

番禺区南浦岛东乡片区 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：广州市土地开发中心、广州市番禺区土地开发中心

2025年12月



一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

- ◆ 湾区层面：南浦岛是广佛高质量融合发展区先导区重要组成部分，重点提升城市服务功能
- ◆ 广州市层面：位于珠江高质量发展带，是打造广州滨江活力引领区的重要空间载体
- ◆ 番禺区层面：发挥城市中心辐射带动作用，强化南浦特色优势与服务支撑，打造优质生活圈示范

南浦岛连接番禺、海珠、荔湾、桂城四区，是承接中心城区服务外溢的重要地区。目前正在推进的东晓南路-广州南站连接线（海珠湾隧道）、天基产业园等项目建设，将为地区发展带来契机。结合南浦东乡片区土地储备工作，开展本次规划调整工作。

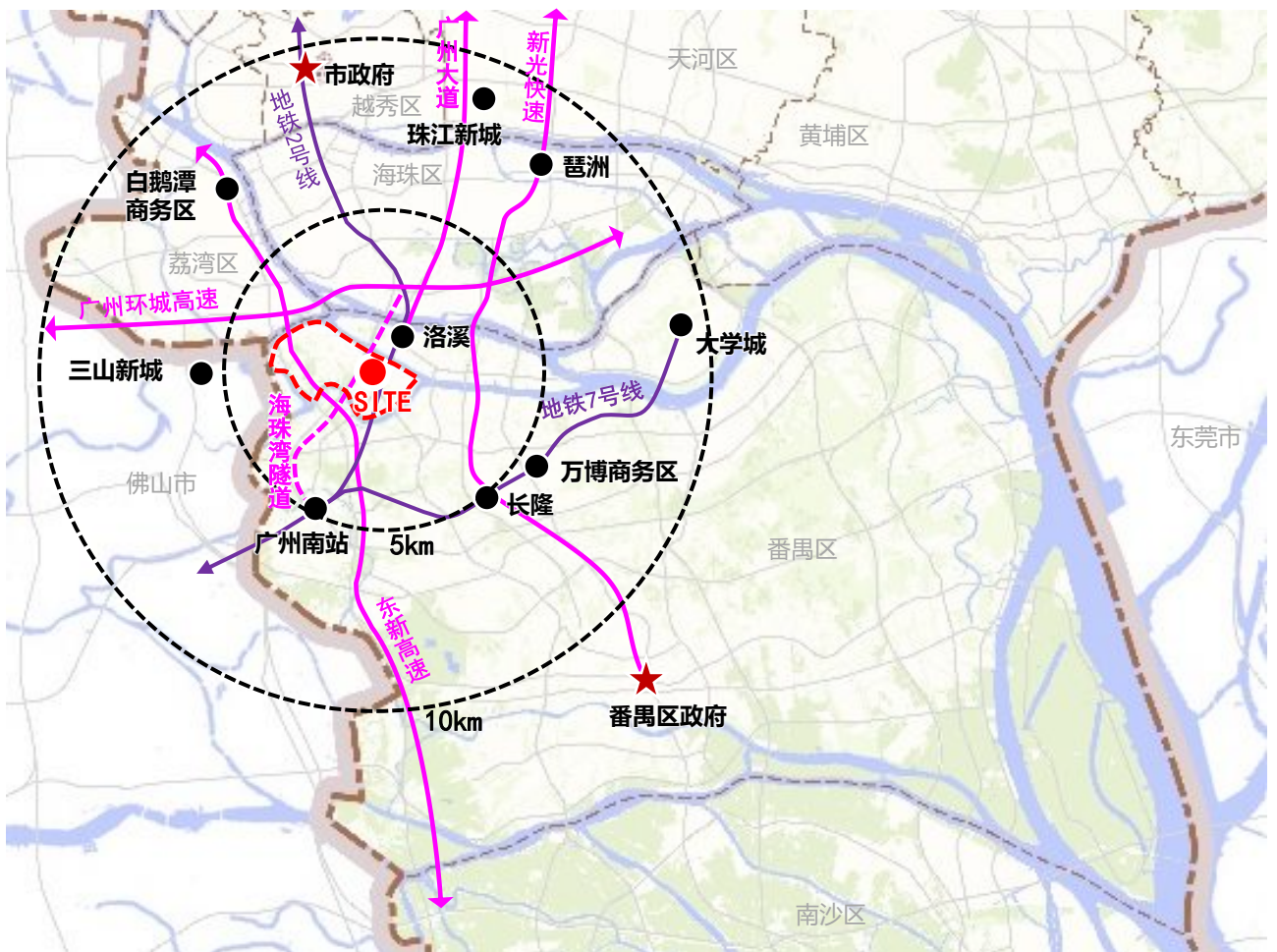


南浦岛东乡片区效果图

一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

项目位于番禺区西北部，距离番禺区政府约14.1公里，距离广州南站约5公里，距离大学城约10公里，距离万博商务区约6公里，区位条件优越，交通便利。



项目区位示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1、落实中央城市工作会议精神，提升人居环境，激发片区活力

为落实中共中央国务院《关于推动城市高质量发展的意见》的要求，营建南浦岛高品质城市生活空间，本次规划结合上位规划要求，依托轨道站点，盘活存量用地、挖掘土地价值，优化用地结构与人口结构，激发地区活力，全面提升东片城市品质与风貌，推动高质量发展。

2、改善地区交通水平，发挥轨道站点引领作用

构建以轨道站点为核心的TOD发展模式，在空间维度上实现地铁、公交、慢行系统的无缝衔接。通过优化道路交通，形成外联内达的路网系统，提升出行效率。

3、完善片区蓝绿结构，打造美丽花园岛屿

通过优化公共绿地网络结构、强化河涌水系生态功能，构建蓝绿交织的城市生态基底，为居民提供高品质的休闲空间与社交空间，同时提升城市防洪排涝能力与生物多样性保护水平。

4、推动完整社区建设，优化提升宜居水平

以土地储备实施为契机，重点补足片区基础设施和公共服务设施短板，构建便捷高效的“15分钟生活圈”；同步推进留用地集中布局与高效利用，并结合其他商业设施，共同打造片区活力商业中心，全面提升宜居水平。

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	现行控规	本次规划	对比
总用地面积（公顷）	138.1	138.1	不变
可建设用地（公顷）	137.9	133.1	减少4.8公顷
毛容积率	1.0	1.2	增加0.2
总建设量（万平方米）	144.2	169.7	增加25.5万平方米



调整前规划示意图



调整后规划示意图