

花都区新街村、大陵村城市更新单元 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：广州市花都区人民政府

2026年2月



一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

◆ 落实全市核心功能与空间结构布局，支撑“北部增长极”建设

根据《广州市国土空间总体规划（2021-2035年）》提出的“6+4”发展目标与“一带一轴、三核四极”空间结构，本项目位于规划中的北部增长极，致力于塑造港城一体的航空都会门户形象，促进优质公共服务设施集聚，提升文旅消费、会展商贸等现代服务设施供给。

◆ 谋深做实花都区“一区一城一港一湾”空间格局，推进空铁融合发展

花都区坚持“智造立区、枢纽强区、生态美区、改革兴区”发展战略，聚焦于“一区一城一港一湾”空间格局。本项目所在区域为空铁融合发展示范区，是花都区重点建设的发展片区。

◆ 夯实民生保障和城市发展基础，营造宜居宜业、环境优美的城市景观风貌

中央在多次重要会议上强调，积极推进城中村改造与“平急两用”公共基础设施建设。本项目已纳入广州市2024年城市更新年度计划，将补齐公共服务设施配套短板，同时依托现有自然资源禀赋，塑造宜居宜业、环境优美的城市景观风貌。



花都区城中村改造项目位置示意图

一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

规划范围位于广州市花都区南部，南临新渡路、西临许广高速、东至武广高铁、北至望亭路，紧靠现状9号线、广州北站地铁站，距广州北站0.5km，距广州白云国际机场10km。

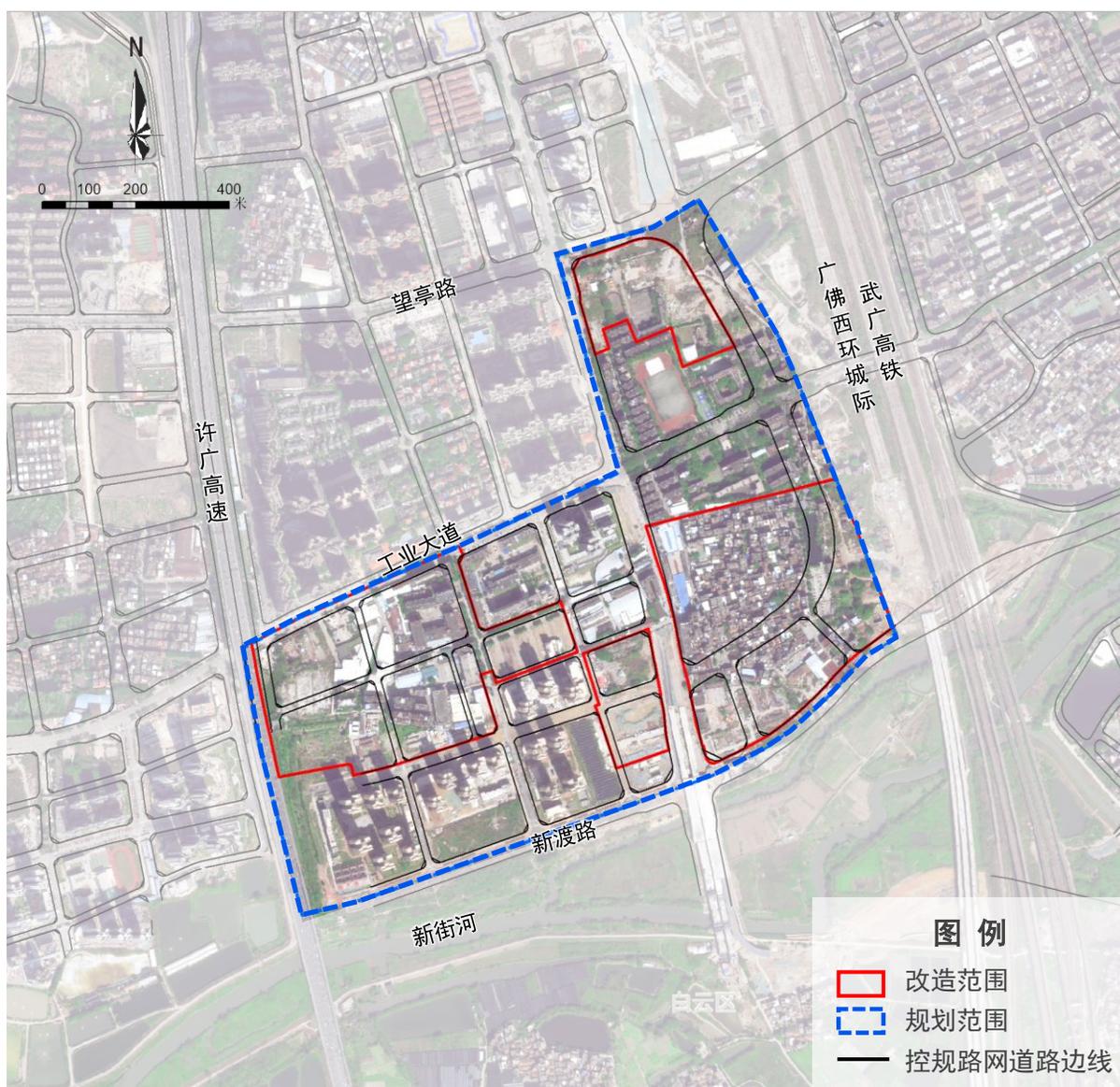


区位示意图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

本次规划范围为花都区GZ-HD-01-07单元，总用地面积约101.56公顷。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 提升片区风貌，打造空铁融合发展示范区核心门户形象。

广州市召开的专题研究房地产土地开发有关工作会议已将机场门户片区城中村纳入改造第一梯队。本项目位于机场门户片区以及空铁融合发展示范区的核心区位，是展示城市形象的重要窗口。本次规划优化资源配置，提升风貌景观，重塑广州北部增长极的门户形象。

2. 结合全市会展用地空间布局调整契机，优化片区用地功能。

广州会展业正面临规模能级与需求迭代的结构性失衡问题，场馆梯队断层，大型展会承载不足，大型展馆仅有广交会展馆，其余会展场馆均低于15万 m^2 ，急需优先补足20万 m^2 以上的大型会展用地。

广州市会展场馆布点规划提出打造“一主两副核心，五小片，多点支撑”的会展场馆布局结构。其中，北部地区依托白云国际机场空港枢纽的核心优势，打造空港会展区副核心，在空港经济区规划建设现代化会展综合体及相关配套设施。

目前，项目范围内规划会展用地面积仅约19公顷。规划会展用地上的现状广东交通职业技术学院暂无搬迁计划，导致会展用地布局分散，进一步压缩会展场馆规模。为系统推进片区整体发展，同时兼顾城中村改造的资金平衡需求，本次规划拟取消原规划范围内的会展用地，并对片区功能布局进行优化。

3. 以城中村改造为抓手，补齐片区配套设施短板。

项目范围现状以工业厂房、村民住宅为主，城市景观风貌较差，社区综合配套及服务功能较薄弱，教育学位欠缺，亟待补齐公共配套设施短板。

结合城中村改造，拆除项目范围内老旧厂房与村民住宅，打造兼具生活服务的综合功能片区，提升教育、文化、居住配套等公共服务、市政设施及交通设施服务水平，同时布局社区公园、开放绿地等公共空间，改善城市风貌，提升片区活力。

二. 单元详细规划

(一) 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：

- ◆ 城镇开发边界：100.2公顷
- ◆ 文物古迹用地：0.07公顷
- ◆ 绿地与开敞空间：8.8公顷



单元底线控制图

二. 单元详细规划

(二) 功能布局

- ◆ 功能定位：北站后花园、未来生态社区；
- ◆ 主导功能：居住、商业商务；
- ◆ 建设规模：结合交通和基础设施承载力、道路实施时序等要素，适时进行动态评估，分期确定开发量。单元建设用地建设规模的总量上限为180万 m^2 ，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。



用地布局管控图

三. 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 (公顷)	101.56	101.56	0
可建设用地 (公顷)	101.56	101.56	0
毛容积率	1.28	1.46	+0.18
总建设量 (万平方米)	129.8	148.0	+18.2



调整前规划示意图



调整后规划示意图