公众读本

中新广州知识城方贤路东侧地块（AG0636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

（广州市规划和自然资源局黄埔区分局）

2026年10月



一. 规划优化提升必要性

（一）项目背景

◆ 落实国土空间规划，强化用地复合利用。

原控规方案于2021年报批时，AG0636005、AG0636010地块在土地利用总体规划中的规划地类为非建设用地，故控规将其划定为规划待定区，待远期具备开发条件后可与相邻的AG0636004等地块同步或分期进行开发建设。根据《广州市国土空间总体规划（2021年-2035年）》，本次局部调整涉及的AG0636005、AG0636010等7个地块均位于城镇开发边界内，具备与相邻地块统一规划设计、同步开发建设的条件。

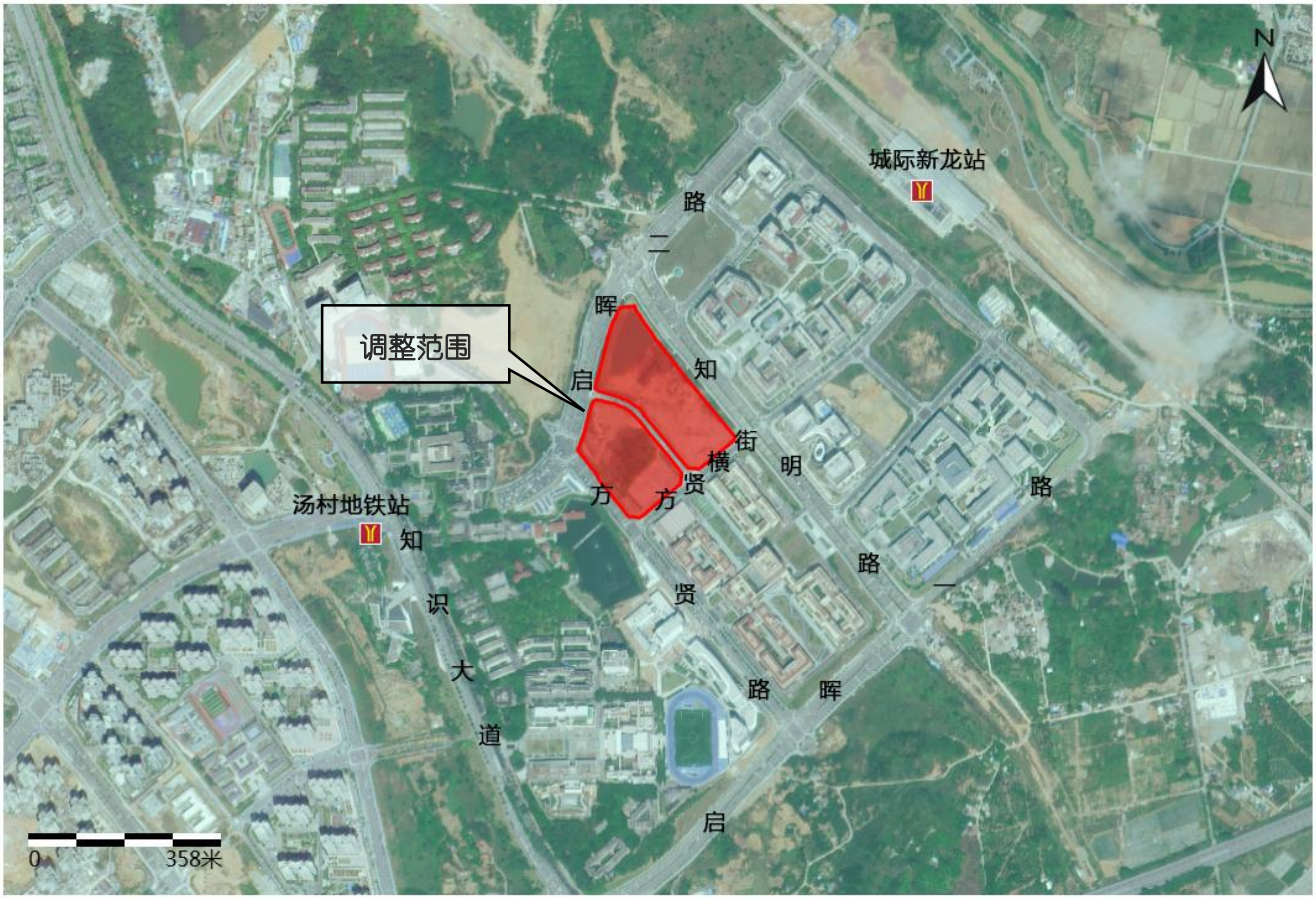
◆ 竖向分层综合开发和横向空间连通开发相结合，提高空间整体利用效率。

对现行控规的AG0636004等7个地块实施整体规划、统一建设、系统运营，可增加绿地、广场、运动场地等地上及地下空间的公益功能供给，有利于提升地块开发利用效能。

一. 规划优化提升必要性

（二）项目区位

调整范围位于广州市黄埔区北部，西至方贤路，北至启晖二路，东至知明路，南至方贤横街，邻近广州地铁14号线知识城支线汤村地铁站。



调整范围区位示意图

一. 规划优化提升必要性

（三）规划范围

本次规划范围为AG0636规划管理单元，总用地面积约118.89公顷。其中，局部调整范围约6.36公顷。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 片区周边院校在校师生及居民运动需求旺盛。

项目周边现有广州商学院等多所高等院校，在校师生约4万人。随着周边居住区逐步落成，片区人口呈逐年上升趋势。现有体育设施多位于学校内部，功能以田径场、篮球场、羽毛球场为主，无法满足周边居民日益增长的运动需求。通过将7个地块合并及进行用地指标调整，可为周边院校、居民提供种类更丰富的开放性运动场地。

2. 片区地块碎片化，难以实施一体化开发利用。

原控规部分地块在土地利用总体规划管控下，在控规中划定为规划待定区，且地块狭小，用地性质、容积率、建筑限高不一，不利于统筹开发利用。

根据《广州市国土空间总体规划（2021 年-2035 年）》，本次局部调整涉及的地块均位于城镇开发边界内 ，具备与相邻地块统一规划设计、同步开发建设的条件。地块整合后可满足《体育场地使用要求及检验方法》（GB/T22517）各类运动场馆及田径场建设需求及退距要求，提升地上及地下空间布局弹性。

二. 地块详细规划

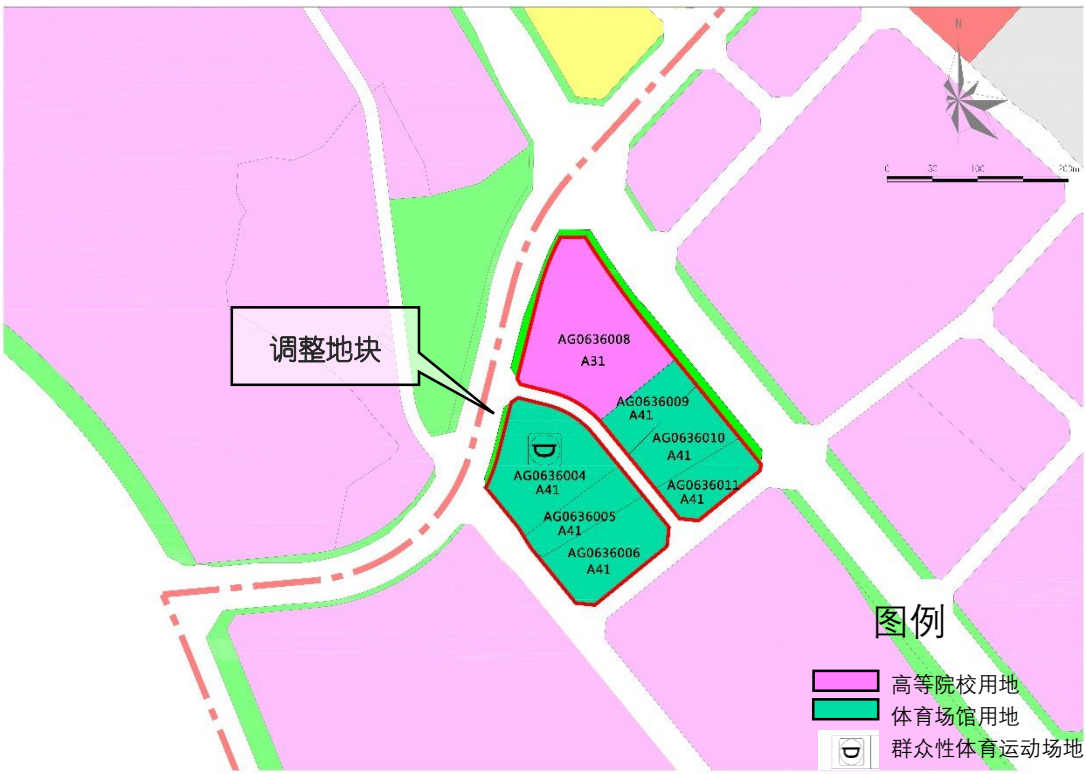
土地利用规划

规划调整前后指标对比表

	用地编码	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(泊)	非机动车泊位(泊)
调整前	AG0636004	A41	-	体育场馆用地	12760	0.6	7656	30	35	24	群众性体育运动场地（建筑面积1500-2000㎡）	-	-	115	-
	AG0636005	A41	-	体育场馆用地	4787	0.6	2872	30	35	24	-	-	-	43	-
	AG0636006	A41	-	体育场馆用地	8879	0.6	5327	30	35	24	-	-	-	80	-
	AG0636008	A31	-	高等院校用地	19796	2.5	49490	30	35	100	-	-	-	396	-
	AG0636009	A41	-	体育场馆用地	4635	2	9270	30	35	24	-	-	-	139	-
	AG0636010	A41	-	体育场馆用地	6548	2	13096	30	35	24	-	-	-	196	-
	AG0636011	A41	-	体育场馆用地	5230	2	10460	30	35	24	-	-	-	157	-
	合计	-	-	-	62635	1.57	98171	-	-	-	-	-	-	1126	-
调整后	AG0636004	A31	A4	高等院校用地兼容体育用地	62635	1.57	98171	40	25	100	群众性体育运动场地（建筑面积1500-2000㎡）	80㎡垃圾收集站、5G基站、雨水调蓄设施（面积2349㎡，规模2349m³）	-	按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》执行	按《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》执行
	合计	-	-	-	62635	1.57	98171	-	-	-	-	-	-	-	-

二. 地块详细规划

土地利用规划



规划调整前用地布局图



规划调整后用地布局图