公众读本

黄埔区大沙街道姬堂社区留用地（AG0434规划管理单元）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）

申请单位：广州市黄埔区大沙街姬堂股份经济联合社

2026年10月



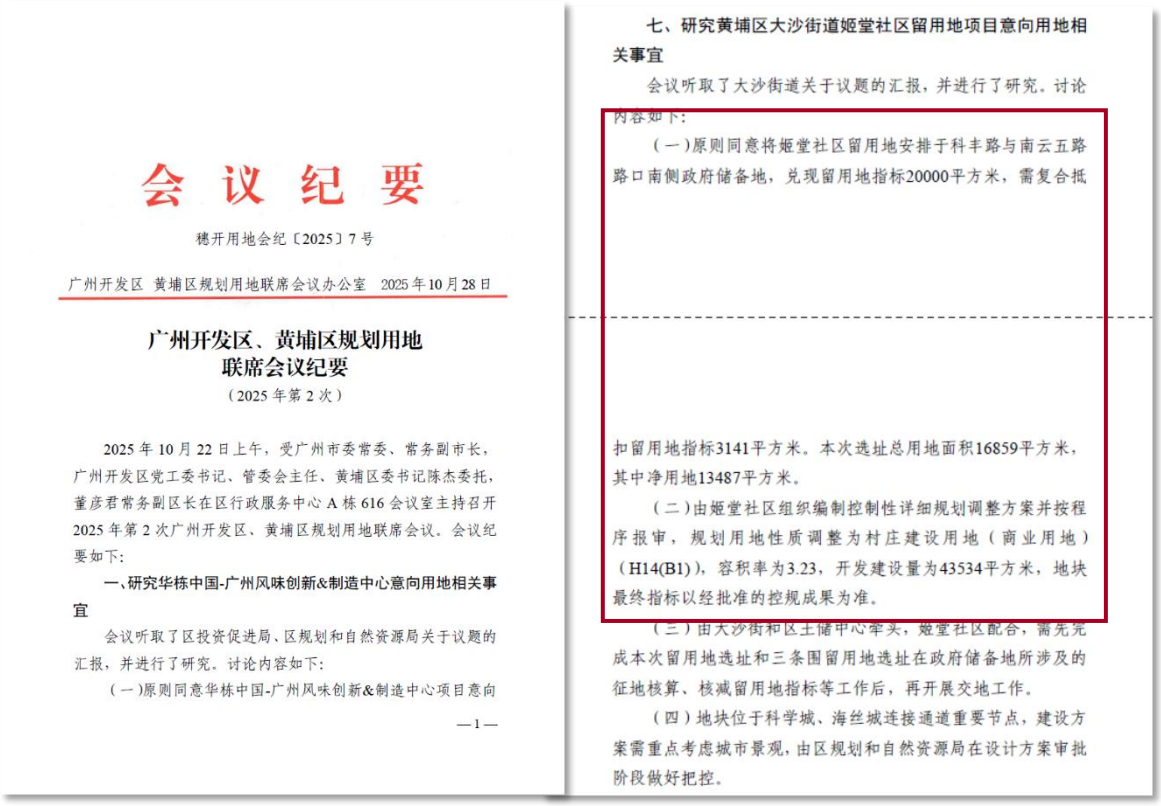
一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

◆ 黄埔区2025年第2次用地联席会议已同意姬堂社区留用地项目选址和规模

根据《姬堂村自留经济发展用地协议书》（穗开土储〔2008〕68号）确认科学城大征地共计征收姬堂集体土地面积3710.2亩，2011年8月22日，原区征用土地办公室向姬堂社区明确范围内519.5亩保留山体暂不核定留用地指标。现保留山体范围部分可核定留用地指标43.95亩。

2025年第2次广州开发区、黄埔区规划用地联席会议议定：原则同意将姬堂社区留用地安排于科丰路与南云五路路口南侧政府储备地，兑现留用地指标20000平方米，本次选址总用地面积16859平方米（复合抵扣指标3141平方米），规划用地性质调整为村庄建设用地（商业用地）（H14(B1)），容积率为3.23。



会 议 纪 要

穗开用地会纪〔2025〕7号

广州开发区 黄埔区规划用地联席会议办公室 2025年10月28日

广州开发区、黄埔区规划用地
联席会议纪要
（2025年第2次）

2025年10月22日上午，受广州市委常委、常务副市长，广州开发区党工委书记、管委会主任、黄埔区委书记陈杰委托，董彦君常务副区长在区行政服务中心A栋616会议室主持召开2025年第2次广州开发区、黄埔区规划用地联席会议。会议纪要如下：

一、研究华栋中国-广州风味创新&制造中心意向用地相关事宜

会议听取了区投资促进局、区规划和自然资源局关于议题的汇报，并进行了研究。讨论内容如下：

（一）原则同意华栋中国-广州风味创新&制造中心项目意向

—1—

七、研究黄埔区大沙街道姬堂社区留用地项目意向用地相关事宜

会议听取了大沙街道关于议题的汇报，并进行了研究。讨论内容如下：

（一）原则同意将姬堂社区留用地安排于科丰路与南云五路路口南侧政府储备地，兑现留用地指标20000平方米，需复合抵扣留用地指标3141平方米。本次选址总用地面积16859平方米，其中净用地13487平方米。

（二）由姬堂社区组织编制控制性详细规划调整方案并按程序报审，规划用地性质调整为村庄建设用地（商业用地）（H14(B1)），容积率为3.23，开发建设量为43534平方米，地块最终指标以经批准的控规成果为准。

（三）由大沙街和区土储中心牵头，姬堂社区配合，需先完成本次留用地选址和三条围留用地选址在政府储备地所涉及的征地核算、核减留用地指标等工作后，再开展交地工作。

（四）地块位于科学城、海丝城连接通道重要节点，建设方案需重点考虑城市景观，由区规划和自然资源局在设计方案审批阶段做好把控。

广州开发区、黄埔区规划用地联席会议纪要（穗开规划资源会纪〔2025〕7号）

一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

◆ 控规局部调整范围说明

姬堂社区留用地项目选址位于AG0434规划管理单元，现行控规主要为防护绿地和水域。根据现状勘察结果，AG0434规划管理单元现状不存在河涌，且《广州市河涌水系规划（2017-2035）》《黄埔区水系控制线优化调整方案》等上位规划并无相关线位，经征询区水务部门意见，无该河涌实施计划，拟对现行控规进行局部调整，将AG0434013、025、043三块水域用地及相邻拟调整用地纳入本次控规局部调整范围。



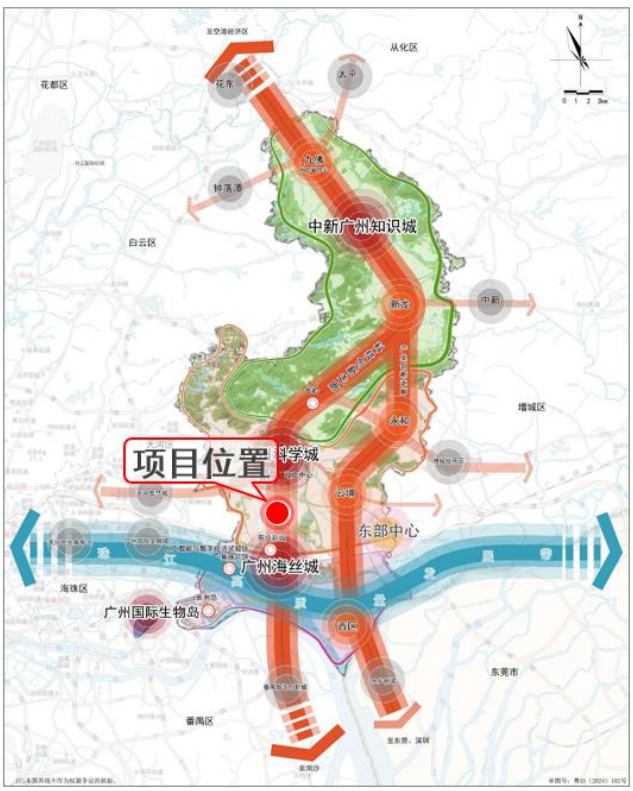
现状航拍图

一. 规划优化提升必要性

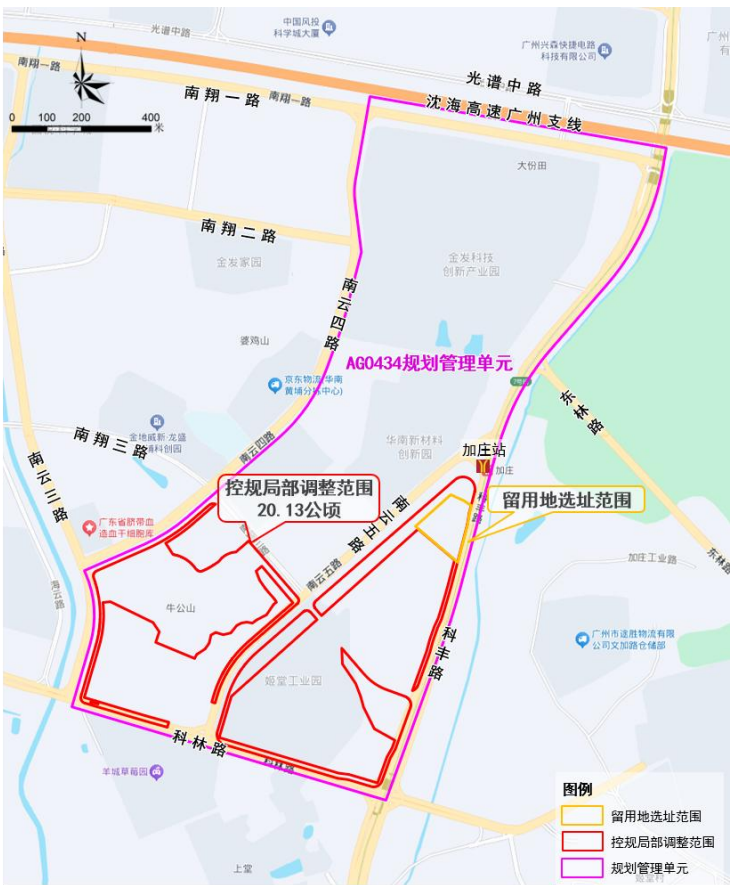
（二）项目区位

控规局部调整范围位于黄埔区科技创新走廊，靠近科丰路、沈海高速，紧邻地铁7号线加庄站。

控规局部调整范围北临南云五路与科丰路交叉口，南临科林路，东至科丰路，西至南云四路。



宏观区位图

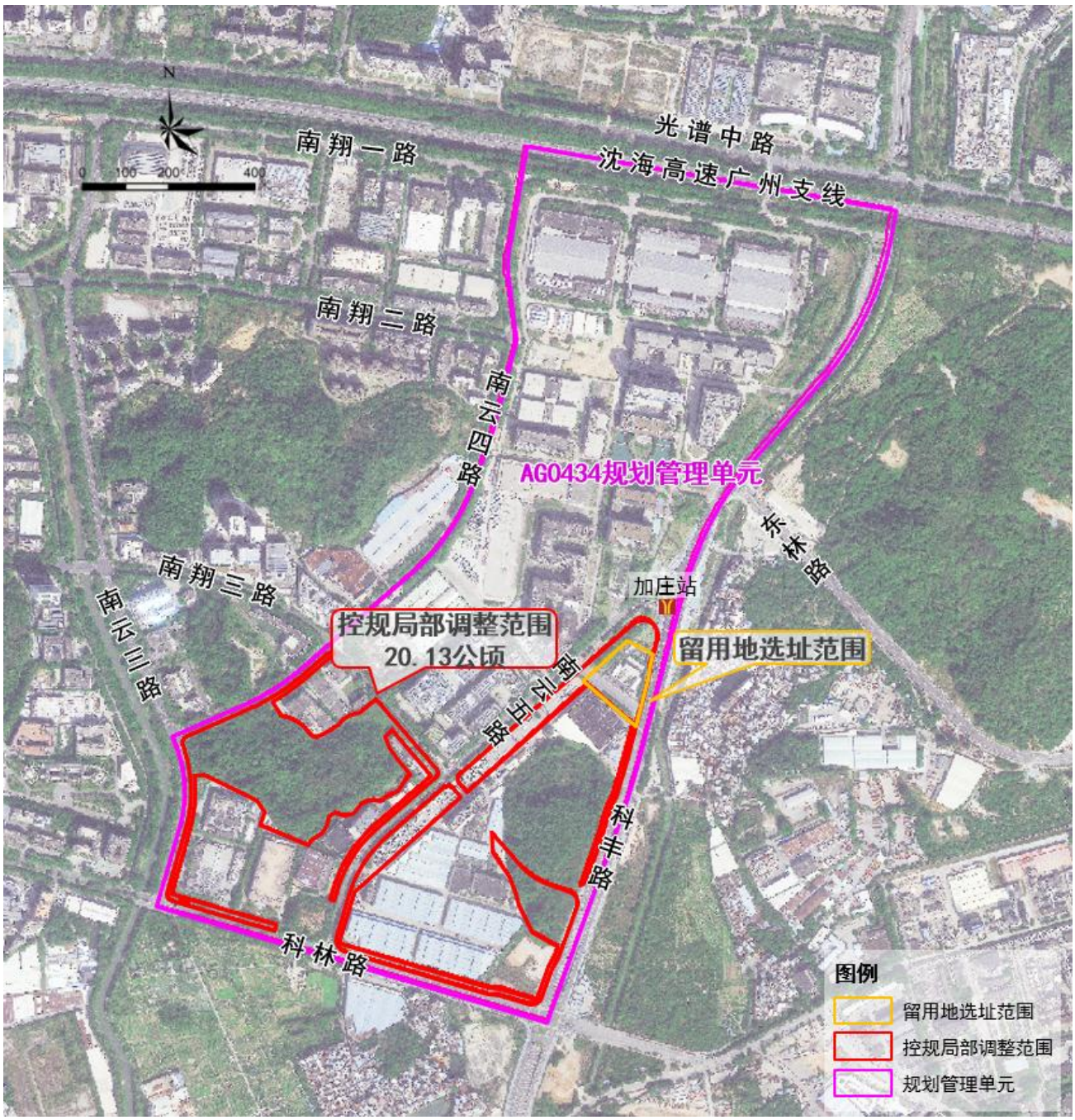


中观区位图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

本次控规局部调整范围位于AG0434规划管理单元，管理单元范围约153公顷。控规局部调整范围面积约20.13公顷。



规划管理单元影像图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 补齐周边商业、产业配套服务设施短板，全方位、全周期满足人才和企业的双向需求。

（1）项目地块周边主要分布小鹏、意力电子科技等科创研发、智能制造产业组团和姬堂、上堂新村等城中村，未来随着各类高端新材料产业园区落地，项目周边对商业、产业配套的需求急剧增加，项目充分发挥产城融合服务节点作用，推动生产性服务业与先进制造业深度融合，打造“两业融合”发展的示范标杆。

（2）项目地块2km范围内缺乏成熟的商业和产业配套，项目建成后将为周边区域提供约4万平方米的商业、展厅、酒店及会议中心等设施，为片区科创产业、高层次人才、居民提供多层次的高品质配套服务，打造优质产业社区，推动片区产城融合高质量发展。

2. 加快推进姬堂社区留用地落地和开发，壮大村集体经济

（1）省、市区层面均已出台相关政策，明确加快推进村集体留用地落地和开发，切实保障被征地农民合法权益，助推乡村振兴战略实施。

（2）根据《关于核定农村集体经济发展留用地指标的函》（穗国房留函〔2009〕376号），姬堂社区科学城征地项目已核定留用地24公顷（360亩），其中挂账留用地43.403亩未完成兑现。本次留用地落地可壮大村集体经济，有效保障村民合法利益。

二. 地块详细规划

土地利用规划

1. 落实留用地选址。

将该留用地选址地块用地性质由防护绿地（G2）、水域（E1）调整为村庄建设用地（商业用地兼容商务用地）（H14（B1/B2）），设置规划地块容积率3.3，建筑面积44507㎡，建筑密度≤40%、绿地率≥35%。

2. 修正地块周边公园绿地和防护绿地。

结合河涌水系专项规划，取消周边规划水域，整合形成公园绿地。修正后，水域面积减少1.86公顷，公园绿地面积增加14.51公顷，防护绿地面积减少13.99公顷，绿地面积总计增加0.51公顷。

3. 道路交通优化。

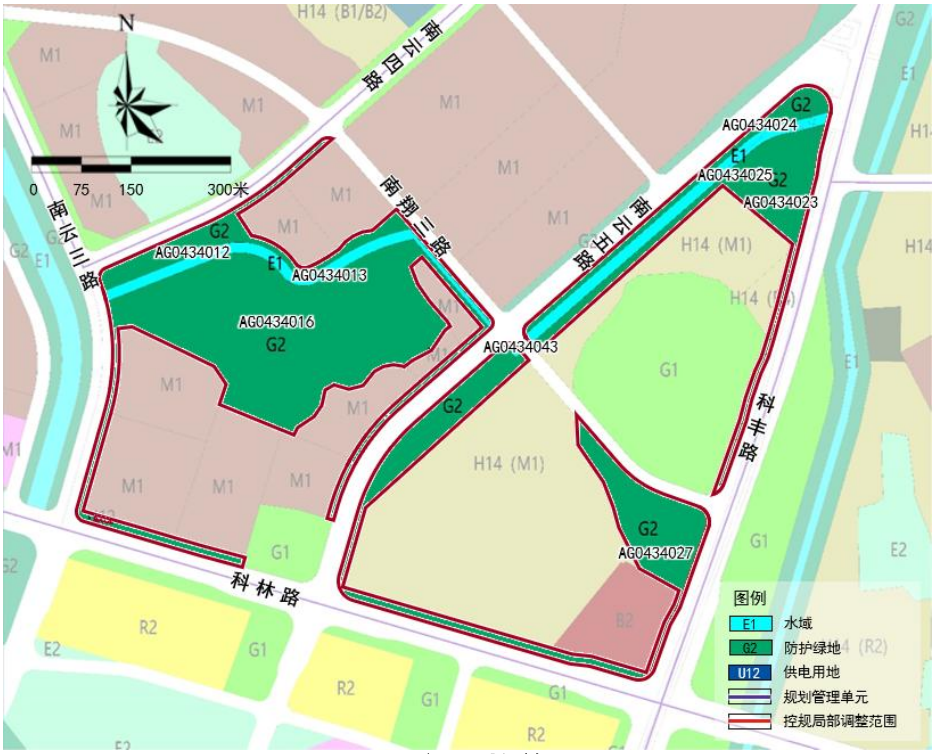
为进一步完善地块周边交通体系，地块南侧设置一条非定位道路（规划支路），明确按15米城市支路标准建设，并确保对外开放，与留用地选址地块同步建设。

4. 衔接最新详细规划单元编码。

按照2026年3月市规划资源局正式印发《广州市全域国土空间详细规划单元划分方案》工作要求，将原AG0434规划管理单元及其地块编码更新为HP2901-CZTB详细规划单元及新地块编码。

二. 地块详细规划

土地利用规划



局部调整前



局部调整后

二. 地块详细规划

土地利用规划

地块详细规划指标调整说明表

	地块代码	用地性质代码	兼容用地性质代码	用地性质	用地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（米）	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车位	备注
控规局部调整前	AG0434012	G2	—	防护绿地	14456	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	AG0434013	E1	—	水域	9248	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	AG0434016	G2	—	防护绿地	92648	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	AG0434023	G2	—	防护绿地	24093	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	AG0434024	G2	—	防护绿地	9723	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	AG0434025	E1	—	水域	9156	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	AG0434027	G2	—	防护绿地	41798	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	AG0434043	E1	—	水域	224	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
控规局部调整后	HP2901046-CZTB	H14（B1/B2）	—	村庄建设用地（商业用地兼容商务用地）	13487	3.3	44507	≤40%	≥35%	—	产业服务设施（建筑面积2612㎡）	调蓄设施规模438㎥	—	按照广州市建设项目停车泊位配建指标相关规定执行，有特殊规定的按其规定执行。	1.地块南侧设置一条非定位道路（规划支路），按15米城市支路标准建设，其线位及断面形式应在修建性详细规划或建设工程设计方案中予以明确，并确保对外开放，禁止设置围墙、道闸、岗亭等封闭管理设施，同时非定位道路（规划支路）应与本地块同步建设。 2.建设实施阶段位于地铁控制保护区内的规划、建筑、基础地质勘探等设计方案以及其他施工活动，须按照《广州市城市轨道交通管理条例》要求征询市地铁集团书面意见，同意后方可实施。
	HP2901047-CZTB	G2	—	防护绿地	29485	—	—	—	—	—	—	调蓄设施规模245㎥	—	—	—
	HP2901048-CZTB	G1	—	公园绿地	116352	—	—	—	—	—	—	5G基站1处、调蓄设施规模968㎥	—	—	—
	HP2901049-CZTB	G1	—	公园绿地	28719	—	—	—	—	—	—	调蓄设施规模239㎥	—	—	—
	HP2901050-CZTB	G2	—	防护绿地	13303	—	—	—	—	—	—	调蓄设施规模111㎥	—	—	—

二. 地块详细规划

土地利用规划

详细规划单元编码衔接情况

原地块编码	调整前用地性质	调整前用地面积（㎡）	新地块编码	调整后用地性质	调整后用地面积（㎡）
AG0434001	防护绿地	17739	HP2901001-CZTB	防护绿地	17739
AG0434002	供电用地	4878	HP2901002-CZTB	供电用地	4878
AG0434003	一类工业用地	231164	HP2901003-CZTB	一类工业用地	231164
AG0434004	一类工业用地	64608	HP2901004-CZTB	一类工业用地	64608
AG0434005	一类工业用地	60827	HP2901005-CZTB	一类工业用地	60827
AG0434006	一类工业用地	105783	HP2901006-CZTB	一类工业用地	105783
AG0434007	一类工业用地	48281	HP2901007-CZTB	一类工业用地	48281
AG0434008	一类工业用地	29750	HP2901008-CZTB	一类工业用地	29750
AG0434009	一类工业用地	29539	HP2901009-CZTB	一类工业用地	29539
AG0434010	一类工业用地	14120	HP2901010-CZTB	一类工业用地	14120
AG0434011	一类工业用地	9449	HP2901011-CZTB	一类工业用地	9449
AG0434012	防护绿地	14456	HP2901048-CZTB	公园绿地	116352
AG0434013	水域	9248			
AG0434016	防护绿地	92648			
AG0434015	一类工业用地	4603	HP2901015-CZTB	一类工业用地	4603
AG0434017	一类工业用地	2482	HP2901017-CZTB	一类工业用地	2482
AG0434018	一类工业用地	19380	HP2901018-CZTB	一类工业用地	19380
AG0434019	一类工业用地	22444	HP2901019-CZTB	一类工业用地	22444
AG0434020	一类工业用地	21685	HP2901020-CZTB	一类工业用地	21685
AG0434021	一类工业用地	10947	HP2901021-CZTB	一类工业用地	10947
AG0434022	公园绿地	11425	HP2901022-CZTB	公园绿地	11425
AG0434023	防护绿地	24093	HP2901046-CZTB	村庄建设用地（商业用地兼容商务用地）	13487
AG0434024	防护绿地	9723			
AG0434025	水域	9156	HP2901047-CZTB	防护绿地	29485
AG0434026	村庄建设用地（公用设施营业网点用地）	3587	HP2901026-CZTB	村庄建设用地（公用设施营业网点用地）	3587
AG0434027	防护绿地	41798	HP2901049-CZTB	公园绿地	28719
AG0434043	水域	224	HP2901050-CZTB	防护绿地	13303
AG0434028	公园绿地	65521	HP2901028-CZTB	公园绿地	65521
AG0434029	村庄建设用地（一类工业用地）	26954	HP2901029-CZTB	村庄建设用地（一类工业用地）	26954
AG0434030	一类工业用地	12003	HP2901030-CZTB	一类工业用地	12003
AG0434032	供电用地	110	HP2901032-CZTB	供电用地	110
AG0434033	防护绿地	17501	HP2901033-CZTB	防护绿地	17501
AG0434034	公园绿地	2402	HP2901034-CZTB	公园绿地	2402
AG0434035	一类工业用地	62341	HP2901035-CZTB	一类工业用地	62341
AG0434036	防护绿地	11858	HP2901036-CZTB	防护绿地	11858
AG0434037	防护绿地	4143	HP2901037-CZTB	防护绿地	4143
AG0434038	公园绿地	2583	HP2901038-CZTB	公园绿地	2583
AG0434039	防护绿地	16603	HP2901039-CZTB	防护绿地	16603
AG0434041	公园绿地	2888	HP2901041-CZTB	公园绿地	2888
AG0434042	防护绿地	2978	HP2901042-CZTB	防护绿地	2978
AG0434044	村庄建设用地（一类工业用地）	109154	HP2901044-CZTB	村庄建设用地（一类工业用地）	109154
AG0434045	商务用地	16875	HP2901045-CZTB	商务用地	16875