

# 花都区新街村、大陵村城市更新单元控制性详细规划 通告附图

审批单位：广州市人民政府  
批准时间：2026年2月4日  
批准文号：穗府函〔2026〕18号

用地位置：  
项目位于花都区新华街，许广高速以东，武广高铁以西，规划范围面积101.6公顷。

批准内容：  
(一) 单元详细规划  
1. 底线约束  
根据国土空间总体规划及专项要求，落实底线要素的边界范围及管控要求，落实城镇开发边界100.2公顷，绿地与开敞空间面积8.8公顷，文物古迹用地0.07公顷；  
2. 功能布局  
单元建设用地建设规模的总量上限为180万平方米，落实市政路网和蓝绿空间用地，在不突破规划范围内总建设量基础上，允许规划范围内用地指标腾挪；  
3. 综合交通  
骨架路网密度不低于8.7公里/平方公里，落实预控干道线位和宽度；  
4. 公服及市政设施  
控制13处重要设施选址，用地面积不低于16.91公顷；  
5. 开发强度分区  
三级开发强度梯度控制，控制分区内平均容积率在2.0-4.0。

(二) 地块详细规划  
1. 规划用地和指标  
规划范围总面积101.6公顷，总计算容积率建筑面积148.0万平方米。其中：居住用地建设量126.7万平方米（含商业2.8万平方米），公共管理与公共服务用地建设量15.5万平方米，商业服务业设施用地建设量5.8万平方米。  
2. 用地布局优化  
优化用地布局：改造范围内落实安置需求规划商住用地、二类居住用地2处，用地面积4.22公顷，容积率3.5-3.55；衔接落实城中村改造方案融资需求，规划二类居住用地、二类居住用地或商业商务用地、二类居住用地兼容其他交通设施用地或商业商务用地兼容其他交通设施用地8处，共20.66公顷，容积率2.6-2.8；结合现状保留小区，规划4处二类居住用地，共1.20公顷，容积率1.9-3.0。改造范围外保留二类居住用地、二类居住用地兼容商业用地11处，容积率2.6-4.1。其他指标严格按照《广州市城乡规划技术规定》落实。

促进产业集聚升级：结合村产业发展需求，改造范围内落实留用地需求规划商业商务用地1处，用地面积0.44公顷，容积率2.5。改造范围外保留商业/商务设施混合用地、商业用地/商务用地/娱乐康体用地(村庄建设用地)2处，容积率2.0-2.5。

3. 公共服务与市政设施优化  
规划范围内规划人口约3.7万人，规划布局公共服务设施111处。其中，区域统筹级设施5处、街道级设施9处、居委级设施97处。总建筑面积19.27万平方米，公共服务设施建筑面积占居住建筑的15.21%。规划1处72班九年制学校、1处36班九年制学校。

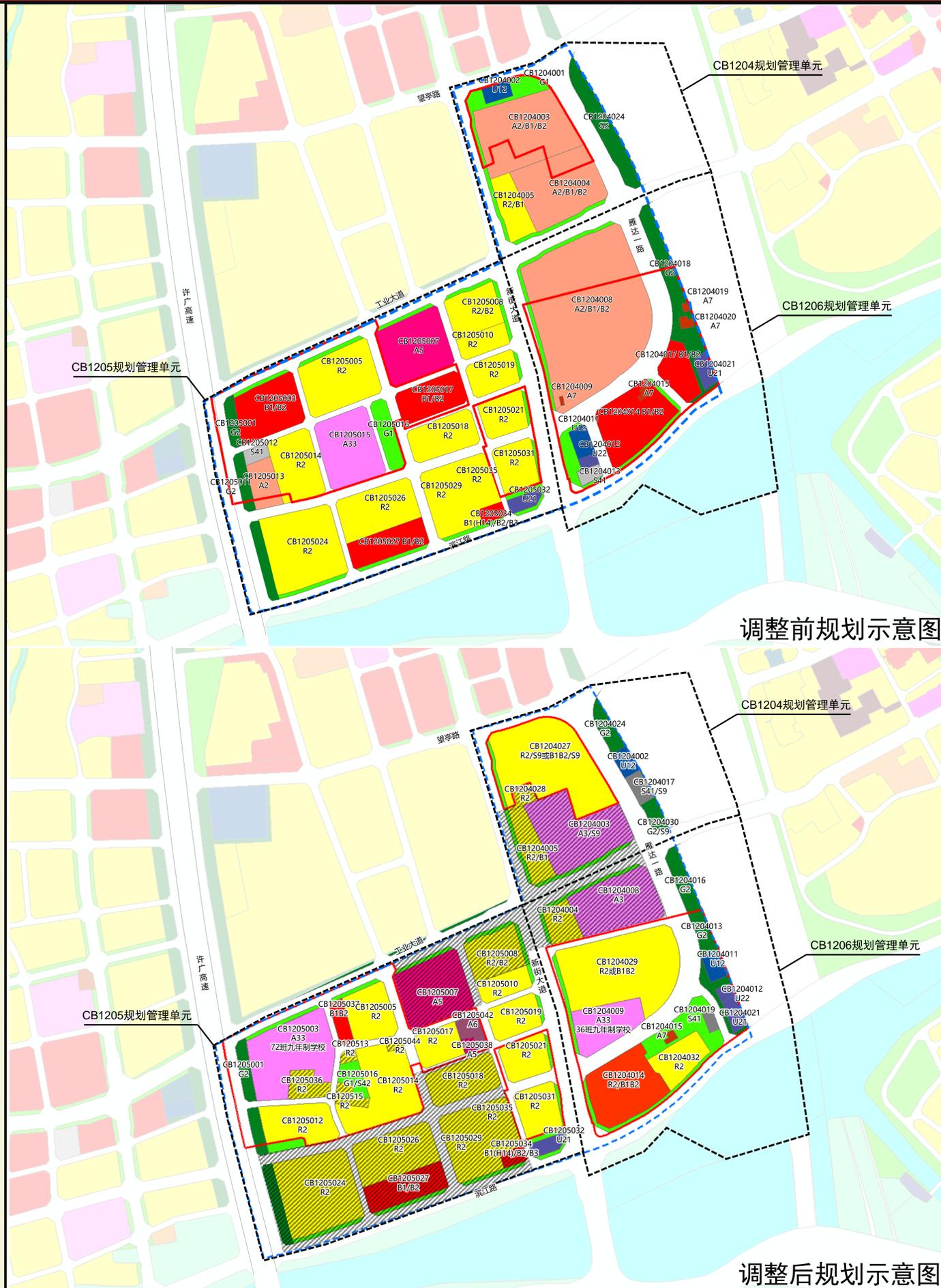
4. 蓝绿空间优化  
调整后绿地减少1.18公顷，在《广州地铁八号线北延段（滘心-广州北站）工程车辆段及周边片区控制性详细规划》新增绿地中扣减，实现本方案绿地占补平衡。

5. 道路交通优化  
本次规划结合现状道路线位、权属，优化片区支路网，调整4条规划支路线位，删减2条支路，并新增1条支路，改善片区交通微循环。调整后路网密度约为8.71公里/平方公里，道路面积率29.45%。

(三) 其他事项  
1. 因改造项目后续实施需要优化地块指标的，在不增加规划范围内总建筑面积，不减少绿地、公益性用地和公建配套建筑面积，不改变单元主导功能、已公开出让建设用地的用地性质和规划指标、次干路及以上路网格局，保持单元划定的各类保护区边界等强制性要求的前提下，可由市规划和自然资源行政主管部门按照控制性详细规划局部调整程序办理。

2. 请区政府做好绿地占补平衡统筹。

附注：  
查询网址：<https://ghzyj.gz.gov.cn/ywpd/cxgh/cxghtml>



区位图



编  
码

CB1204  
CB1205  
CB1206

指  
北  
针



比  
例  
尺



图 例

- 改造范围
- - - - 规划范围
- 规划管理单元范围
- A33 中小学用地
- B1/B2 商业/商务设施混合用地
- B1B2 商业商务用地
- R2 二类居住用地
- R2/B1 二类居住用地兼容商业设施用地
- R2/B2 居住或者商务设施用地
- A3 教育科研用地
- A2 文化设施用地
- A7 文物古迹用地
- A5 医疗卫生用地
- R2/B1B2 商住用地
- S41 公共交通场站用地
- U12 供电用地
- U22 环卫用地
- U21 排水用地
- E1 水域
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- A6 福利设施用地
- 现状已建成部分