公众读本

花都区第四批留用地控制性详细规划

组织编制单位：广州市规划和自然资源局

申请单位：广州市花都区人民政府

2026年6月

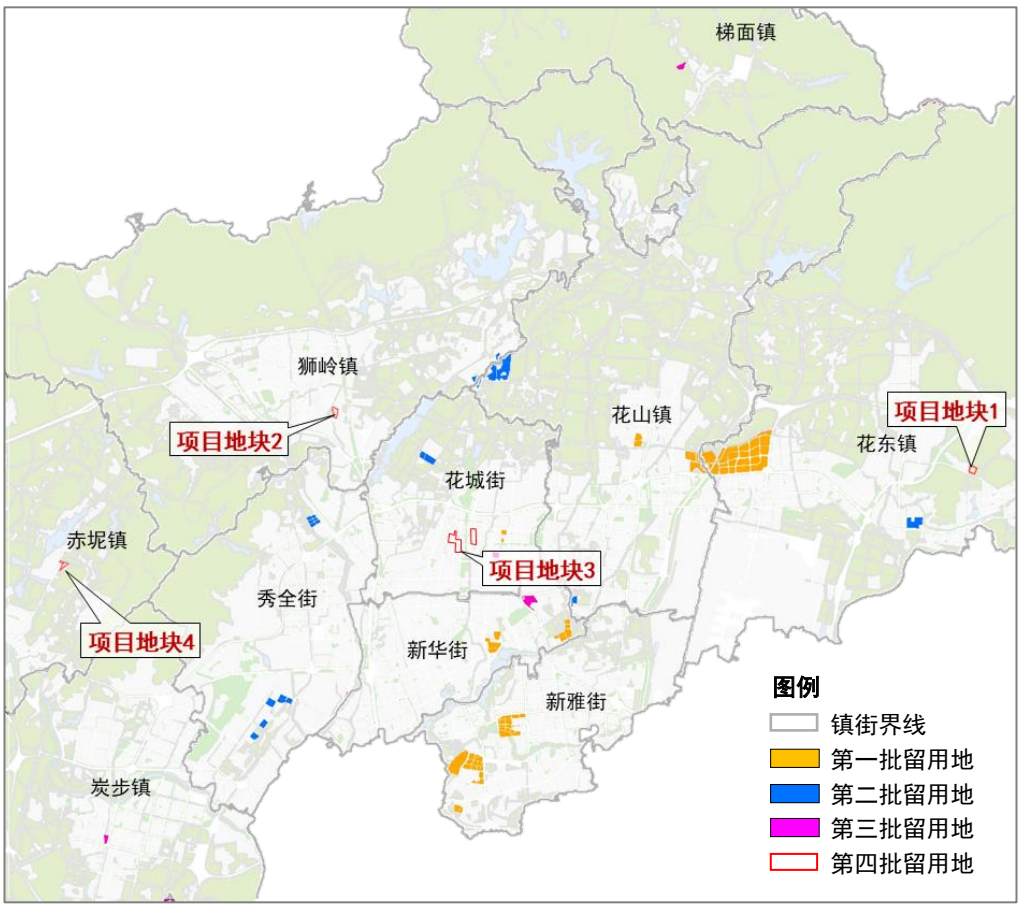


一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

花都区开展第四批留用地控制性详细规划工作，解决农村集体留用地问题

为贯彻落实《广州市规划和自然资源局关于加快推进留用地落地兑现工作的通知》（穗规划资源规字〔2024〕5号）等政策要求，继续推动乡村振兴战略实施，衔接“百千万工程”，加快留用地落地和开发利用，保障村集体权益，花都区开展第四批留用地控制性详细规划。



花都区批次留用地分布示意图

一. 规划优化提升必要性

（二）项目区位

本次项目位于广州市花都区，涉及吉星、合成、石岗、集益4个村的4处留用地，规划用地总面积34.66公顷，拟落实留用地27.68公顷（约415亩）。



区位示意图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

地块1吉星村留用地位于CK0202规划管理单元，规划用地总面积约1.66公顷，地块南临花北路、西至花东消防救助站、北接大鼓岭。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

地块2合成村留用地位于CH0806规划管理单元，规划用地总面积约4.48公顷，地块东临合成北路、南临狮岭大道、西邻胡屋河、北至合成市场五街。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

地块3石岗村留用地位于CA0501、CA0503规划管理单元，规划用地总面积约25.43公顷，地块东临石岗村团结苑、南邻三东大道、西接石岗村正能量苑、北至平石西路，距离花都区政府约0.9公里。

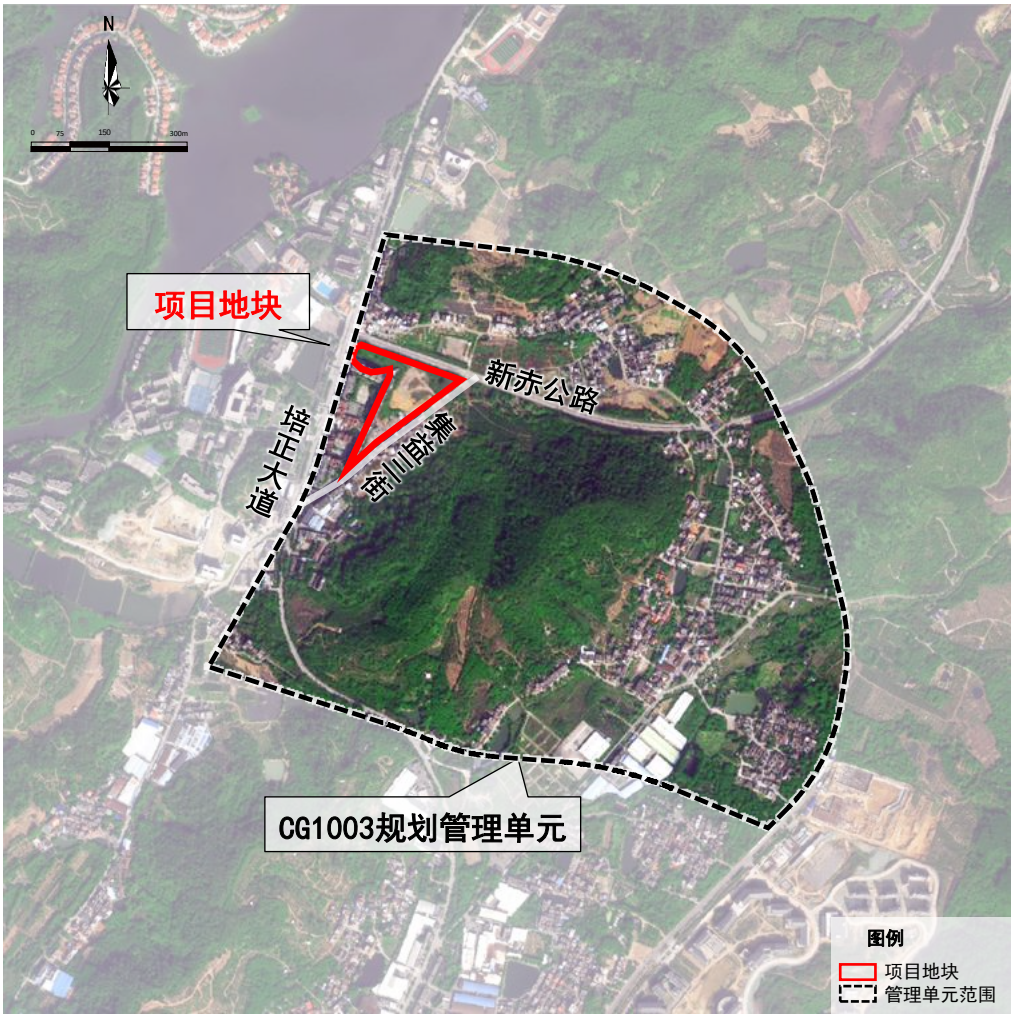


规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

地块4集益村留用地位于CG1003规划管理单元，规划用地总面积约2.82公顷，地块东临集益三街、西邻培正大道、北至新赤公路。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 立足项目地块特点，将留用地政策融入民生发展诉求，盘活存量用地，激发片区发展活力

本次规划立足各地块实际情况，精准破解长期困扰村社发展的资源闲置与产业发展问题。其中：地块1、4通过补充院校周边配套，缓解学校周边服务不足的问题，给村集体提供较稳定的客流，营造双赢格局；地块2有效盘活废弃幼儿园，集约利用村内仅剩空地，激活存量资产；地块3依托留用地区位和规模优势，结合复合抵扣路径，提高城市核心区用地效率。

2. 落实村集体留用地控规，加快村留用地兑现，保障村集体利益

项目留用地选址地块现行控规不符合留用地现需求，规划结合留用地政策调整用地性质、优化地块容积率，加快兑现留用地指标，切实保障被征地农民权益，促进农村集体经济健康发展。

3. 通过留用地开发促进产业发展和城市建设，推进花都区“一区一城一港一湾”城镇空间格局建设

项目留用地位于花都区东部临空数智港、空铁融合发展示范区、西部智能新能源汽车城等重点区域，推动留用地建设，有利于发挥留用地在产业发展、公共服务等领域的积极作用，促进花都区“一区一城一港一湾”新格局建设。

4. 激发村留用地经济发展与公共服务双重功能，在留用地及周边配置城市社区嵌入式服务设施综合体，提升城村公共服务水平

《广东省未来社区（完整社区）建设试点工作方案》提出努力建成服务中心、邻里中心、活动中心，提升社区社气、社品，不断满足人民群众对美好生活的向往。可激发留用地经济发展和公共服务双重功能，在留用地及周边建设城市社区服务设施综合体，完善城村生活配套。

二. 地块详细规划

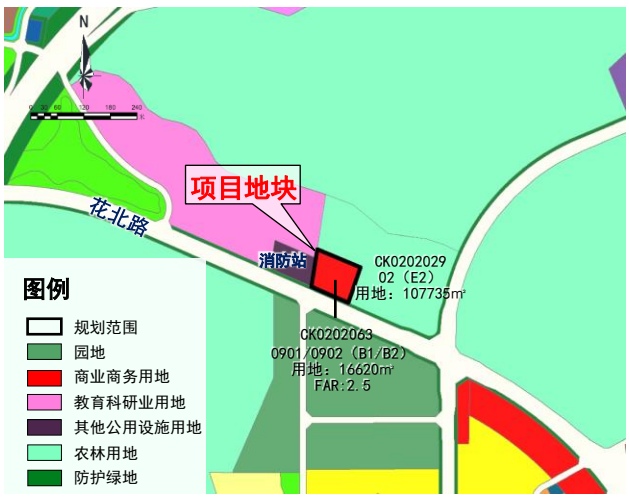
土地利用规划（地块1吉星村留用地）

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）	12.44	12.44	不变
可建设用地（公顷）	0	1.66	+1.66
毛容积率	-	2.5	+2.5
总建设量（万平方米）	-	4.16	+4.16



示意图（调整前）



示意图（调整后）

二. 地块详细规划

土地利用规划（地块2合成村留用地）

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）	4. 48	4. 48	不变
可建设用地（公顷）	0. 44	4. 48	+4. 04
毛容积率	0. 09	0. 38	+0. 29
总建设量（万平方米）	0. 41	1. 71	+1. 30



示意图（调整前）



示意图（调整后）

二. 地块详细规划

土地利用规划（地块3石岗村留用地）

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）	25. 43	25. 43	不变
可建设用地（公顷）	25. 43	25. 43	不变
毛容积率	1. 61	1. 84	+0. 23
总建设量（万平方米）	40. 91	46. 75	+5. 84



示意图（调整前）



示意图（调整后）

二. 地块详细规划

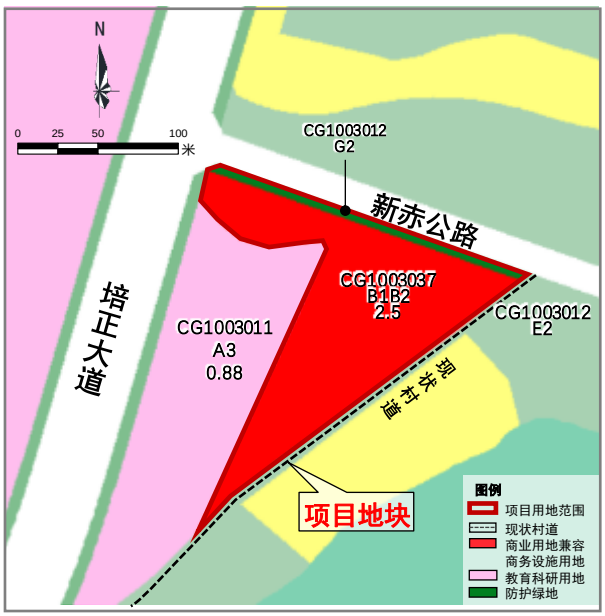
土地利用规划（地块4集益村留用地）

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）	2. 82	2. 82	不变
可建设用地（公顷）	0	2. 82	+2. 82
毛容积率	0	2. 3	+2. 3
总建设量（万平方米）	0	6. 49	+6. 49



示意图（调整前）



示意图（调整后）