公众读本

广州市黄埔区新龙镇迳头村城中村改造项目首期（黄埔区AG0646、AG0660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：广州市黄埔区新龙镇迳头村经济联合社
广州开城新晟城市开发投资有限公司
2026年8月



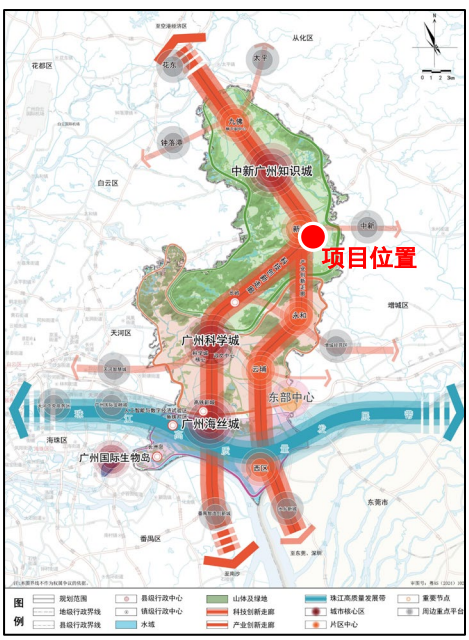
一. 规划优化提升必要性

（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，推动迳头村人居环境改善。
- 项目改造条件成熟，迳头村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黄埔区新龙镇，地处永九快速路、兴龙大道交界处，临近广汕公路，花莞高速等道路；现状周边有地铁21号线镇龙西站。



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

首期规划调整范围涉及AG0646、AG0660共2个规划管理单元，总用地面积463.57公顷。

2、首期规划调整范围

首期规划调整范围18.35公顷，南至兴龙大道，北临广州市黄埔区玉岩实验学校，东至金坑河。



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. 落实国家政策部署，加快推进城中村改造工作，解决村民安置需求。

2023年7月，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，明确按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，推动超大特大城市加快转变发展方式。

本次规划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，解决村民安置需求。

2. 响应区域发展战略，以城市更新推动片区高质量发展

紧扣片区发展诉求，依托城市更新盘活存量土地，统筹优化产业与居住空间布局，为产业发展提供空间载体，促进产城协同融合，助力片区高质量发展。

3. 补齐公共服务设施，提升人居环境品质

优化用地结构、完善城市功能布局，统筹配置43处公共服务与市政公用设施，构建“山-水-城”和谐共融的蓝绿空间体系，不断提升村民获得感、幸福感、安全感。

二. 地块详细规划

土地利用规划

1、用地布局调整

首期规划调整范围内，将规划待定区、村属二类居住用地、村属商业用地、二类居住用地、部分农林用地、部分体育用地调整为二类居住用地、二类居住用地兼容商业用地、商业用地兼容商务用地兼容公共交通场站用地兼容社会停车场用地、公园绿地、中小学用地。首期规划调整范围外，结合建新范围、道路红线对周边用地边界进行调整，并优化公园绿地布局。

2、开发强度调整

首期规划调整范围内总建筑面积为65.76万平方米，较现行控规增加56.60万平方米。

3、道路交通调整

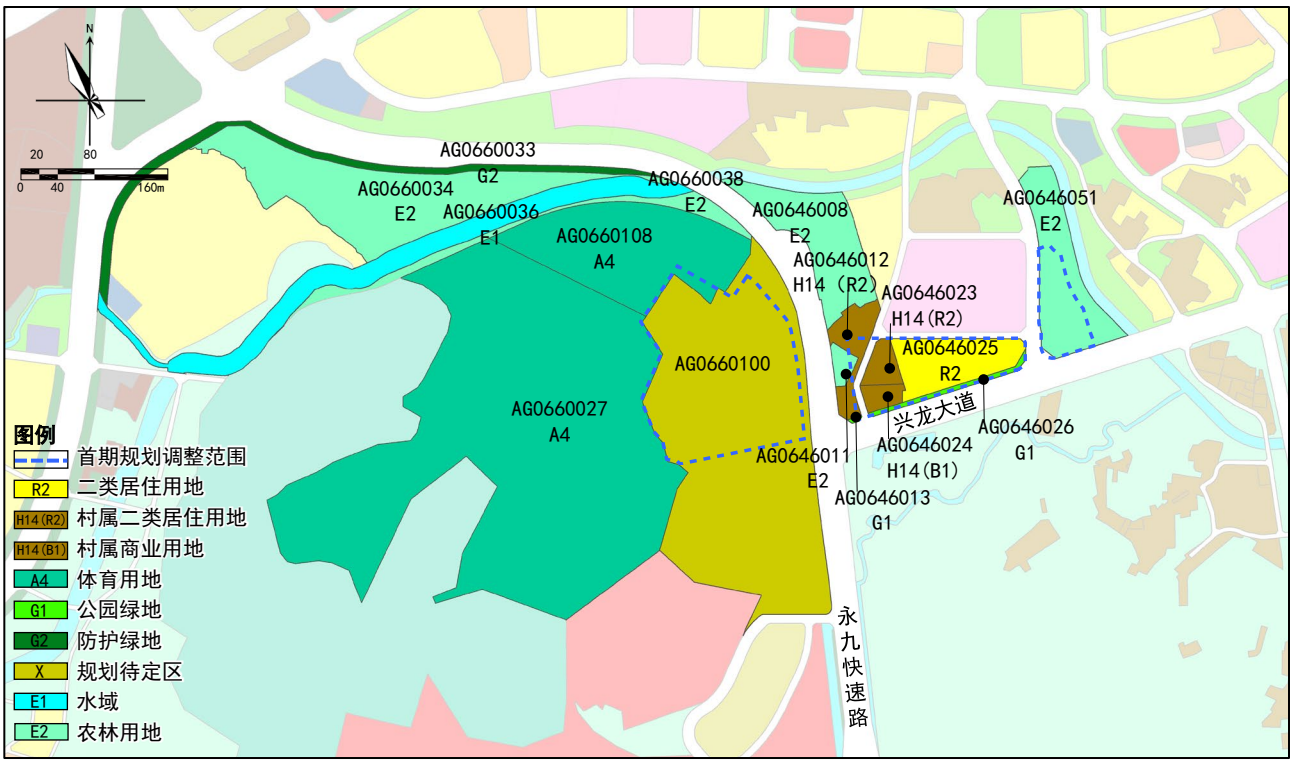
为提升片区路网通行能力和交通可达性，局部拓宽快速路1处，新增次干路2处、支路4处，局部取消支路1处。新增社会停车场1处、公交首末站1处。

4、公共服务设施调整

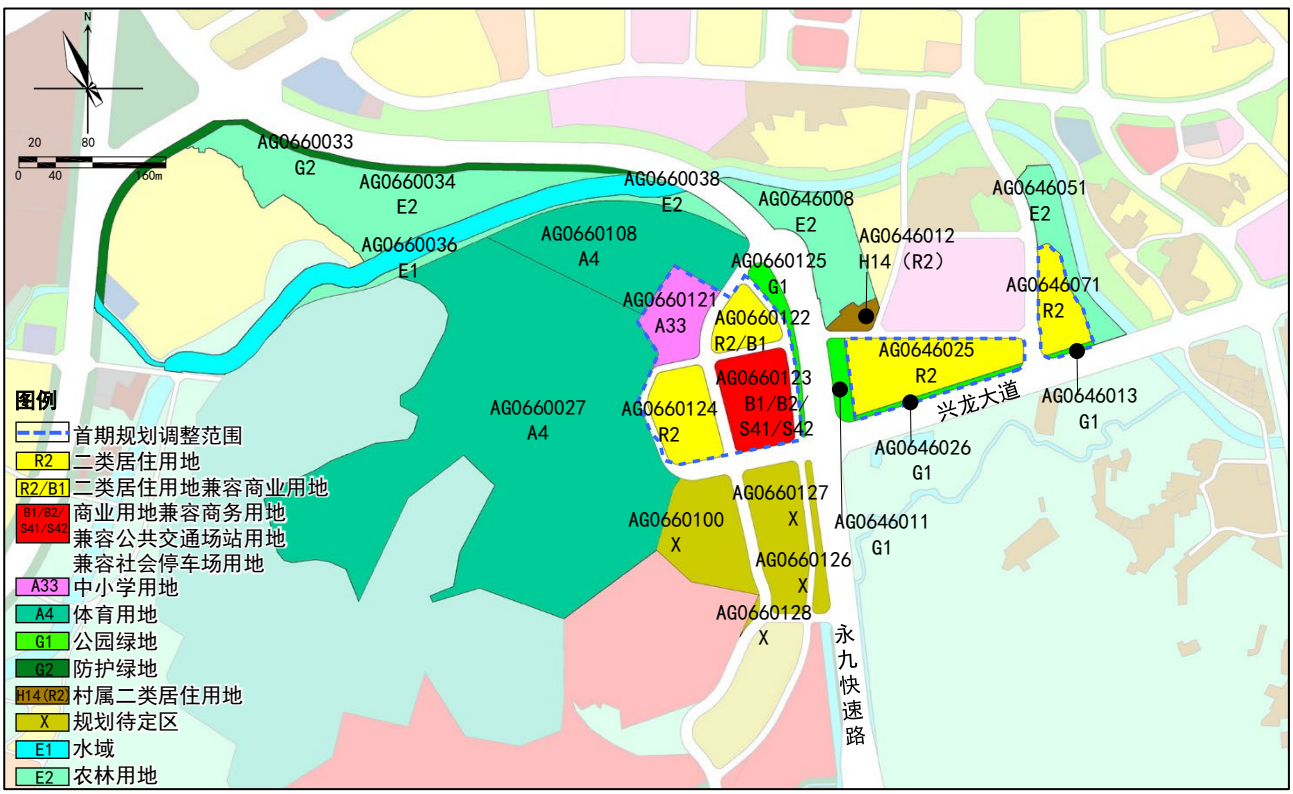
首期规划调整范围内规划公共服务设施与市政公用设施43处，较现行控规增加38处，建筑面积共计4.38万平方米。

二. 地块详细规划

土地利用规划



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

土地利用规划

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
AG0646008	E2	—	农林用地	41124	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0646011	E2	—	农林用地	3521	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0646012	H14（R2）	—	村属二类居住用地	12746	≤1.5	19117	≤32	≥35	≤20	—	—	—	—	—
AG0646013	G1	—	公园绿地	257	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0646023	H14（R2）	—	村属二类居住用地	6253	≤1.5	9380	≤32	≥35	≤20	—	—	—	—	—
AG0646024	H14（B1）	—	村属商业用地	4505	≤2.5	11262	≤40	≥30	≤60	—	公共厕所（建筑面积100㎡）	—	—	—
AG0646025	R2	—	二类居住用地	26928	≤2.5	67319	≤28	≥35	≤100	—	公共厕所（建筑面积100㎡）；垃圾收集站（建筑面积200㎡）；再生资源回收点（建筑面积10㎡）；出租车停靠点（建筑面积300㎡）	—	—	—
AG0646026	G1	—	公园绿地	3796	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0646051	E2	—	农林用地	41133	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660027	A4	—	体育用地	403646	0.2	82993	20	40	—	—	—	—	—	—
AG0660033	G2	—	防护绿地	24032	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660034	E2	—	农林用地	93003	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660036	E1	—	水域	56637	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660038	E2	—	农林用地	18299	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660100	X	—	规划待定区	232526	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660108	A4	—	体育用地	84476	0.1	5961	20	40	—	—	—	—	—	—

二. 地块详细规划

土地利用规划

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
AG0646025	R2	—	二类住宅用地	43453	4.79	208201	≤28	≥35	—	9班幼儿园（建筑面积3260㎡，用地面积3539㎡）、文化站（建筑面积2000㎡，用地面积1500㎡）、社区少年宫（建筑面积1000㎡）、社区服务中心（含社区议事厅建筑面积200㎡社区服务站建筑面积200㎡）、社区管理中心（含村民委员会建筑面积400㎡，村民议事厅建筑面积100㎡）、综合文化服务中心（建筑面积200㎡）、村史博物馆（建筑面积100㎡）、社区警务室（建筑面积200㎡）、市民学院（含邻里中心、活动中心）（建筑面积600㎡）、物业管理（含业主委员会）（建筑面积395㎡）、社区卫生服务站（建筑面积350㎡）、护理站（建筑面积30㎡）、嵌入式社区养老服务机构（社区日间照料中心、星光老年之家、老年大学教学点、长者饭堂）（建筑面积900㎡）、小区游园、居民健身场所（建筑面积200㎡，用地面积1200㎡）、快递送达设施（拓展型营业场所）（建筑面积30㎡）、其他商业服务设施（建筑面积755㎡）	垃圾投放点、可回收物便民回收点（建筑面积30㎡）、公共厕所（建筑面积100㎡）调蓄设施（规模1412m³）	—	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	1、实施阶段严格落实环评提出的各项措施和建议。 2、文化站、社区管理中心在实施阶段可根据情况转换为其他非经营性公服设施，经街道或行业主管部门同意后可结合需求按规定使用。 3、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。 4、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。
AG0646026	G1	—	公园绿地	3835	—	—	—	—	—	—	调蓄设施（规模192m³）	—	—	—
AG0646071	R2	—	二类住宅用地	18344	4.20	77135	≤28	≥35	—	物业管理（含业主委员会）（建筑面积150㎡）、快递送达设施（拓展型营业场所）（建筑面积30㎡）、农贸（肉菜）市场（建筑面积1400㎡）、其他商业服务设施（建筑面积209㎡）	垃圾收集站（建筑面积300㎡用地面积350㎡）、垃圾投放点、可回收物便民回收点（建筑面积30㎡）、调蓄设施（规模596m³）	—	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	1、实施阶段严格落实环评提出的各项措施和建议。 2、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。 3、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。
AG0646013	G1	—	公园绿地	1045	—	—	—	—	—	—	调蓄设施（规模52m³）	—	—	—
AG0660121	A33	—	中小学用地	23031	≥0.7	18900	—	—	—	36班九年制学校（12班初中和24班小学）（建筑面积18900㎡，用地面积23031㎡）	调蓄设施（规模1152m³）	—	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	—

二. 地块详细规划

土地利用规划

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
AG0660122	R2	B1	二类居住用地兼容商业用地	14544	3.50	50904	≤28	≥35	—	物业管理（含业主委员会）（建筑面积91㎡）嵌入式社区养老服务机构（社区日间照料中心、星光老年之家、老年大学教学点、长者饭堂）（建筑面积900㎡）、其他商业服务设施（建筑面积109㎡）	可回收物便民回收点（建筑面积30㎡）、垃圾投放点、公共厕所（建筑面积100㎡）、调蓄设施（规模473m³）	—	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	1、地块建筑面积包括：居住建筑面积46051㎡（含公服和市政配套1230㎡），商业建筑面积4853㎡。 2、实施阶段严格落实环评提出的各项措施和建议。 3、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。 4、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。
AG0660123	B1	B2/S41/S42	商业用地兼容商务用地兼容公共交通场站用地兼容社会停车场用地	30405	6.93	210647	≤40	≥35	—	—	调蓄设施（规模1216m³）	公交首末站（建筑面积300㎡，用地面积3000㎡）、社会停车场（200泊）	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	1、权益物业建筑面积210347㎡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。 2、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%，具体类型可结合实际情况按照《广州市城市更新单元设施配建指引》相关要求配置。 3、实施阶段严格落实环评提出的各项措施和建议。
AG0660124	R2	—	二类居住用地	25951	3.54	91840	≤28	≥35	—	物流配送站（建筑面积300㎡）、镇街综合养老服务中心（颐康中心）（建筑面积3200㎡）、物业管理（含业主委员会）（建筑面积161㎡）、12班幼儿园（建筑面积3758㎡，用地面积5000㎡）、护理站（建筑面积30㎡）、托儿所（建筑面积800㎡，用地面积1200㎡）、文化室（建筑面积200㎡）、小区游园、居民健身场所（建筑面积200㎡，用地面积1360㎡）、快递送达设施（拓展型营业场所）（建筑面积30㎡）、其他商业服务设施（建筑面积166㎡）	小型消防站（建筑面积1000㎡）、垃圾收集站（建筑面积300㎡，用地面积350㎡）、垃圾投放点、公共厕所（建筑面积100㎡）、调蓄设施（规模843m³）	—	按照广州市建设项目停车配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行	1、实施阶段严格落实环评提出的各项措施和建议。 2、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。 3、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

土地利用规划

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
AG0660027	A4	—	体育用地	402327	0.2	82993	≤20	≥40	—	—	—	—	—	—
AG0660100	X	—	规划待定区	38415	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660108	A4	—	体育用地	81696	0.1	5961	≤20	≥40	—	—	—	—	—	—
AG0660125	G1	—	公园绿地	7783	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660126	X	—	规划待定区	6501	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660127	X	—	规划待定区	34152	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660128	X	—	规划待定区	786	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0646008	E2	—	农林用地	41119	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0646011	G1	—	公园绿地	7080	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0646012	H14（R2）	—	村属二类居住用地	5198	≤1.5	7797	≤32	≥35	≤20	—	—	—	—	—
AG0646051	E2	—	农林用地	22032	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660036	E1	—	水域	56404	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660038	E2	—	农林用地	17483	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660033	G2	—	防护绿地	23585	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AG0660034	E2	—	农林用地	92853	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—