

从化区中小学建设用地布局 专项规划

组织编制单位：广州市规划和自然资源局

申请单位：广州市从化区人民政府

2026年3月



一. 规划优化提升必要性

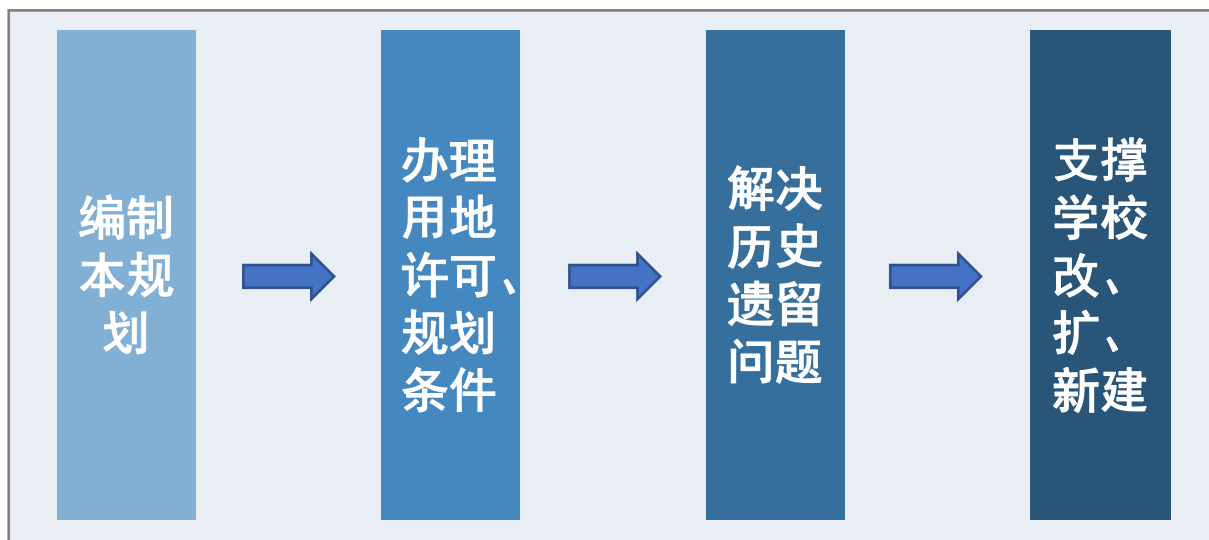
(一) 项目背景

◆ 落实广州市相关部署 从化区推进基础教育提质与中小学建设

根据《广州市中小学校基础设施建设三年行动计划(2022-2024年)》(穗教发〔2022〕4号)和《广州市人大常委会关于〈广州市人民政府关于落实广州市第十五届人民代表大会第一次会议关于栾玉明等36名代表联名提出的关于推进教育、文化、卫生体育、民政领域民生基础设施规划与建设的议案的决议实施方案情况的报告〉的审议意见》(穗常办审[2020]16号)的要求,从化区政府需要加快提升基础教育水平,加强中小学建设。

◆ 基于办学需求 从化区启动首批中小学建设用地控规编制工作

从化区现有小学共72所,现状学位数7.15万个;现有初中共27所,现状学位数3.13万个。为积极改善从化区中小学办学条件,进一步解决从化区教育设施历史遗留问题,全面推进从化区教育事业高质量发展,区教育局根据各学校的现状办学条件、实际使用需求以及学生求学需求等因素,统筹考虑各学校办学的可持续性 & 底线管控符合度,衔接区教育事业“十五五”规划,筛选确定了首批25所中小学开展建设用地布局专项规划(控制性详细规划深度)编制工作,其中有2所已有控规落实规范指标要求,剩余74所后续将分批开展控规及完善用地手续工作,保障落实学校用地条件。



一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

本次规划涉及的从化区中小学校共23所，分布在街口街、城郊街、江埔街、太平镇、鳌头镇、温泉镇6个镇街。

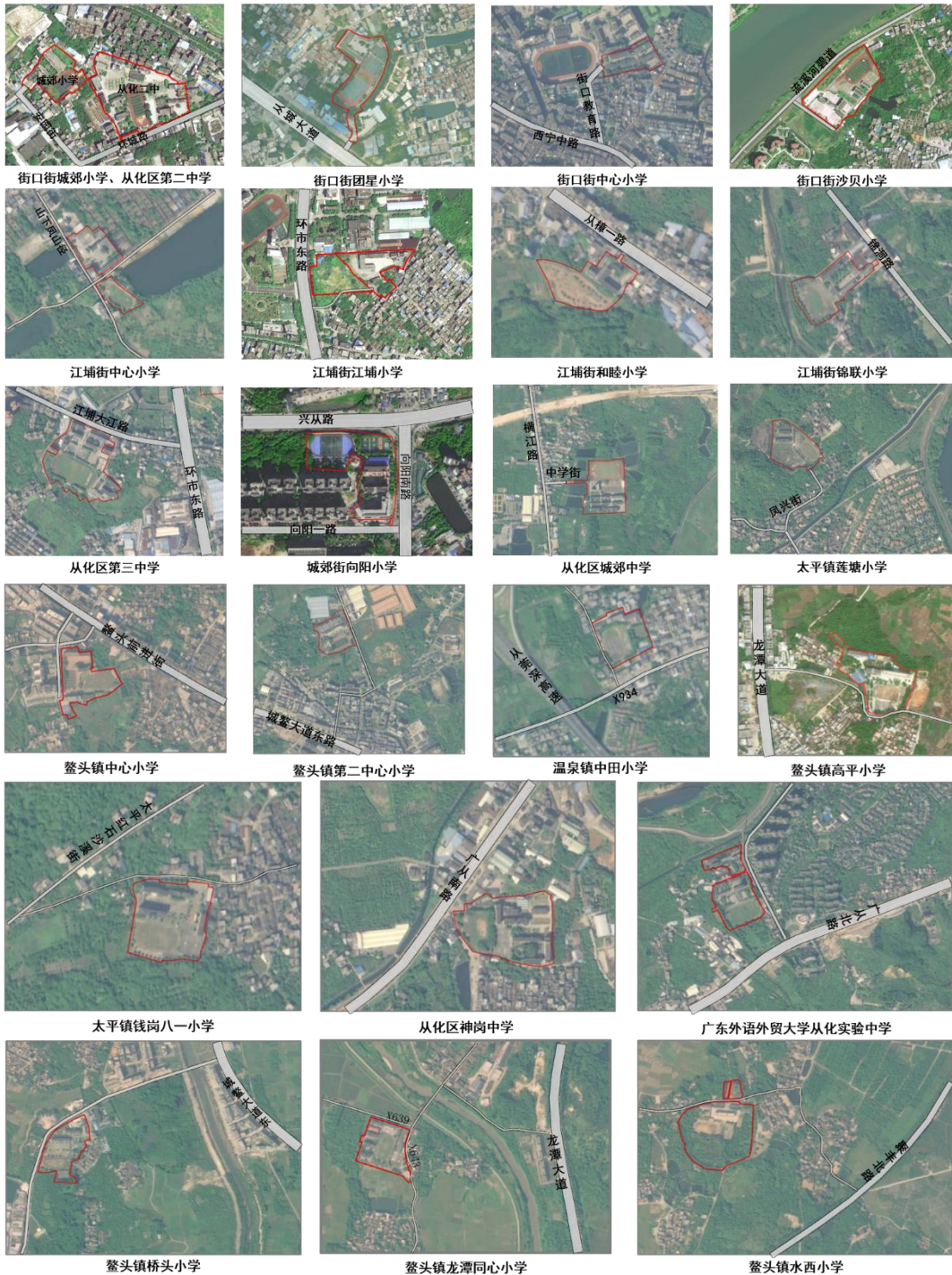


学校分布位置示意图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

本次规划的23所学校均为现状已建成及投入办学的学校，总用地面积约64.73公顷。



学校现状使用范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 落实市、区层面要求，解决历史遗留问题，预留学校发展空间，强化规划管理。

根据《广州市中小学校基础设施建设三年行动计划(2022-2024年)》（穗教发〔2022〕4号）和《广州市人大常委会关于〈广州市人民政府关于落实广州市第十五届人民代表大会第一次会议关于栾玉明等36名代表联名提出的关于推进教育、文化、卫生体育、民政领域民生基础设施规划与建设的议案的决议实施方案情况的报告〉的审议意见》（穗常办审[2020]16号）的要求，进一步解决从化区教育设施存在无土地、房屋产权的历史遗留问题，为学校发展适当预留用地，保障从化区中小学校的有序发展，下一步实现学校控规全覆盖，进一步加强规划管理，成为从化区中小学发展的重要支撑。

2. 有效衔接区教育事业“十五五”规划，推动从化区基础教育高质量发展。

衔接在编的从化区教育事业“十五五”规划，有效落实“十五五”期间从化区基础教育设施重点建设需求，为基础教育设施提供用地保障，推进从化区基础教育扩优提质，统筹义务教育优质均衡发展，推动从化区基础教育高质量发展。

3. 探索“总详传导”“专详联动”工作模式，保障相关数据在地化回流与更新。

从化区部分中小学校存在教室数量、用地不足等问题，急需加快推进中小学校的改扩建工作，满足中小学发展要求。

规划落实国土空间总体规划“三区三线”的传导管控要求，同时结合实际动态优化《从化中小学建设发展策略研究与布点规划及中小学建设控制性导则规则》中相关数据，进一步提高办学班数及办学质量，积极探索“总详传导”“专详联动”的详细规划编制工作模式，提升教育资源要求及教育基础设施服务水平，保障相关数据在地化、动态化地回流与更新。

二. 地块详细规划

土地利用规划（现状优化类）

规划指标表

学校	总用地面积 (公顷)	可建设用地 (公顷)	毛容积率	总建设量 (万平方米)	可增加批后通告附图中的其他指标
街口街城郊小学	1.52	1.52	≥0.4	≥0.61	——
从化区第二中学	4.11	4.11	≥0.4	≥1.64	——
城郊街城郊中学	5.20	5.20	≥0.4	≥2.08	——
街口街团星小学	1.51	1.51	≥0.4	≥0.60	——



规划示意图

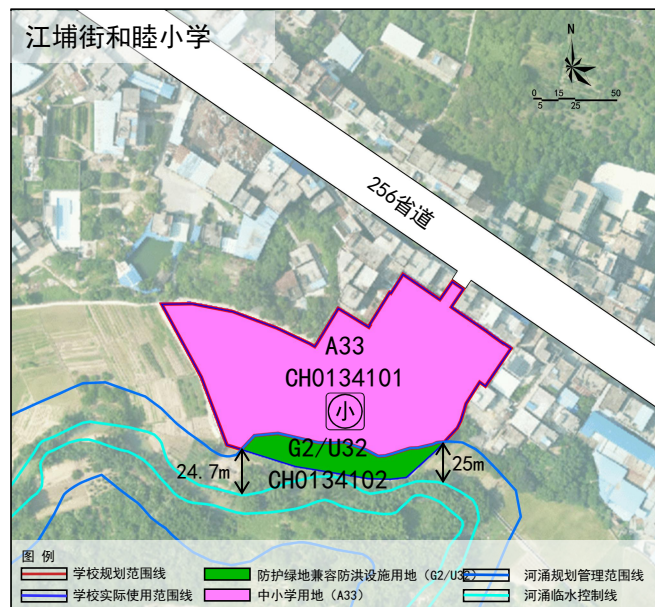
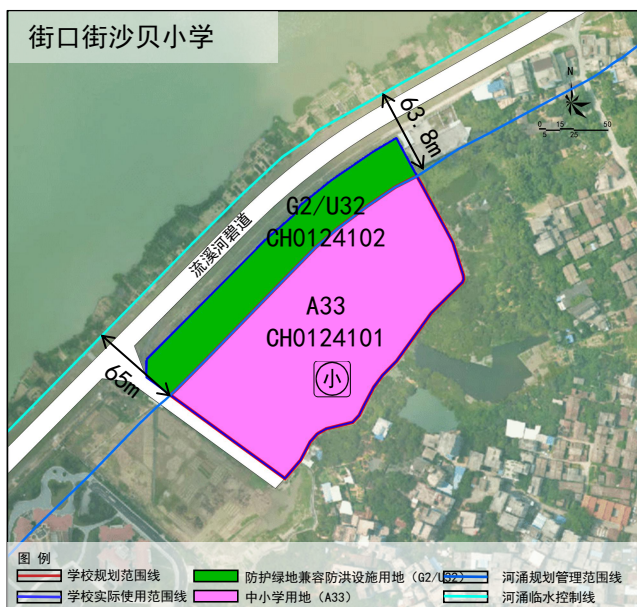
规划示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划（现状优化类）

规划指标表

学校	总用地面积 (公顷)	可建设用地 (公顷)	毛容积率	总建设量 (万平方米)	可增加批后通告附图中的其他指标
街口街沙贝小学	2.08	2.08	≥ 0.4	≥ 0.83	——
江埔街和睦小学	1.32	1.32	≥ 0.4	≥ 0.53	——
江埔街锦联小学	1.52	1.52	≥ 0.4	≥ 0.61	——
江埔街江埔小学	1.90	1.90	≥ 0.4	≥ 0.76	——



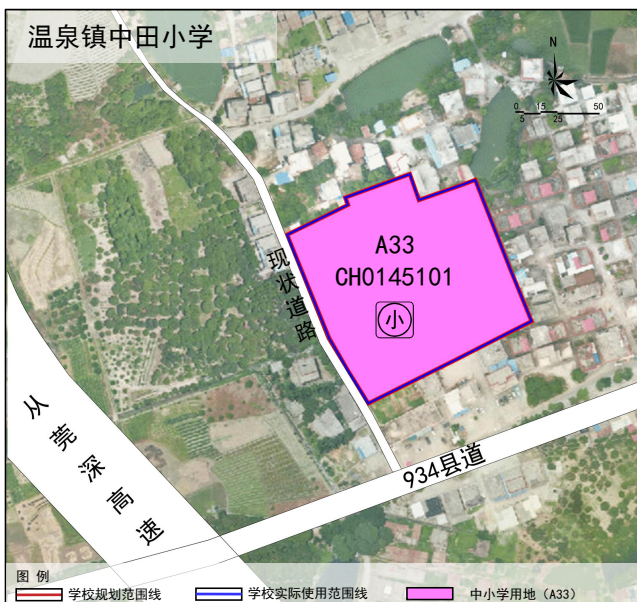
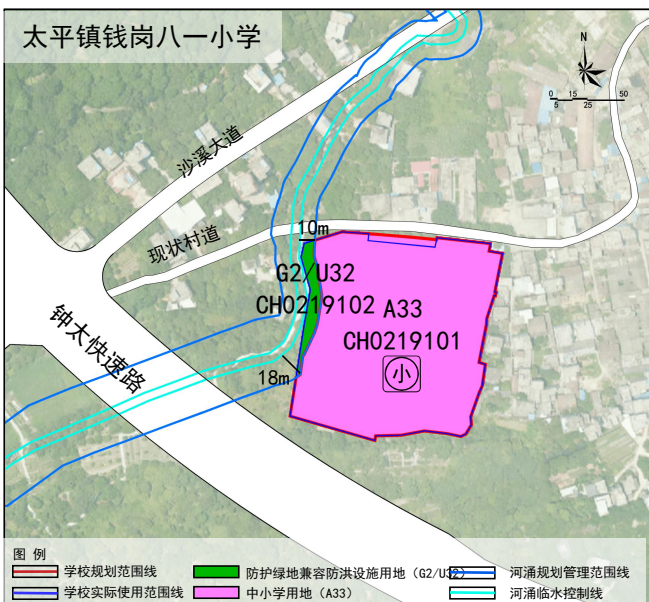
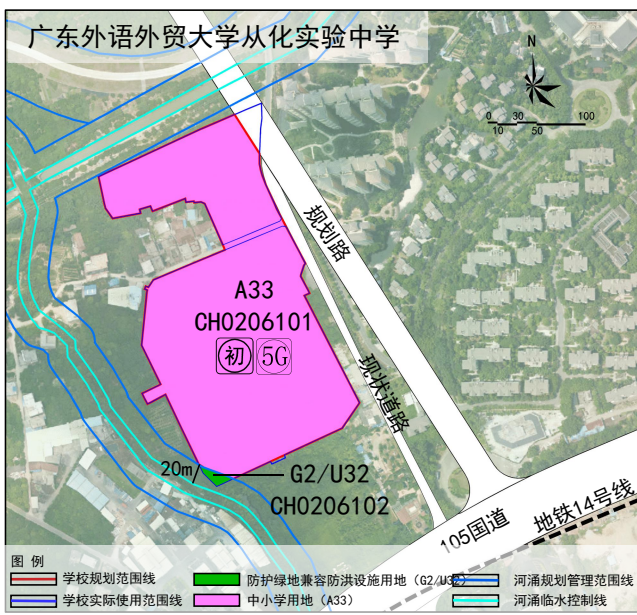
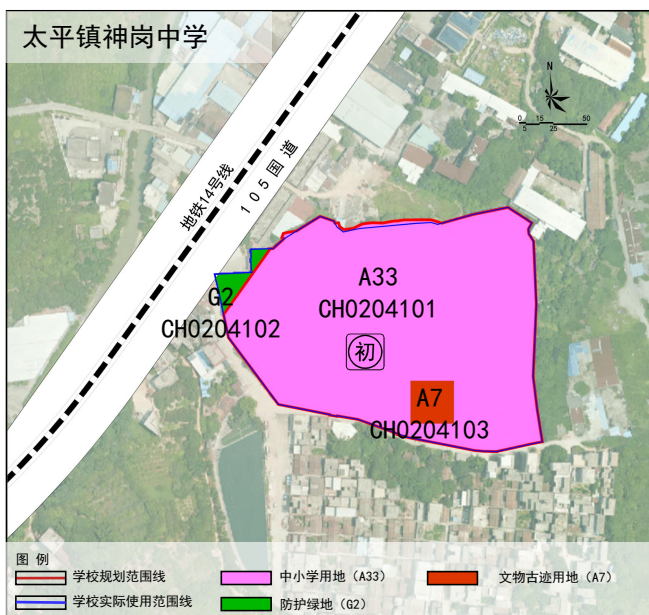
规划示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划（现状优化类）

规划指标表

学校	总用地面积（公顷）	可建设用地（公顷）	毛容积率	总建设量（万平方米）	可增加批后通告附图中的其他指标
太平镇神岗中学	3.07	3.07	≥ 0.4	≥ 1.23	——
广东外语外贸大学从化实验中学	5.03	5.03	≥ 0.4	≥ 2.01	——
太平镇钱岗八一小学	1.55	1.55	≥ 0.4	≥ 0.62	——
温泉镇中田小学	1.21	1.21	≥ 0.4	≥ 0.48	——



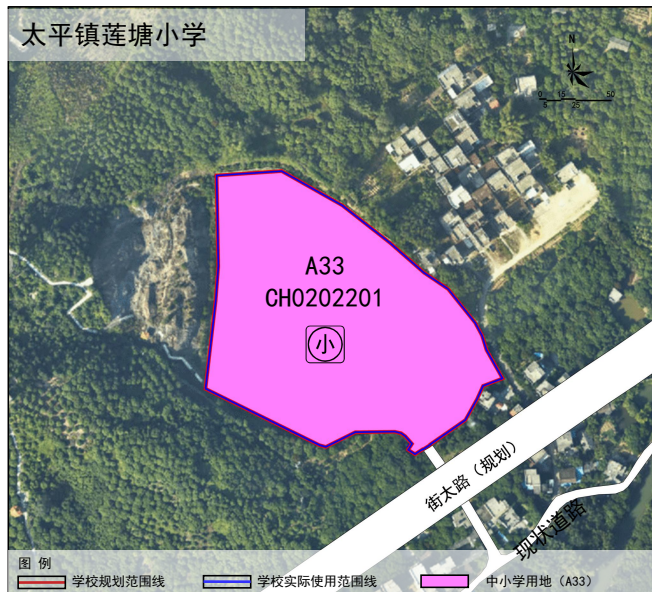
规划示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划（现状优化类）

规划指标表

学校	总用地面积 (公顷)	可建设用地 (公顷)	毛容积率	总建设量 (万平方米)	可增加批后通告附图中的其他指标
太平镇莲塘小学	2.63	2.63	≥ 0.4	≥ 1.05	——
鳌头镇高平小学	2.63	2.63	≥ 0.4	≥ 1.05	——
鳌头镇第二中心小学	2.76	2.76	≥ 0.4	≥ 1.10	——
鳌头镇水西小学	5.00	5.00	≥ 0.4	≥ 2.00	——



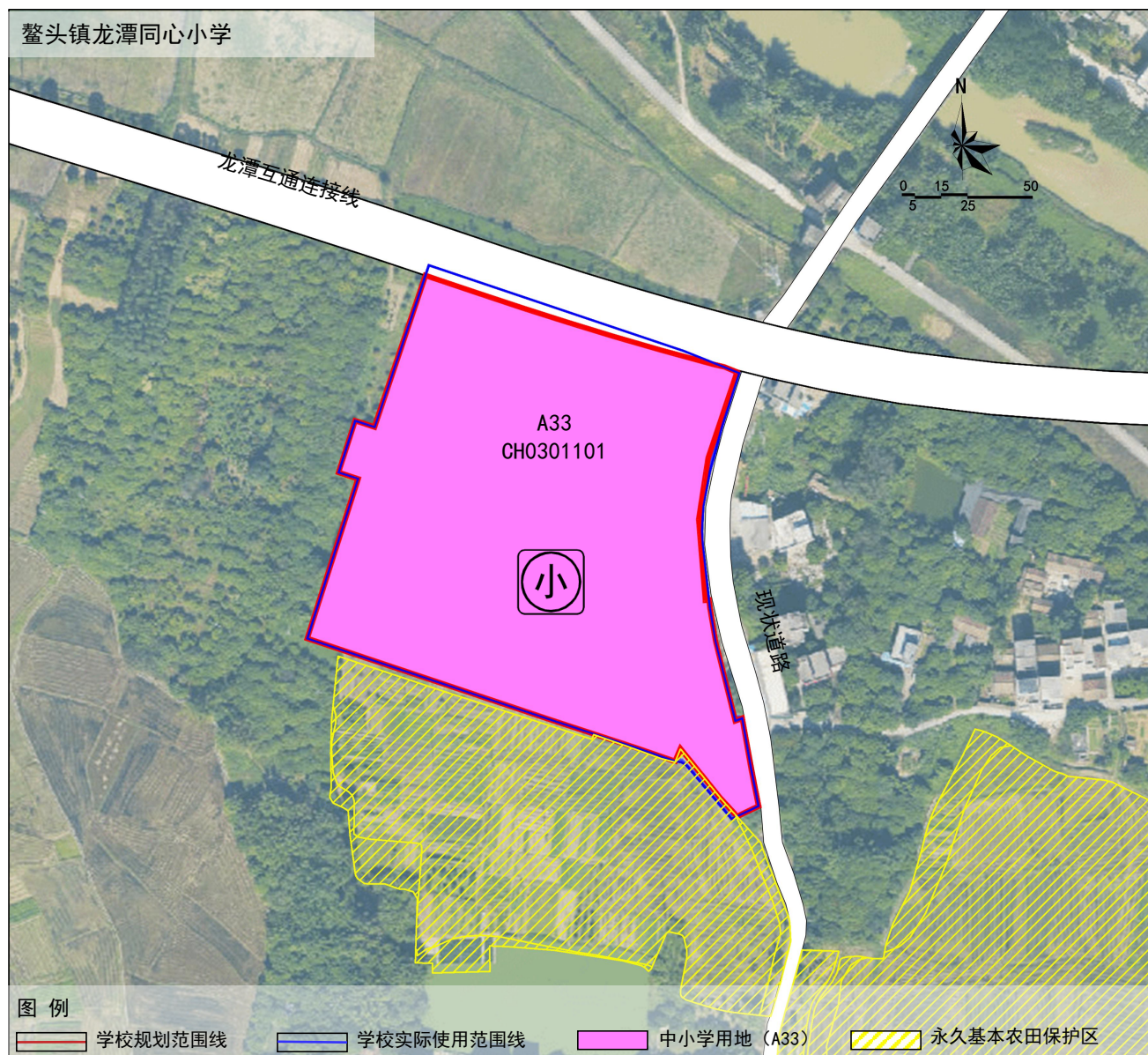
规划示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划（现状优化类）

规划指标表

学校	总用地面积（公顷）	可建设用地（公顷）	毛容积率	总建设量（万平方米）	可增加批后通告附图中的其他指标
鳌头镇龙潭同心小学	2.10	2.10	≥ 0.4	≥ 0.84	—



规划示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划（控规调整类）

城郊街向阳小学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）	1.91	2.00	+0.09
可建设用地（公顷）	1.91	2.00	+0.09
毛容积率	≤1.0	≥0.4	——
总建设量（万平方米）	≤1.9 1	≥0.8 0	——
可增加批后通告附图中的其他指标	——	——	——

从化区第三中学规划调整前后指标对比表

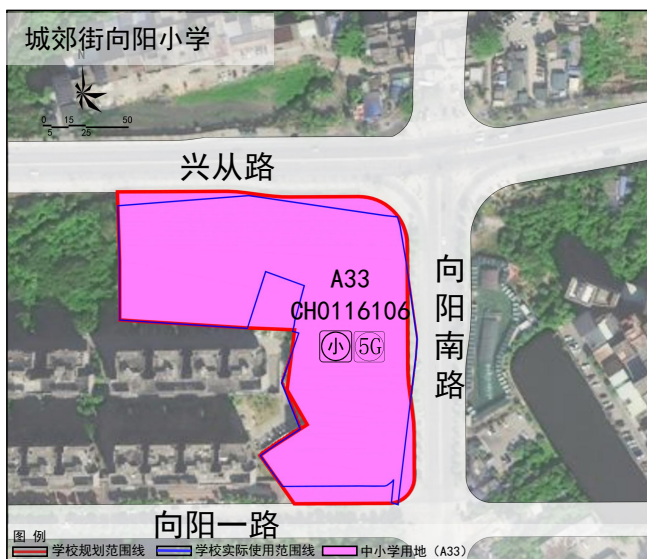
指标	调整前	调整后	对比
总用地面积（公顷）	6.57	6.57	0
可建设用地（公顷）	6.57	6.57	0
毛容积率	≤1.2	≥0.4	——
总建设量（万平方米）	≤788	≥2.6 3	——
可增加批后通告附图中的其他指标	——	——	——



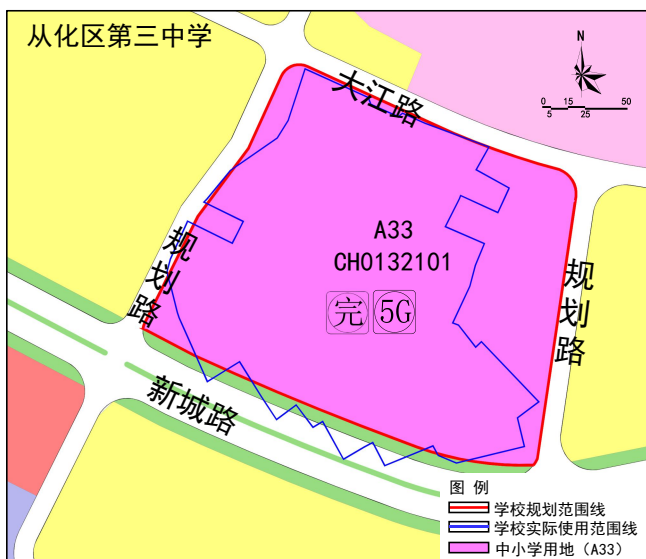
调整前规划示意图



调整前规划示意图



调整后规划示意图



调整后规划示意图

二. 地块详细规划

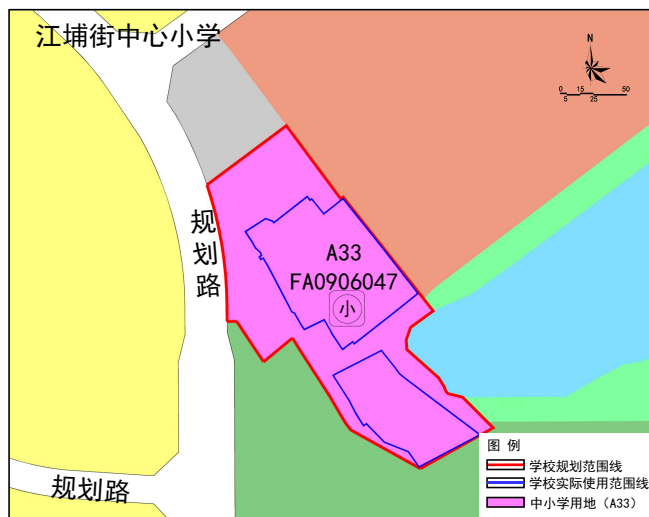
土地利用规划（控规调整类）

江埔街中心小学规划调整前后指标对比表

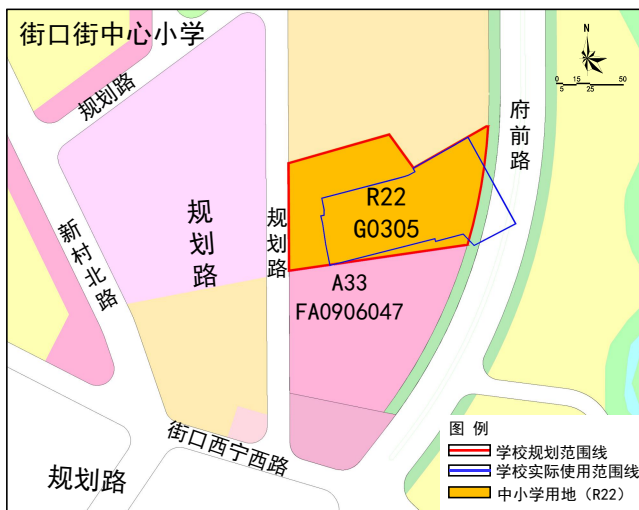
指标	调整前	调整后	对比
总用地面积（公顷）	2.22	2.21	-0.01
可建设用地（公顷）	2.22	2.21	-0.01
毛容积率	≤0.3	≥0.4	——
总建设量（万平方米）	≤0.7 6	≥0.8 8	——
可增加批后通告附图中的其他指标	——	——	——

街口街中心小学规划调整前后指标对比表

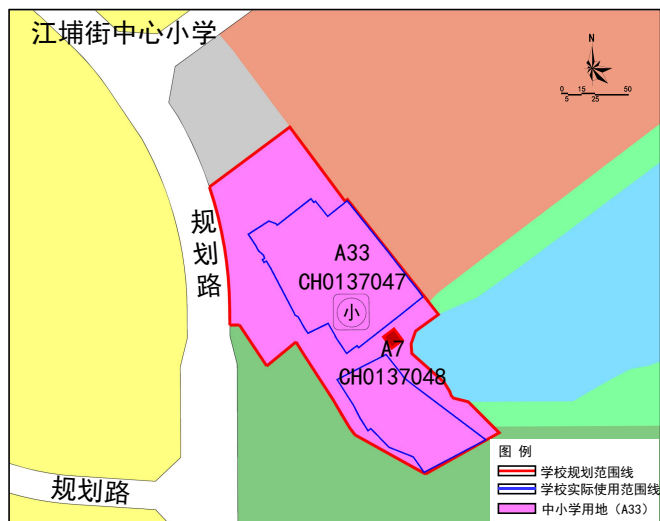
指标	调整前	调整后	对比
总用地面积（公顷）	1.61	1.61	0
可建设用地（公顷）	1.61	1.61	0
毛容积率	≤1.0	≥0.4	——
总建设量（万平方米）	≤1.6 1	≥0.6 4	——
可增加批后通告附图中的其他指标	——	——	——



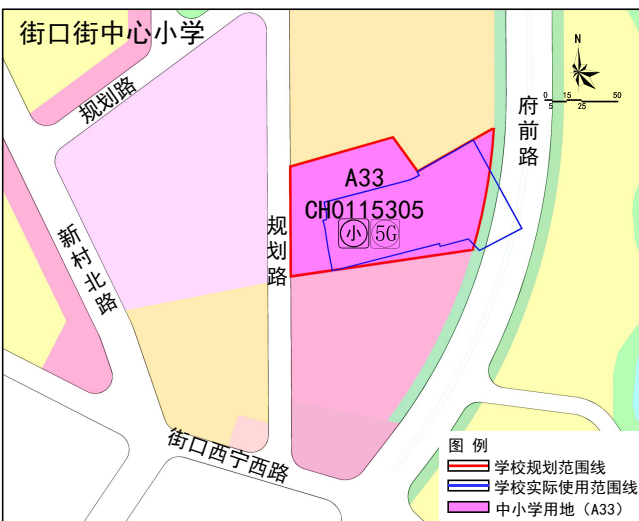
调整前规划示意图



调整后规划示意图



调整后规划示意图



调整后规划示意图

二. 地块详细规划

土地利用规划（控规调整类）

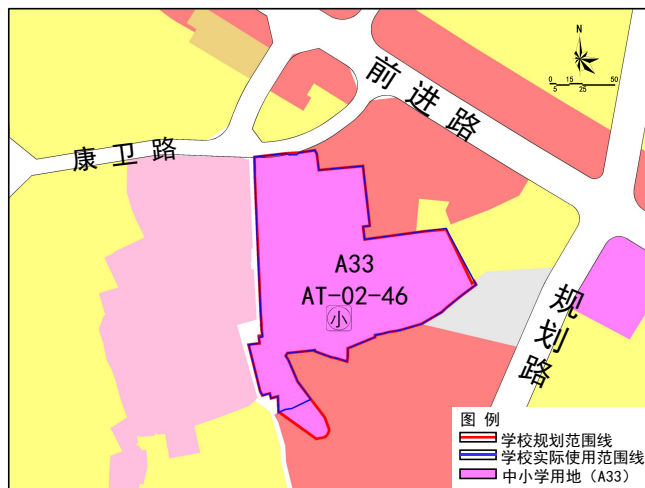
鳌头镇中心小学规划调整前后指标对比表

指标	调整前	调整后	对比
总用地面积（公顷）	1.99	1.99	0
可建设用地（公顷）	1.99	1.99	0
毛容积率	≤1.2	≥0.4	——
总建设量（万平方米）	≤2.3 8	≥0.7 9	——
可增加批后通告附图中的其他指标	——	——	——

鳌头镇桥头小学规划调整前后指标对比表

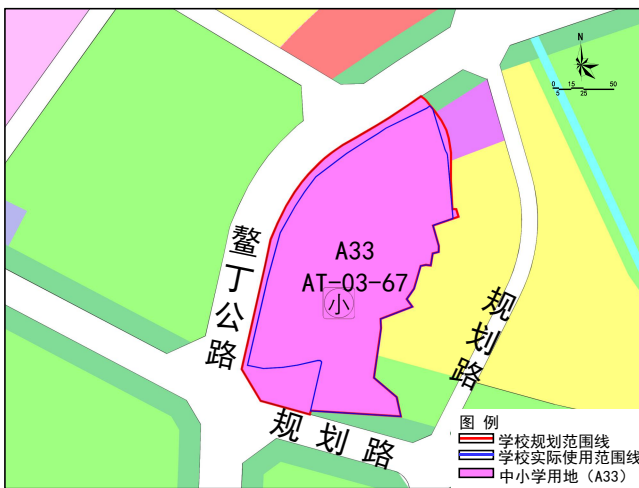
指标	调整前	调整后	对比
总用地面积（公顷）	3.64	3.64	0
可建设用地（公顷）	3.64	3.64	0
毛容积率	≤1.2	≥0.4	——
总建设量（万平方米）	≤4.3 7	≥1.4 6	——
可增加批后通告附图中的其他指标	——	——	——

鳌头镇中心小学



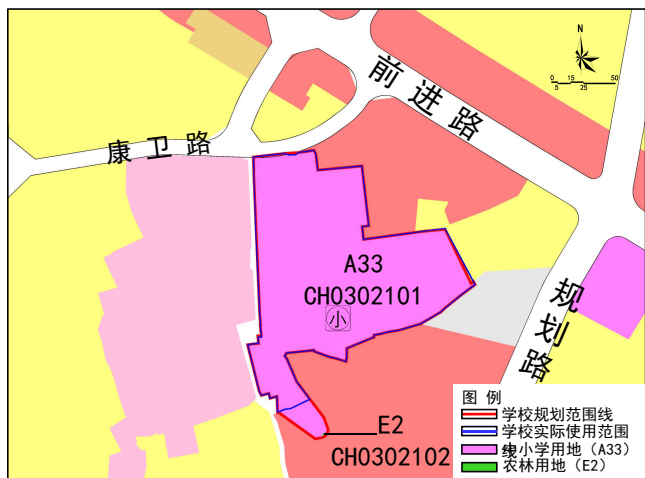
调整前规划示意图

鳌头镇桥头小学



调整后规划示意图

鳌头镇中心小学



调整后规划示意图

鳌头镇桥头小学



调整后规划示意图