公众读本

荔湾区东沙片区（LW0703-CZTB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

申请单位：广州市荔湾区人民政府

2026年9月



一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量土地，优化提升片区规划，补齐配套设施短板，完善城市综合服务功能，适当提升片区居住比例，打造产城融合片区。



一. 规划优化提升必要性

（二）项目区位

LW0703-CZTB详细规划单元位于广州市荔湾区白鹅潭商务区的东南角，珠江后航道沿岸。本次规划调整范围位于东沙街道，与地铁东沙站的步行距离约500米。



项目区位图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

规划调整范围为15.60公顷，西至东沙大道、北至健安路、东至珠江后航道、南至汇盛路。

涉及LW0703-CZTB详细规划单元，单元面积共计262.87公顷。



项目范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 优化土地功能结构，盘活利用未开发地，打造滨江高质量发展的产城融合片区。

白鹅潭滨江全长11公里，各组团协同发展，广船、东沙组团以产城融合、活力功能为主。未来结合白鹅潭滨江北段、南段，推动未开发用地盘活利用，通过优化用地布局、平衡职住比例，提升片区人气，打造滨江高质量发展的产城融合片区。

2. 结合产业发展形势和市场环境，东沙片区现有功能结构存在转型提升的现实必要性。

荔湾区重点发展现代中药与高端医疗器械产业。东沙片区聚焦做大健康产业功能配套，重点打造集商贸、会展、物流于一体的现代商贸港，结合近年招商情况和医药产业发展需求，现有的商业办公载体已足以支撑片区企业入驻诉求，片区原规划预设的总部办公与片区实际发展需求存在差距。

3. 推进贯通白鹅潭滨江公共空间，打造高品质内湾、活力人才港。

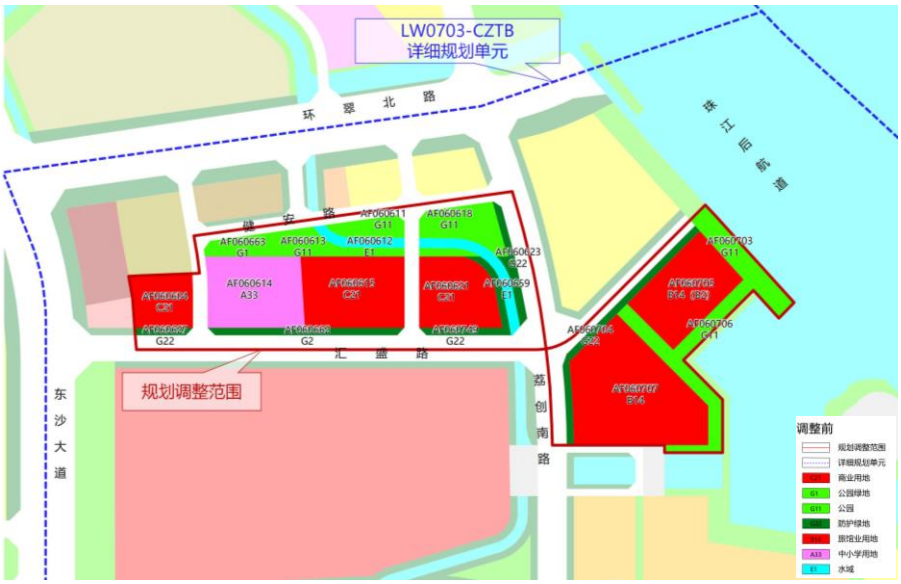
项目实施有利于落实珠江高质量规划要求，推动荔湾滨江11公里的绿带和公共空间贯通，融入公共活动，塑造生活、文化、办公、购物多元化的岸线体验。东沙区段未来将依托高品质社区、滨水休闲商业、游艇码头打造珠江集聚特色的活力内湾，吸引高价值人群重回白鹅潭。

二. 地块详细规划

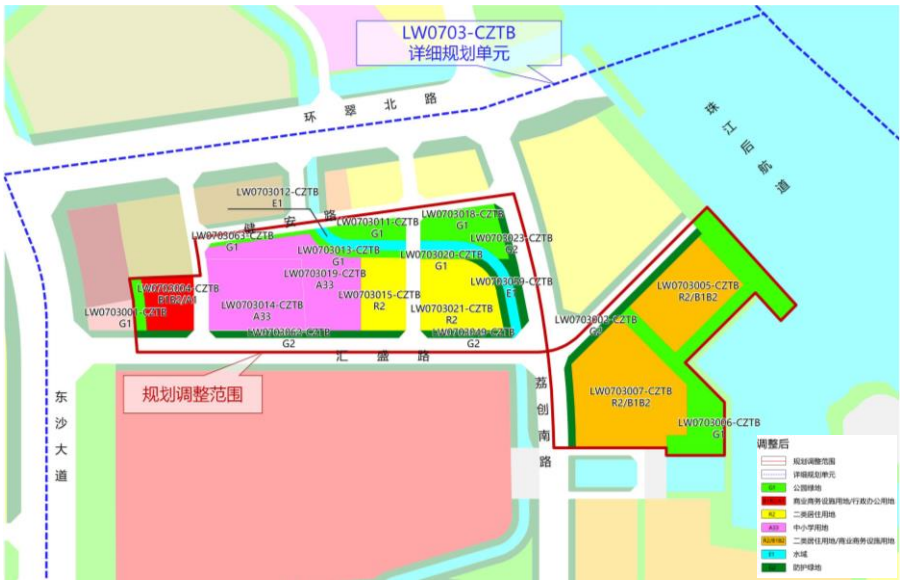
土地利用规划

规划调整前后指标对比表

指标	调整前	调整后	对比
总用地面积（公顷）	15. 60	15. 60	不变
可建设用地（公顷）	6. 66	6. 66	不变
毛容积率	2. 05	1.62	-0. 43
总建设量（万平方米）	31.95	25.31	-6. 64



调整前规划示意图



调整后规划示意图