公众读本

黄埔区广深高速以北、开创大道以西地块（HP2803-CZ详细规划单元）控制性详细规划深化优化

组织编制单位：广州市规划和自然资源局

2026年7月



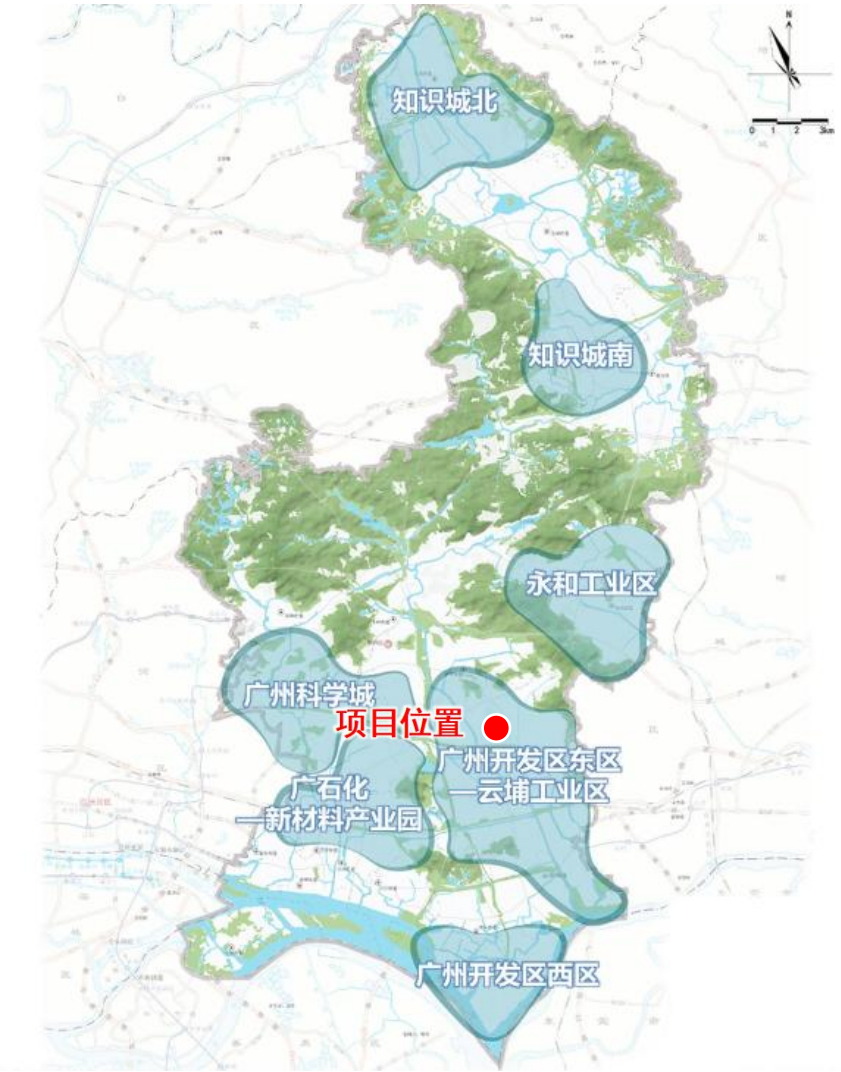
一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

◆ 响应“制造业当家”战略，保障工业产业发展空间

本次深化优化地块位于黄埔区七大特色连片产业空间“广州开发区东区云埔工业区”，是黄埔区主要的工业产业发展片区。

本次通过对片区工业产业用地布局进行深化优化，进一步盘活、整合产业发展空间，提升土地利用效率，为区域制造业和产业高质量发展提供充足的空间保障。

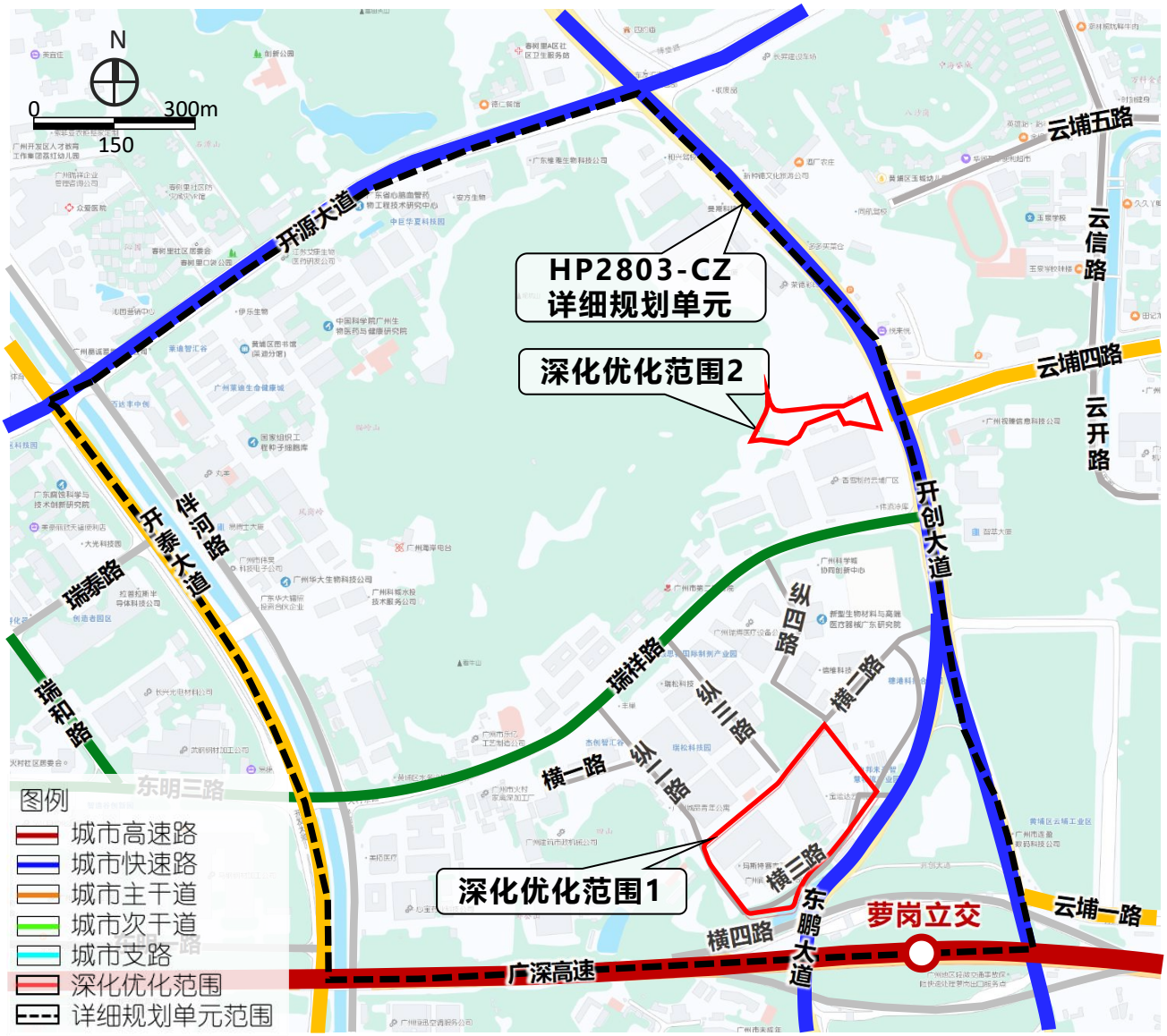


黄埔区七大特色连片产业空间布局示意图

一. 规划优化提升必要性

（二）项目区位

本次深化优化范围包括2个地块：深化优化范围1南临广深高速、西临规划纵二路、东至开创大道、北至规划横二路；深化优化范围2南临瑞祥路、西临伴河路、东至开创大道、北至开源大道。



项目交通区位图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

本次深化优化范围涉及HP2803-CZ详细规划单元，详细规划单元面积258.61公顷，深化优化范围用地面积为8.61公顷。



现状周边情况图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

响应上层战略规划，为产业发展提供承载空间

落实国土空间总体求，现有工业地块布局略欠规整度，与现状地形地貌结合紧密度偏低，亟需优化调整工业用地布局，整合产业发展空间资源集约利用效率，保障区域产业持续发展。

优化产业用地布局，保障制造业项目建设落地。

现状用地南侧进深55m，非对称用地范围难以适配先进制造业生产线规整布设。通过用地布局调整、道路优化，将地块南侧进深由55m调整为77m，完善产业地块空间条件，有力保障制造业项目落地建设。



现行控规示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划

（一）优化产业用地布局

优化HP2803015-CZ、HP2803023-CZ和HP2803032-CZ（其他商务用地或一类工业用地）的边界，用地面积分别由27093㎡调整为27513㎡、由16536㎡调整为16525㎡、10736㎡调整为13737㎡，新增产业用地3410㎡。一类工业用地建筑密度由≤50%修正为≥30%，用地性质、容积率等其他指标保持不变。

（二）优化绿地布局

结合产业用地布局调整防护绿地边界，调整后绿地面积增加891㎡，绿地在同一详细规划单元内占补平衡。

（三）道路调整

结合产业用地布局，在保持原路网结构的前提下优化调整周边纵三路、纵四路南段、横二路道路线位。

（四）地块编码调整

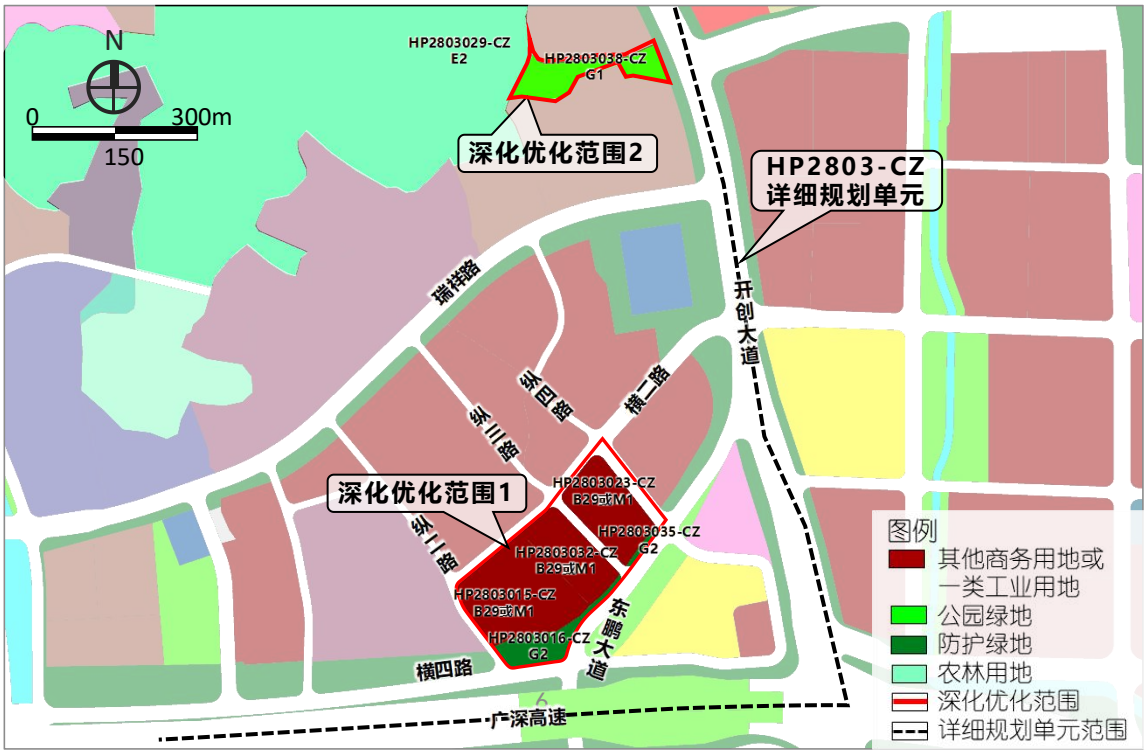
按照《广州市全域国土空间详细规划单元划分方案》更新地块编码。

二. 地块详细规划

土地利用规划



深化优化前控制性详细规划示意图



深化优化后控制性详细规划示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划

深化优化前													
地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	停车位（泊）	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	备注
AG0207029	E2	农林用地	481497	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施1392m³	—	—
AG0207038	G1	公园绿地	9284	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施293m³	—	—
AG0209015	B29或M1	其他商务用地或一类工业用地	27093	68987	≤2.55	≤40或≤50	60	≥35（B29）或≤20（M1）	621	—	—	—	用地性质为其他商务设施用地或一类工业用地；建筑密度≤40（B29）或≤50（M1）;绿地率≥35（B29）或≤20（M1）
AG0209016	G2	防护绿地	8824	—	—	—	—	—	—	—	调蓄设施容积49m³	—	—
AG0209023	B29或M1	其他商务用地或一类工业用地	16536	33182	≥2.01	≤40(B29)或≤50(M1)	100	≥35（B29)或≤20（M1）	747	—	—	—	用地性质为其他商务设施用地或一类工业用地；建筑密度≤40（B29）或≤50（M1）;绿地率≥35（B29）或≤20（M1）
AG0209032	B29或M1	其他商务用地或一类工业用地	10736	37684	≥3.51	≤40(B29)或≤50(M1)	100	≥35（B29）或≤20（M1)	848	—	—	—	用地性质为其他商务设施用地或一类工业用地；建筑密度≤40（B29）或≤50（M1）;绿地率≥35（B29）或≤20（M1）
AG0209035	G2	防护绿地	2268	—	—	—	—	—	—	—	调蓄设施容积186m³	—	—

二. 地块详细规划

土地利用规划

深化优化后													
地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	停车位（泊）	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	备注
HP2803029-CZ	E2	农林用地	478511	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施1392m³	—	—
HP2803038-CZ	G1	公园绿地	12270	—	—	—	—	—	—	—	雨水调蓄设施293m³	—	—
HP2803015-CZ	B29或M1	其他商务用地或一类工业用地	27513	70158	≤2.55	≤40（B29）或≥30（M1）	60	35（B29）或≤20（M1）	按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建	—	—	—	1、用地性质为其他商务设施用地或一类工业用地；建筑密度≤40%（B29）或≥30%（M1）;绿地率≥35%（B29）或≤20%（M1）。2、在后续建设过程中，应符合海岸电台的高度管控要求。
HP2803016-CZ	G2	防护绿地	8173	—	—	—	—	—	—	—	调蓄设施容积49m³	—	—
HP2803023-CZ	B29或M1	其他商务用地或一类工业用地	16525	33215	≥2.01	≤40（B29）或≥30（M1）	100	≥35(B29)或≤20(M1)	按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建	—	—	—	1、用地性质为其他商务设施用地或一类工业用地；建筑密度≤40%（B29）或≥30%（M1）;绿地率≥35%（B29）或≤20%（M1）。2、在后续建设过程中，应符合海岸电台的高度管控要求。
HP2803032-CZ	B29或M1	其他商务用地或一类工业用地	13737	48217	≥3.51	≤40（B29）或≥30（M1）	100	≥35(B29)或≤20(M1)	按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》配建	—	—	—	1、用地性质为其他商务设施用地或一类工业用地；建筑密度≤40%（B29）或≥30%（M1）;绿地率≥35%（B29）或≤20%（M1）。2、在后续建设过程中，应符合海岸电台的高度管控要求。
HP2803035-CZ	G2	防护绿地	824	—	—	—	—	—	—	—	调蓄设施容积186m³	—	—