公众读本

广州市黄埔区洪圣沙北侧地块（HP3604-LHTB详细规划单元）控制性详细规划局部调整

组织编制单位：

广州开发区规划和自然资源局（市规划和自然资源局黄埔区分局）

广州开发区城市规划信息编研中心

2026年9月



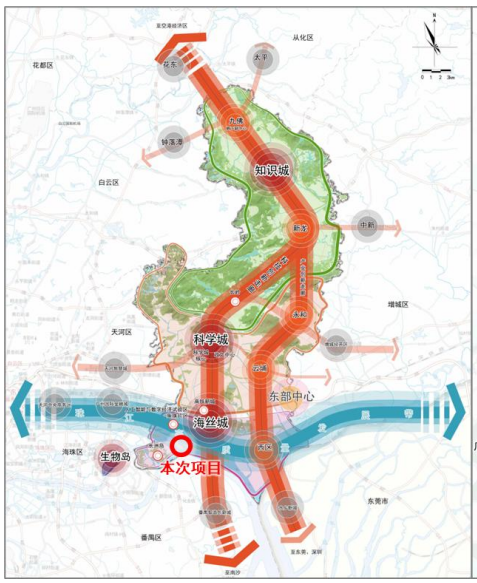
一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

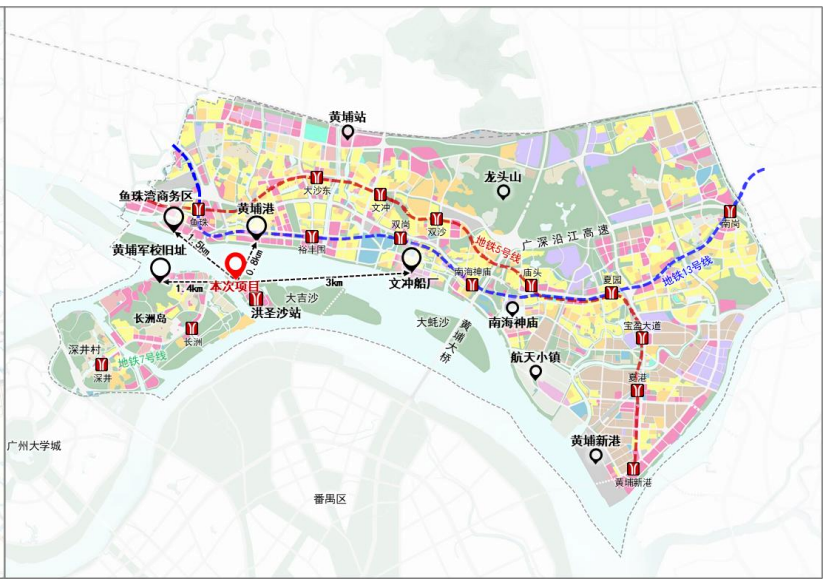
- 为贯彻落实自然资源部“充分挖掘洪圣沙现有闲置码头资源，共同建设海洋综合科考基地”的工作要求，支持广东全面建设海洋强省，切实保障海洋综合科考基地项目落地，特开展本次控规调整工作。
- 本次调整范围为项目首期工程，主要建设综合保障基地，承担码头、海洋设备堆放场等后勤保障功能。

（二）项目区位

项目位于黄埔区海丝城片区洪圣沙岛，西至长洲岛、东至大吉沙、北至珠江前航道，南侧邻近现状7号线洪圣沙站（飞站运营），距鱼珠湾商务区约1.5km，距黄埔港约0.8km，距黄埔军校旧址约1.4km，距文冲船厂约3km。



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

项目位于HP3604-LHTB详细规划单元，单元用地面积约503.07hm²。

2、调整范围

调整范围位于单元西北角，用地面积约8.99hm²。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1、落实自然资源部工作部署，建设海洋综合科考基地，支持广东全面建设海洋强省。

《关于支持广东全面建设海洋强省的意见》（自然资函〔2023〕921号）：

- 强化广东海洋强省建设顶层设计。支持广东制定特色鲜明的海洋强省建设实施方案。
- 加速突破海洋科技创新发展壁垒。进一步发挥部属驻粤单位优势，充分挖掘广州洪圣沙现有闲置码头资源，共同建设海洋综合科考基地，助力广东开展海洋科技攻关、成果转化应用、产业发展壮大等。

2、广州市强化部地融合，拓展海洋综合科考基地功能，推动海洋创新平台共建。

- 在上级水利部门许可范围内，在技术可行基础上，共同推动洪圣沙打造成为“科技+科普”“业务+服务”“研究+展示”多功能、一体化海洋综合科考基地。
- 加强合作交流与科普宣传，共同申报全国海洋科普教育基地。支持广州市中小学海洋科普教育品牌建设。

3、黄埔区抢抓项目落地机遇，强化优势互补协同共进，引领海洋产业能级跃升。

- 洪圣沙项目远期计划建设国家级海洋科技创新平台和海洋教育基地，在关键领域开展科技攻关、成果转化，有利于吸引龙头企业进驻黄埔，推动黄埔区海洋产业集群化发展。
- 黄埔区通过开展本次控规调整工作，为洪圣沙项目落地提供空间载体，完善市政基础设施和公共服务配套。

二. 地块详细规划

土地利用规划

（一）用地布局及指标调整

1、落实海洋综合科考基地选址，布局共4.92公顷“港口用地”及“港口用地或公园绿地”，打造“科技+科普、业务+服务、研究+展示”多功能、一体化的海洋综合科考基地。地块具体开发强度、建筑高度等指标，后续结合立项批准文件、行业规范要求及水务等主管部门意见，在建设阶段综合确定。

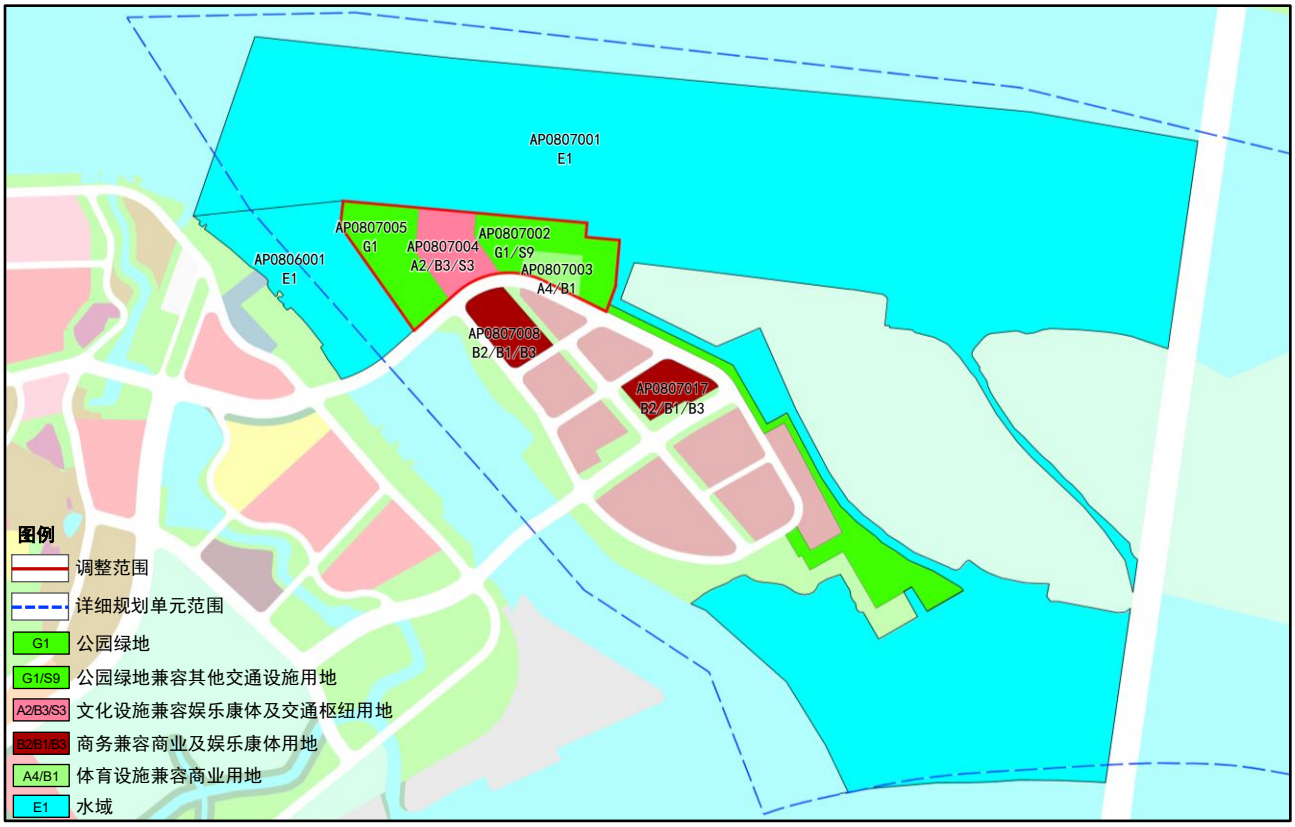
2、落实现状轮渡码头（生鱼洲码头），布局0.06公顷“交通枢纽用地”。

（二）其他调整

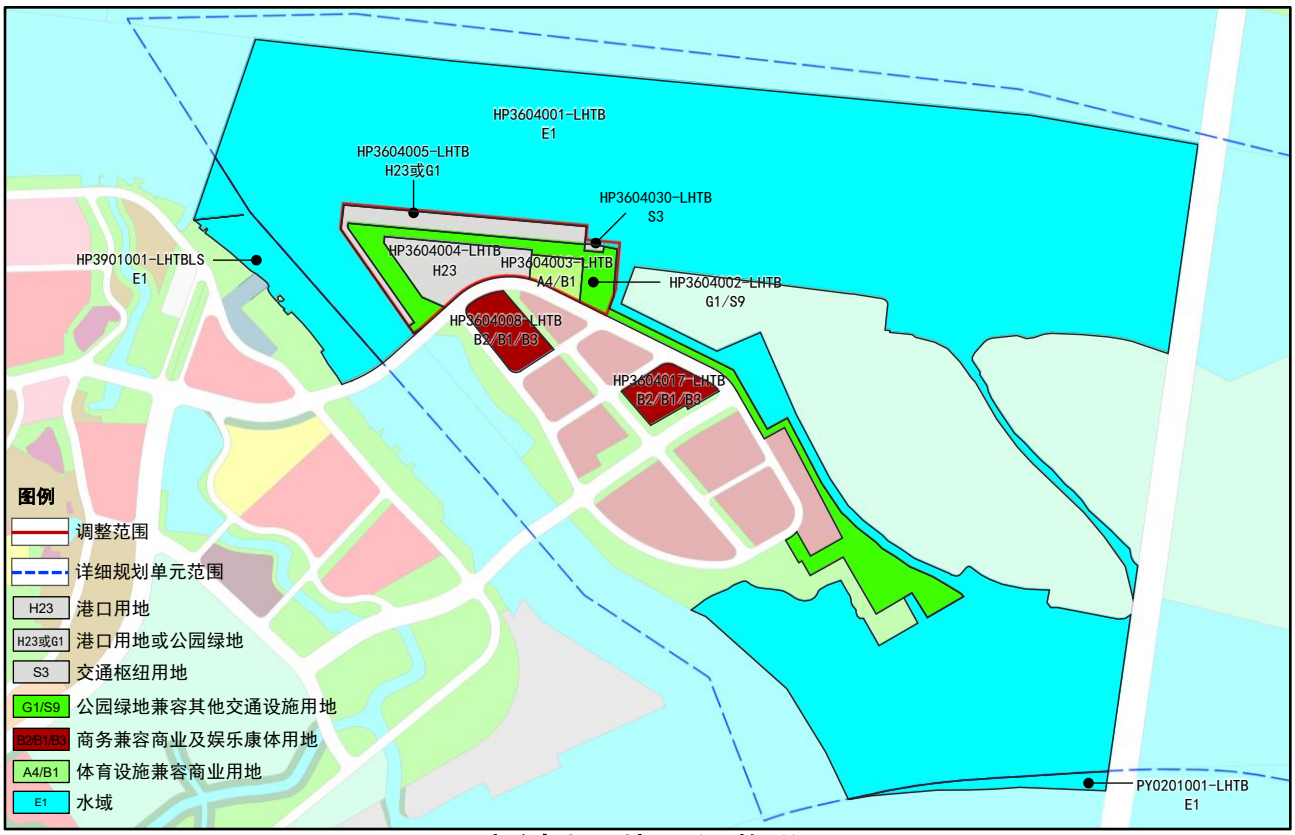
根据《广州市全域国土空间详细规划单元划分方案》，涉及管理单元编码由AP0807调整为HP3604-LHTB，对应调整地块编码。

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

规划调整前后指标对比表

调整前后	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积（m^2）	容积率	建筑面积（m^2）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	停车位	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	备注
调整前	AP080 7004	A2/B3 /S3	文化设施兼容娱乐康体及交通枢纽用地	20797	1.5	31196	40	35	—	—	—	加压泵站	洪圣沙水巴码头、社会停车场（300个停车位）	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、具体开发阶段，建设工程必须依照《水法》《防洪法》规定程序和权限经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、AP080704地块用地兼容性要求：该用地A2文化设施用地功能建筑计容面积大于总计容建筑面积的50%，其余计容面积优先满足交通、市政功能（水吧码头、加压泵站等）需求，具体需求依据相关主管部门意见为准。 4、AP0807管理单元需配建一处变电站，暂设在AP080708地块，具体位置和建设要求以供电局意见为准。 5、在项目开发实施建设阶段做好地质安全评估，建议在施工前对场地进行详细的岩土工程勘察，在工程中做好充分的防治措施。
	AP080 7005	G1	公园绿地	31060	—	—	—	—	—	—	—	污水提升泵站	—	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、具体开发阶段，建设工程必须依照《水法》《防洪法》规定程序和权限经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、AP0807管理单元需配建一处变电站，暂设在AP080708地块，具体位置和建设要求以供电局意见为准。 4、在项目开发实施阶段做好地质安全评估，建议在施工前对场地进行详细的岩土工程勘察，在工程中做好充分的防治措施。
调整后	HP360 4004-LHTB	H23	港口用地	26190	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1、禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。项目实施应结合具体建设条件编制防洪评价，建设工程必须依照《水法》《防洪法》及有关法律、法规、规章规定的程序和权限，经水务部门审批同意后方可开工建设。 2、应在地块出让或者划拨前开展地质灾害危险性评估，并组织专家评审。项目实施须严格依据通过专家评审的评估结论和建议，全面落实地质灾害防治措施。 3、应执行建设项目环境影响评价制度，向有审批权限的环保行政主管部门报批建设项目环境影响评价文件或进行备案，经批准后方可动工建设。
	HP360 4005-LHTB	H23或G1	港口用地或公园绿地	23020	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1、禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。项目实施应结合具体建设条件编制防洪评价，建设工程必须依照《水法》《防洪法》及有关法律、法规、规章规定的程序和权限，经水务部门审批同意后方可开工建设。 2、应在地块出让或者划拨前开展地质灾害危险性评估，并组织专家评审。项目实施须严格依据通过专家评审的评估结论和建议，全面落实地质灾害防治措施。 3、应执行建设项目环境影响评价制度，向有审批权限的环保行政主管部门报批建设项目环境影响评价文件或进行备案，经批准后方可动工建设。 4、地块西侧涉及规划桥梁水域范围，后续若作为港口码头使用，需符合《广东省桥梁水域通航安全管理规定》要求，并征求省交通厅、区交通建设局、区建管中心意见。 5、两类用地性质（H23、G1）在后续土地出让或划拨阶段，可结合项目实际需求，经论证后选择其中一类作为主导用地性质；确需兼容设置的，应明确主导性质与兼容性质。
变化	调整	调整	调整	调整	调整	调整	调整	调整	不变	不变	不变	调整	调整	调整

二. 地块详细规划

土地利用规划

规划调整前后指标对比表

调整前后	地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积（m^2）	容积率	建筑面积（m^2）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	停车位	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	备注
调整前	AP080 7002	G1/S9	公园绿地兼容其他交通设施用地	68244	—	—	—	—	—	—	—	—	轨道交通七号线地下区间	地块涉及轨道交通，根据《广州市城市轨道交通管理条例》，在城市轨道交通控制保护区内进行第十三条第一款所列活动的，应当书面征求城市轨道交通经营单位的意见。
调整后	HP360 4002-LHTB	G1/S9	公园绿地兼容其他交通设施用地	69822	—	—	—	—	—	—	—	公共调蓄设施用地面积2428m^2（规模2428m^3）	轨道交通七号线地下区间	1、禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。项目实施应结合具体建设条件编制防洪评价，建设工程必须依照《水法》《防洪法》及有关法律、法规、规章规定的程序和权限，经水务部门审批同意后方可开工建设。 2、应在地块出让或者划拨前开展地质灾害危险性评估，并组织专家评审。项目实施须严格依据通过专家评审的评估结论和建议，全面落实地质灾害防治措施。 3、地块开发应预留港口、码头进出通道。 4、地块涉及轨道交通，根据《广州市城市轨道交通管理条例》，在城市轨道交通控制保护区内进行第十三条第一款所列活动的，应当书面征求城市轨道交通经营单位的意见。
	HP360 4030-LHTB	S3	交通枢纽用地	563	—	—	—	—	—	—	—	—	洪圣沙水巴码头	1、禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。项目实施应结合具体建设条件编制防洪评价，建设工程必须依照《水法》《防洪法》及有关法律、法规、规章规定的程序和权限，经水务部门审批同意后方可开工建设。 2、应在地块出让或者划拨前开展地质灾害危险性评估，并组织专家评审。项目实施须严格依据通过专家评审的评估结论和建议，全面落实地质灾害防治措施。
变化	调整	不变	调整	调整	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	调整	调整	调整
调整前	AP080 7003	A4/B1	体育设施兼容商业用地	8469	1	8469	40	35	—	—	群众性体育运动场地（体育功能计容建筑面积不小于2531m^2）、居民健身设施	垃圾收集站、公共厕所	—	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、具体开发阶段，建设工程必须依照《水法》《防洪法》规定程序和权限经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、AP080703地块用地兼容性要求：该用地A4体育设施用地功能占地面积大于总用地面积50%，具体需求依据相关主管部门意见为准。 4、AP0807管理单元需配建一处变电站，暂设在AP080708地块，具体位置和建设要求以供电局意见为准。 5、在项目开发实施阶段做好地质安全评估，建议在施工前对场地进行详细的岩土工程勘察，在工程中做好充分的防治措施。
调整后	HP360 4003-LHTB	A4/B1	体育设施兼容商业用地	7688	1	7688	40	35	—	—	群众性体育运动场地（体育功能计容建筑面积不小于2531m^2）、居民健身设施	垃圾收集站、公共厕所	—	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。项目实施应结合具体建设条件编制防洪评价，建设工程必须依照《水法》《防洪法》及有关法律、法规、规章规定的程序和权限，经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、用地兼容性要求：该用地A4体育设施用地功能占地面积大于总用地面积50%，具体需求依据相关主管部门意见为准。 4、应在地块出让或者划拨前开展地质灾害危险性评估，并组织专家评审。项目实施须严格依据通过专家评审的评估结论和建议，全面落实地质灾害防治措施。
变化	调整	不变	不变	调整	不变	调整	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	调整

二. 地块详细规划

土地利用规划

规划调整前后指标对比表

调整前后	地块编码	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）	停车位	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	备注
调整前	AP0807008	B2/B1/B3	商务兼容商业及娱乐康体用地	16416	3.6	59098	50	25	—	—	—	变电站	—	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、具体开发阶段，建设工程必须依照《水法》《防洪法》规定程序和权限经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、AP0807管理单元需配建一处变电站，暂设在AP080708地块，具体位置和建设要求以供电局意见为准。 4、在项目开发实施阶段做好地质安全评估，建议在施工前对场地进行详细的岩土工程勘察，在工程中做好充分的防治措施。
调整后	HP3604008-LHTB	B2/B1/B3	商务兼容商业及娱乐康体用地	16416	3.6	59098	50	25	—	—	—	变电站	社会停车场（140停车位）	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。项目实施应结合具体建设条件编制防洪评价，建设工程必须依照《水法》《防洪法》及有关法律、法规、规章规定的程序和权限，经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、HP3604-LHTB单元需配建一处变电站，暂设在HP3604008-LHTB地块，具体位置和建设要求以供电局意见为准。 4、应在地块出让或者划拨前开展地质灾害危险性评估，并组织专家评审。项目实施须严格依据通过专家评审的评估结论和建议，全面落实地质灾害防治措施。
变化	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	调整	调整
调整前	AP0807017	B2/B1/B3	商务兼容商业及娱乐康体用地	14081	4	56324	50	25	—	—	社区卫生服务站（建筑面积不小于300㎡）	公共厕所	洪圣沙公交首末站（用地面积不小于3500㎡）	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、具体开发阶段，建设工程必须依照《水法》《防洪法》规定程序和权限经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、在项目开发实施阶段做好地质安全评估，建议在施工前对场地进行详细的岩土工程勘察，在工程中做好充分的防治措施。
调整后	HP3604017-LHTB	B2/B1/B3	商务兼容商业及娱乐康体用地	14081	4	56324	50	25	—	—	社区卫生服务站（建筑面积不小于300㎡）	公共厕所	洪圣沙公交首末站（用地面积不小于3500㎡）、社会停车场（140停车位）	1、地块具体建筑限高由地块城市设计和文物主管部门意见或批复为依据确定。 2、禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。项目实施应结合具体建设条件编制防洪评价，建设工程必须依照《水法》《防洪法》及有关法律、法规、规章规定的程序和权限，经水务部门审批同意后方可开工建设。 3、应在地块出让或者划拨前开展地质灾害危险性评估，并组织专家评审。项目实施须严格依据通过专家评审的评估结论和建议，全面落实地质灾害防治措施。
变化	调整	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	调整	调整

二. 地块详细规划

土地利用规划

规划调整前后指标对比表

调整前后	地块编码	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）	停车位	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	备注
调整前	AP0807001	E1	水域	1126114	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2018年控规“一张图”梳理优化地块（跨区地块）
	AP0806001	E1	水域	78373	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	HP3604001-LHTB	E1	水域	1150741	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	HP3901001-LHTBLS	E1	水域	44035	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	PY0201001-LHTB	E1	水域	10996	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
变化	调整	不变	不变	调整	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	不变	调整