公众读本

海珠区海珠湾隧道项目三滘村留用地及集体物业复建地块（AH1016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：广州市海珠区国有土地上房屋征收中心

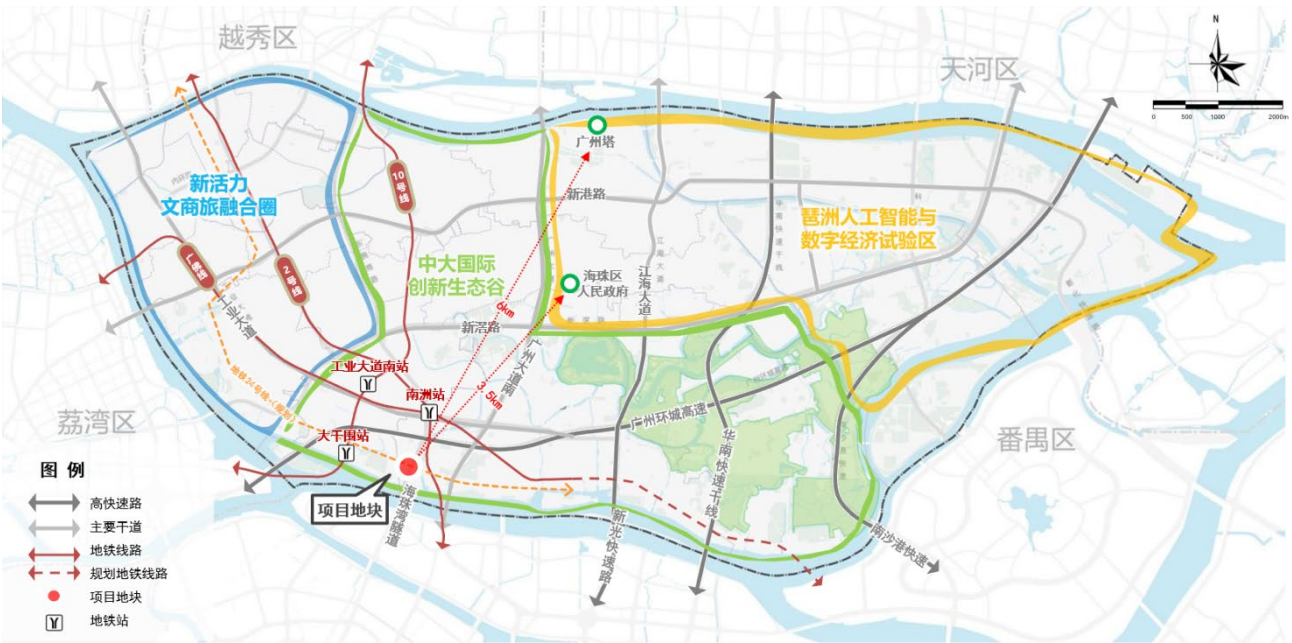
2026年10月



一. 规划优化提升必要性

（一）项目区位

项目地块位于海珠区西南部，大干围片区内。周边1公里范围内分布有地铁2号线南洲站、10号线大干围站两座地铁站点，项目地块距离广州塔约6公里、海珠区政府约3.5公里。

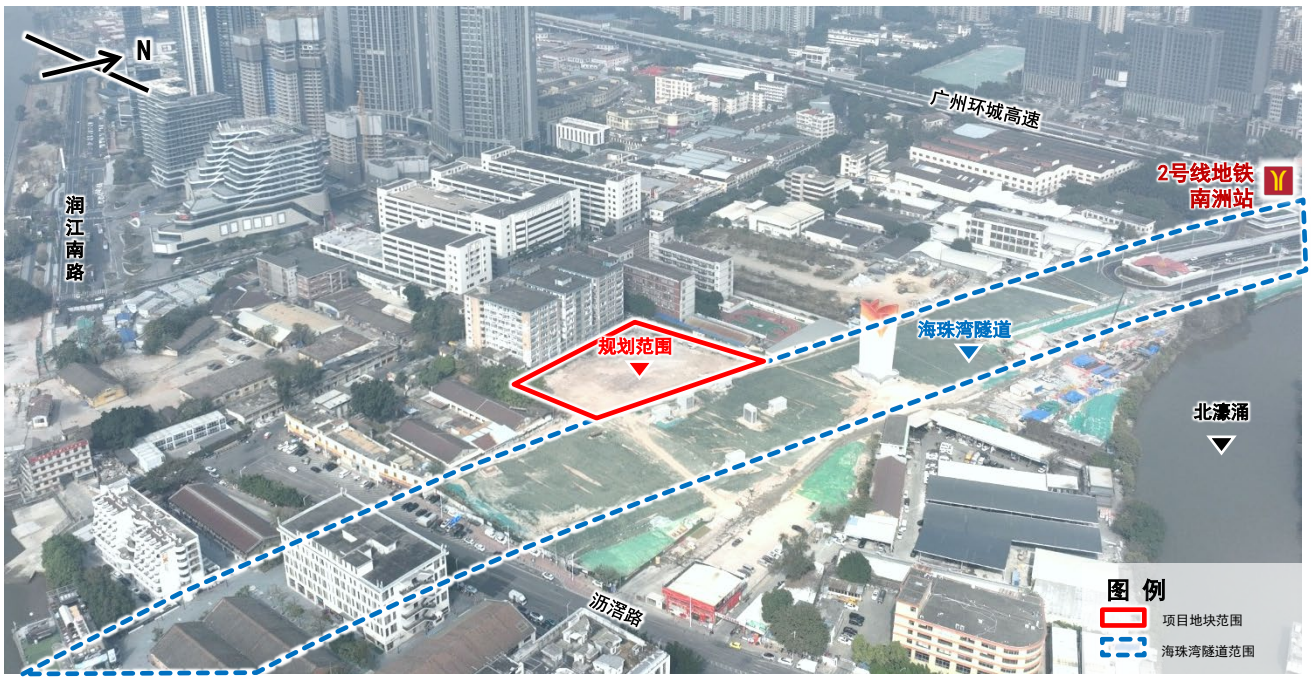


项目区位示意图

一. 规划优化提升必要性

（二）规划范围

本次规划范围西至浩诚公寓，北侧为康乐中学，东邻海珠湾隧道，占地面积5338㎡。



项目范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（三）必要性

1. 强化产业集聚与功能升级

随着后航道城市功能持续升级，大干围片区拟打造集生活、生产融合一体，产城人文协同赋能的高品质滨江复合功能组团，形成支撑后航道产业带提质扩容的重要节点。

2. 优化集体权益与安置落实

根据海珠湾隧道工程征地补偿安置协议，三滘村留用地指标及复建物业面积应与海珠湾隧道工程通车同步落实，亟需加快留用地报批及确权登记等相关手续，保障村集体权益与工程征拆闭环衔接。

3. 提升存量盘活与开发实效

本次规划调整以优先盘活存量闲置用地为导向，通过明确用地性质与开发指标，推动大干围片区品质提升工作从谋划转入实质启动。

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（平方米）	5338	5338	不变
可建设用地（平方米）	3915	4374	+459
毛容积率	/	6. 2	+6. 2
总建设量（平方米）	2431	27110	+24679



调整前规划示意图



调整后规划示意图