	B1	二类居住用地兼容商业用地	51158	4.11	210116	≤28	≥35	—	物业管理（含业主委员会）（建筑面积390㎡）、文化室（建筑面积200㎡）、社区居委会（建筑面积200㎡）、社区议事厅（建筑面积200㎡）、社区卫生服务站（建筑面积500㎡）、居民健身场所（建筑面积200㎡、用地面积1875㎡）、村史博物馆（建筑面积100㎡）、社区服务站（建筑面积200㎡）、嵌入式社区养老服务机构（建筑面积800㎡）、农贸（肉菜）市场（建筑面积1500㎡）、小区游园（用地面积3065㎡）、托儿所（建筑面积800㎡）、21班幼儿园（用地面积7442㎡、建筑面积6578㎡）1处、其他商业服务设施（建筑面积650㎡）	可回收物便民回收点（再生资源回收点）（建筑面积30㎡）、公共厕所（建筑面积100㎡）调蓄设施（规模1663m³）、垃圾收集站（建筑面积300㎡、用地面积400㎡）、垃圾投放点	—	按照广州市建设项目停车泊位配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	一、地块建筑面积包括：居住建筑面积208556㎡（含公服和市政配套12748㎡），商业建筑面积1560㎡。 二、涉及临近山体地块，项目实施建设阶段需明确护坡建设具体责任方，开展专项勘察设计并通过专家审查，报相关主管部门审批，做好护坡建设，确保与主体建筑同步设计、同步施工、同步竣工验收，确保人民群众生命财产安全，并严格落实地灾报告中的相关措施。 三、社区居委会、社区议事厅、社区服务站在实施阶段可根据情况转换为其他非经营性公服设施，由街道或行业主管部门结合需求按规定使用。 四、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。 五、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，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。 六、地块需严格落实文评与洪涝评估提出的关于玉堂家塾的保护措施。 七、幼儿园位置后续结合地块建设需要，按相关规范要求明确。 八、该地块实际建设量以城中村改造方案为准。后续在实施阶段各环节需充分征求区城市更新主管部门意见，如因城中村改造项目具体实施情况需核减改造项目地块计容建筑面积的，则相应核减地块规划条件、出让、报建、登记等环节的计容建筑面积。

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（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	停车位	备注
AG023-3056	B2	B1/S42	商务用地兼容商业用地兼容社会停车场用地	13871	6.15	85279	≤40	≥35	—	—	调蓄设施（规模451m³）	社会停车场1处（165泊）	按照广州市建设项目配建停车位指标相关规定执行，有特殊规定按其规定执行	一、集体土地征地产生的留用地折算权益物业，需完成征地才能予以兑现，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。 二、涉及临近山体地块，项目实施建设阶段需明确护坡建设具体责任方，开展专项勘察设计并通过专家审查，报相关主管部门审批，做好护坡建设，确保与主体建筑同步设计、同步施工、同步竣工验收，确保人民群众生命财产安全，并严格落实地灾报告中的相关措施。 三、产业（商业商务服务业）公共服务设施建筑面积配建比例下限为地块产业（商业商务服务业）建筑面积的6%，具体类型按广州市城市更新单元设施配建指引相关要求配置。 四、地块实际建设量在建设阶段需衔接《广州市规划和自然资源局关于加强地质灾害风险全流程管控的工作意见（试行）》相关要求后确定。
AG023-3055	S41	—	公共交通场站用地	3600	—	360	—	—	—	—	调蓄设施（规模180m³）	交通枢纽首末站（建筑面积360㎡、用地面积3600㎡）1处	—	涉及临近山体地块，项目实施建设阶段需明确护坡建设具体责任方，开展专项勘察设计并通过专家审查，报相关主管部门审批，做好护坡建设，确保与主体建筑同步设计、同步施工、同步竣工验收，确保人民群众生命财产安全，并严格落实地灾报告中的相关措施。
AG023-3068	A7	—	文物古迹用地	218	—	195	—	—	—	—	—	—	—	保留历史文化建筑面积195㎡，为黄埔区登记保护文物单位：玉堂家塾；地块后续实施阶段进一步细化和深化工程实施方案，需严格落实文评与洪涝评估提出的保护措施，充分征求相关主管部门意见。
AG023-3067	A7	—	文物古迹用地	380	—	472	—	—	—	—	—	—	—	保留历史文化建筑面积472㎡，为黄埔区登记保护文物单位：浚川徐公祠。