

海珠区得胜岗地块 (AH0212规划管理单元) 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：广州市海珠区住房和城乡建设局

2025年12月



一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

- ◆ 落实国家危旧房改造要求，探索广州危旧房连片自主更新新模式

以人民为中心

——2022年10月党的二十大报告

- 习近平总书记强调：“人民城市人民建，人民城市为人民”。

稳步推进危旧房改造 鼓励居民自主更新

——2025年3月国务院政府工作报告

- 加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。

——2025年5月中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》

- 稳妥推进危险住房改造。…积极稳妥实施国有土地上C级危险住房和国有企业事业单位非成套住房改造

——2025年7月中央城市工作会议

- 着力建设舒适便利的宜居城市。……加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造。

推动广州危旧房 自主更新工作探索

——2024年7月《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》

- 花都区集群街2号成为广东首个走出自筹资金、自主更新、原拆原建危房改造新路径的项目，在单栋自主更新基础上探索成片自主更新路径。
- 越秀区小石集于2025年7月正式启动自主改造工作，探索多宗地小连片危旧房自主更新2.0模式。

一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

◆ 探索危旧房屋“独栋”改造到“多宗地”连片改造的试点创新

得胜岗片区改造项目已纳入《广州市城市更新三年行动方案》。

根据市政府关于海珠区得胜岗片区更新改造项目工作部署，探索危旧房屋从“独栋”改造到“多宗地”连片改造的模式创新与多元筹资机制。

独栋自主更新
花都集群街



多宗地联合自主更新
黄桥小石集



多宗地归宗+统筹公服
得胜岗



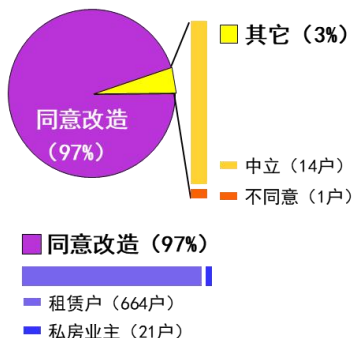
改造模式进阶示意图

◆ 依托试点项目实践，为后续政策优化总结经验

依据居民改造意愿、公房分布、房屋质量情况，并结合现状围墙以及权属边界为依据来划定改造范围。

■ 项目范围内同意改造比例 达97%

- 直管房屋租赁户664户，同意率100%
- 私房业主36户，同意率58%



■ 公房集中分布的区域

- 现状直管房屋租赁户664户(占85%)、私房36户。



■ 房屋质量较差的区域



一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

AH0212规划管理单元位于广州市海珠区西北部，南临江南东路、西临江南大道中、东至前桂大街、北至前进路，紧临现状2号线江南西地铁站，距珠江新城、海珠区政府约5公里，距离白鹅潭商务区约3.5公里。



项目区位示意图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

改造范围：根据现状围墙及权属边界划定改造范围，用地面积1.87公顷，包含万松园小区22-31号楼、163号楼，得胜岗小区1-10号楼，以及现状万松园小学西校区。

控规调整范围：控规调整范围位于AH0212规划管理单元，东至南园大街，西至江南大道中，南北至规划市政道路，用地面积6.31公顷。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 扩建麻雀学校，支持市政道路建设，推动旧城公共服务完善

- 省一级万松园小学（西校区）现状16班，占地面积仅0.45公顷，生均用地严重不足（6.2平方米/人），跑道、操场等必要教学场地匮乏，建筑老化且存在安全隐患。
- 改造范围内万松园路，规划为26米双向四车道市政道路，现状为宽度仅11米的单向车道，难以承载小学人流集散及周边居民出行的需求。

2. 消除项目安全隐患，提升人居品质，疏解旧城人口

- 通过改造，消除一般及严重损坏房的结构安全隐患，保障公共安全。
- 提升推动超2万平方米直管公房成套化改造，保障独立厨卫、排污设施等基础人居诉求。
- 疏解旧城人口，规划后600余户人口减少至300余户，缓解旧城公共服务与基础设施压力。



现状及周边建筑实景图

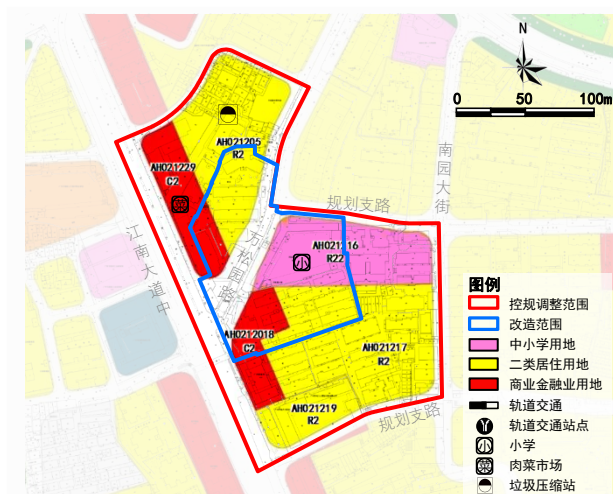
3. 开发规模确定

参照《广州市城镇危旧房改造实施办法（试行）》（穗建规字〔2024〕15号）“新增建筑面积应按照广州市建筑工程容积率计算有关规定计算规划容积率面积，其中地上建筑规模增量原则上不超过30%”，改造后计容建筑总量不超过2.98万平方米，其中：住宅建筑计容建筑面积不超过2.88万平方米，非住宅计容建筑面积不超过0.10万平方米。

二. 地块详细规划

(一) 土地利用规划

指标	现行控规	本次规划	对比
总用地面积 (公顷)	6.31	6.31	不变
可建设用地 (公顷)	4.64	4.72	+0.08
毛容积率	1.63	1.65	+0.02
总建设量 (万平方米)	10.26	10.42	+0.16
人口(万人)	0.22	0.26	+0.04
公共服务和市政公用设施	<ul style="list-style-type: none"> 规划小学1处，用地面积8893平方米，建筑面积5336平方米； 规划肉菜市场、垃圾压缩站各1处 	<ul style="list-style-type: none"> 规划24班小学，用地面积11024平方米，建筑面积≥10800平方米； 规划社区居委会、社区议事厅、社区服务站、物业管理、星光老年之家（颐康站）、社区卫生服务站、垃圾收集站、公共厕所各1处；规划设置其他商业服务设施572平方米。 5G基站7处，地块调蓄设施2330平方米。 	<ul style="list-style-type: none"> 现行控规小学从18班扩大为24班，规划用地面积增加2131平方米。 规划新增8处公共服务与市政基础设施，包括社区居委会、社区议事厅、社区服务站、物业管理、星光老年之家（颐康站）、社区卫生服务站、垃圾收集站、公共厕所各1处；结合现状物业回迁需求，AH0212030地块内设置其他商业服务设施建筑面积572平方米；改造范围外，保留现行控规肉菜市场、垃圾压缩站各1处。 5G基站7处，地块调蓄设施2330平方米。



控规调整前

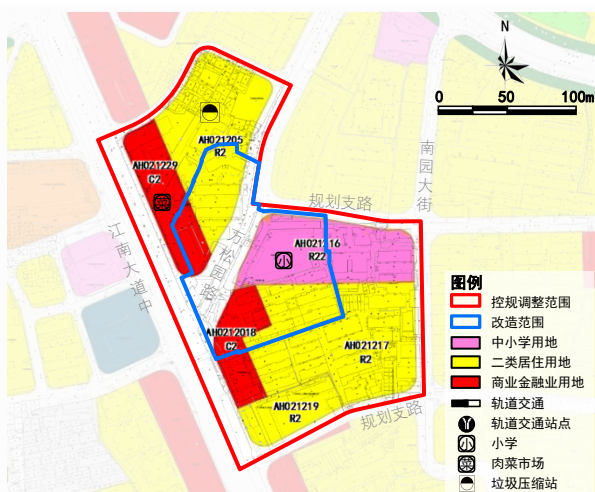


控规调整后

二. 地块详细规划

(二) 地块指标调整前后对比

状态	地块编码	用地用海分类代码	用地性质代码	用地性质	容积率	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施
调整前	AH021216	—	R22	中小学用地	0.6	8893	5336	≤25	≥30	20	小学	—	—
调整后	AH0212016	080403	A33	中小学用地	—	11024	≥10800	—	≥30	—	24班小学	地块调蓄设施 面积604m ² (规模604m ³)	—
变化	改变	改变	改变	不变	改变	+2131	改变	改变	不变	改变	改变	改变	不变
调整前	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	AH0212030	070102	R2	二类居住用地	2.79	3783	10564	≤40	≥25	100	社区居委会(200m ²)、社区议事厅(100m ²)、社区服务站(100m ²)、物业管理(60m ²)、其他商业服务设施(572m ²)	公共厕所(100m ²)、地块调蓄设施面积208m ² (规模208m ³)	—
变化	新增地块，无调整前后变化对比												
调整前	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	AH0212031	070102	R2	二类居住用地	4.68	3657	17112	≤40	≥25	100	社区卫生服务站(600m ²)、星光老年之家-颐康站(400m ²)	垃圾收集站(150m ²)、地块调蓄设施面积201m ² (规模201m ³)	—
变化	新增地块，无调整前后变化对比												



控规调整前

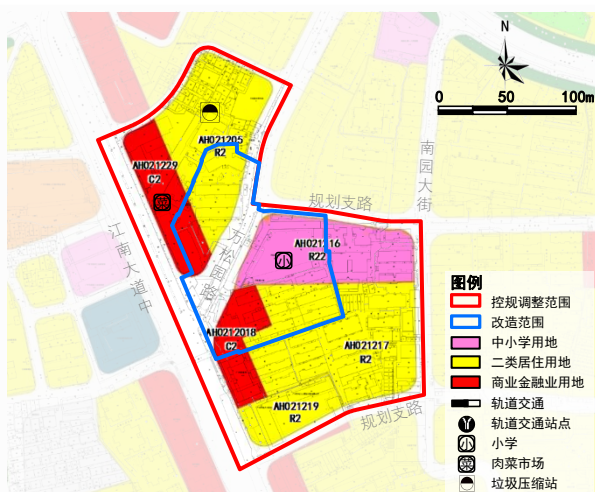


控规调整后

二. 地块详细规划

(二) 地块指标调整前后对比

调整状态	地块编码	用地用海	用地性质代码	用地性质	容积率	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施
调整前	AH021205	—	R2	二类居住用地	2.8	10681	29907	≤25	≥30	—	—	垃圾压缩站	—
调整后	AH0212005	070102	R2	二类居住用地	2.8	8565	23982	≤25	≥30	—	—	垃圾压缩站、5G基站4处、地块调蓄设施面积439m ² (规模439m ³)	—
变化	改变	改变	不变	不变	不变	-2116	-5925	不变	不变	不变	不变	改变	不变
调整前	AH021217	—	R2	二类居住用地	2.0	14667	29334	≤30	≥25	—	—	—	—
调整后	AH0212017	070102	R2	二类居住用地	2.0	11398	22796	≤30	≥25	—	—	地块调蓄设施面积624m ² (规模624m ³)	—
变化	改变	改变	不变	不变	不变	-3269	-6538	不变	不变	不变	不变	改变	不变
调整前	AH021218	—	C2	商业金融用地	4.0	3610	14440	≤30	≥30	—	—	—	—
调整后	AH0212018	0901	B1	商业设施用地	4.0	1459	5836	≤30	≥30	—	—	5G基站1处、地块调蓄设施面积75m ² (规模75m ³)	—
变化	改变	改变	改变	改变	不变	-2151	-8604	不变	不变	不变	不变	改变	不变
调整前	AH021229	—	C2	商业金融用地	4.0	5039	20156	≤30	≥30	—	—	肉菜市场	—
调整后	AH0212029	0901	B1	商业设施用地	4.0	3788	15152	≤30	≥30	—	—	肉菜市场、5G基站2处、地块调蓄设施面积179m ² (规模179m ³)	—
变化	改变	改变	改变	改变	不变	-1251	-5004	不变	不变	不变	不变	改变	不变



控规调整前



控规调整后

二. 地块详细规划

(三) 公共服务与市政基础设施

- ◆ 现行控规18班小学扩大为24班。
- ◆ 规划非独立占地公服及市政设施10处。其中，规划新增社区居委会、社区议事厅、社区服务站、物业管理、星光老年之家、社区卫生服务站、垃圾收集站、公共厕所各1处（其中垃圾收集站地下设置不计容）；保留现行控规的肉菜市场1处，垃圾压缩站1处（建筑面积不少于500平方米）；规划设置其他商业服务设施572平方米。

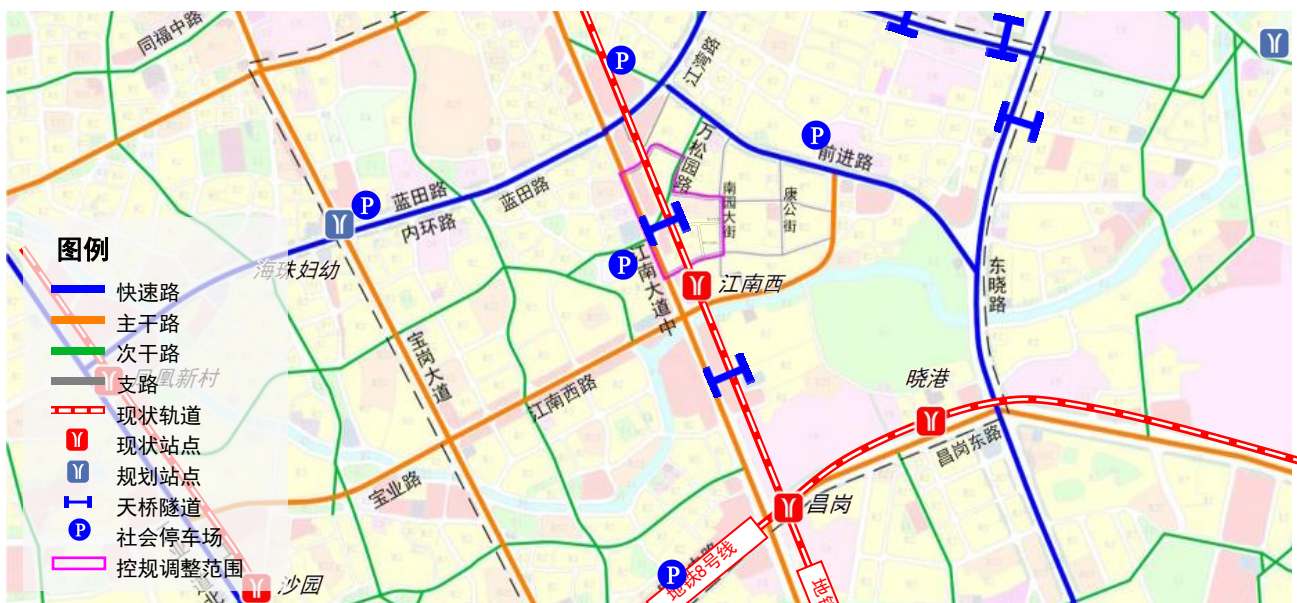


公共服务与市政基础设施规划图

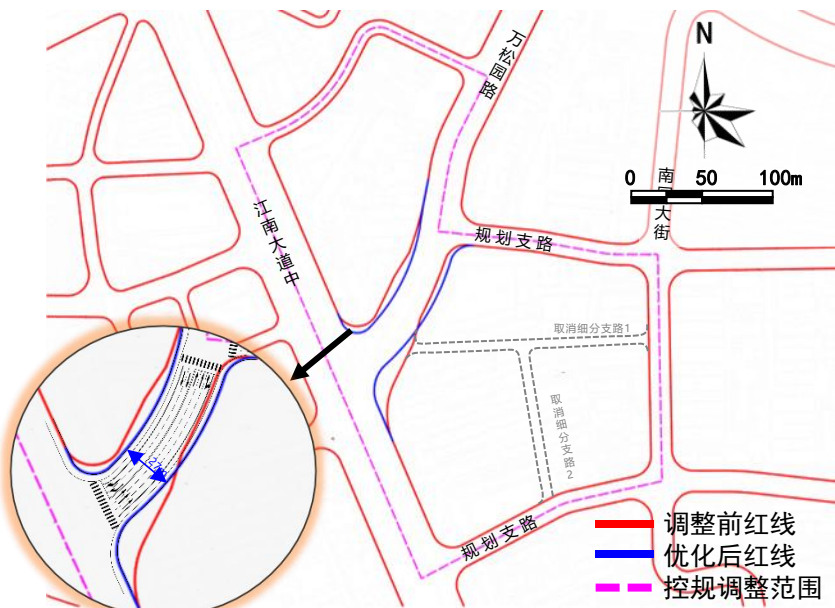
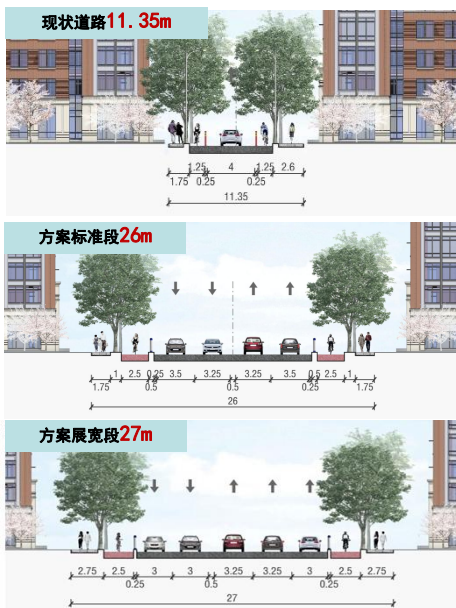
二. 地块详细规划

(四) 道路交通

- ◆ 万松园路保持次干路等级不变，标准段仍按26米控制，南段路口展宽段红线由33米调整为27米，设双向5车道，保留1条南往北展宽车道，服务沿线地块出入交通集散和学校临停需求。
- ◆ 调整后，规划单元内路网密度13.3km/km²。



既有交通设施规划图



道路红线调整后规划图

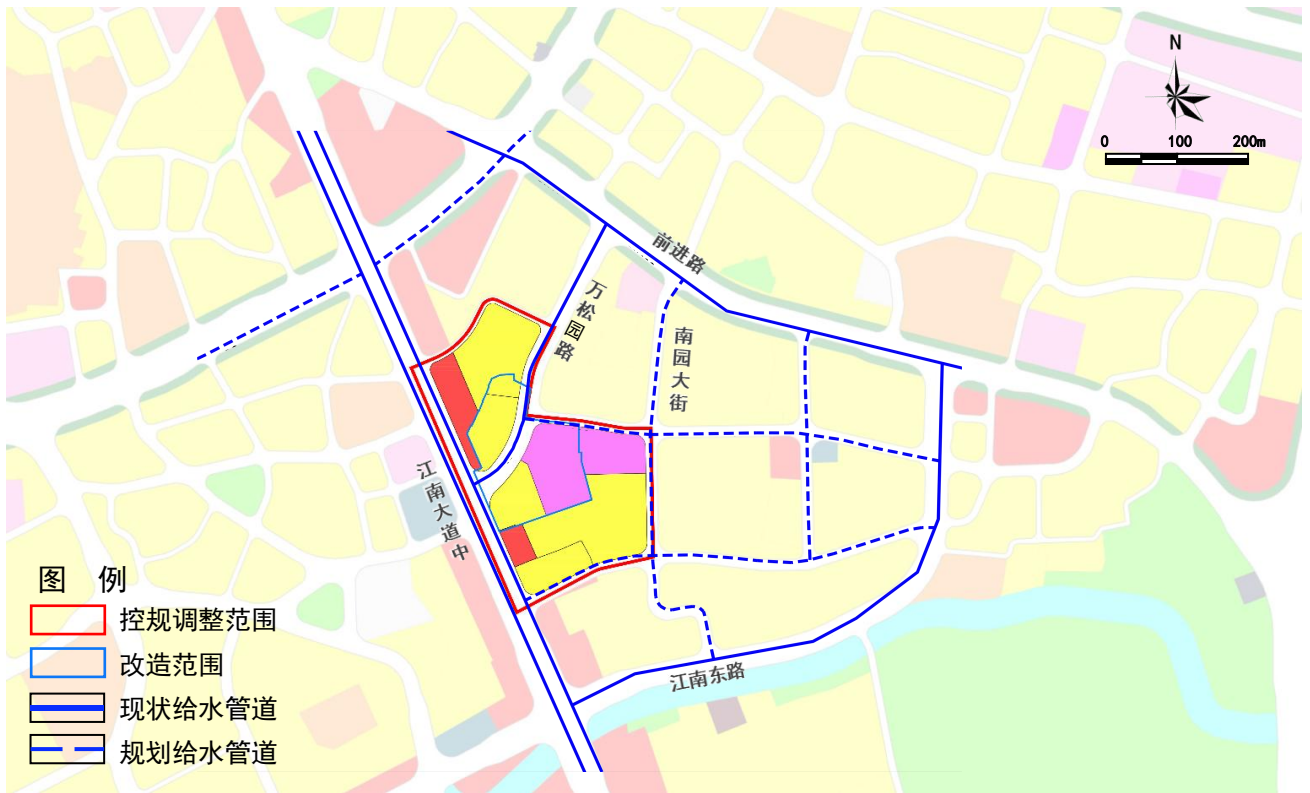
二. 地块详细规划

(五) 市政工程管线

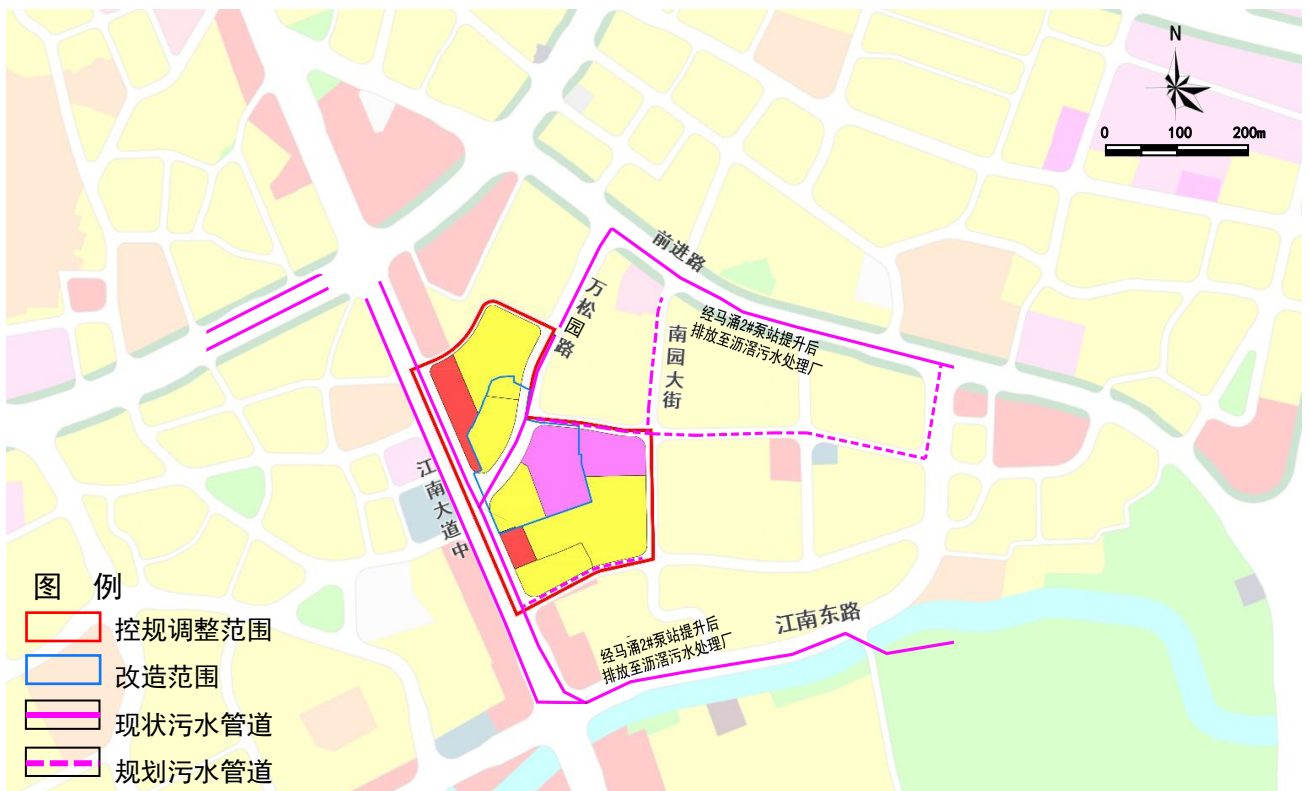
- ◆ **给水工程规划方案：**控规调整范围内无自来水厂、无加压泵站，由南洲水厂供水。规划保留现状给水管道，改造范围内新建引水管，满足改造范围内用水需求。
- ◆ **污水工程规划方案：**控规调整范围内无新增污水处理设施，周边道路新建污水管道，经马涌2#污水泵站提升后排放至沥滘污水处理厂进行处理。
- ◆ **雨水工程规划：**控规调整范围内雨水排放至南侧海珠涌，雨水管渠设计重现期为5年，能有效应对百年一遇暴雨。
- ◆ **燃气工程规划：**控规调整范围内无新增燃气设施，规划保留现状燃气管线，沿万松园路等规划新建道路敷设中压燃气管线，完善范围内燃气管网。
- ◆ **电力工程规划：**控规调整范围内无规划电力设施，由江南站提供服务。对规划范围内电力管网进行完善，沿规划道路敷设电力电缆。
- ◆ **通信工程规划：**控规调整范围内无新增通信设施，范围外东侧新建1座电信局，规划保留5G基站7座。规划沿范围内道路新建通信管道，与江南大道主干管相接。

二. 地块详细规划

(五) 市政工程管线



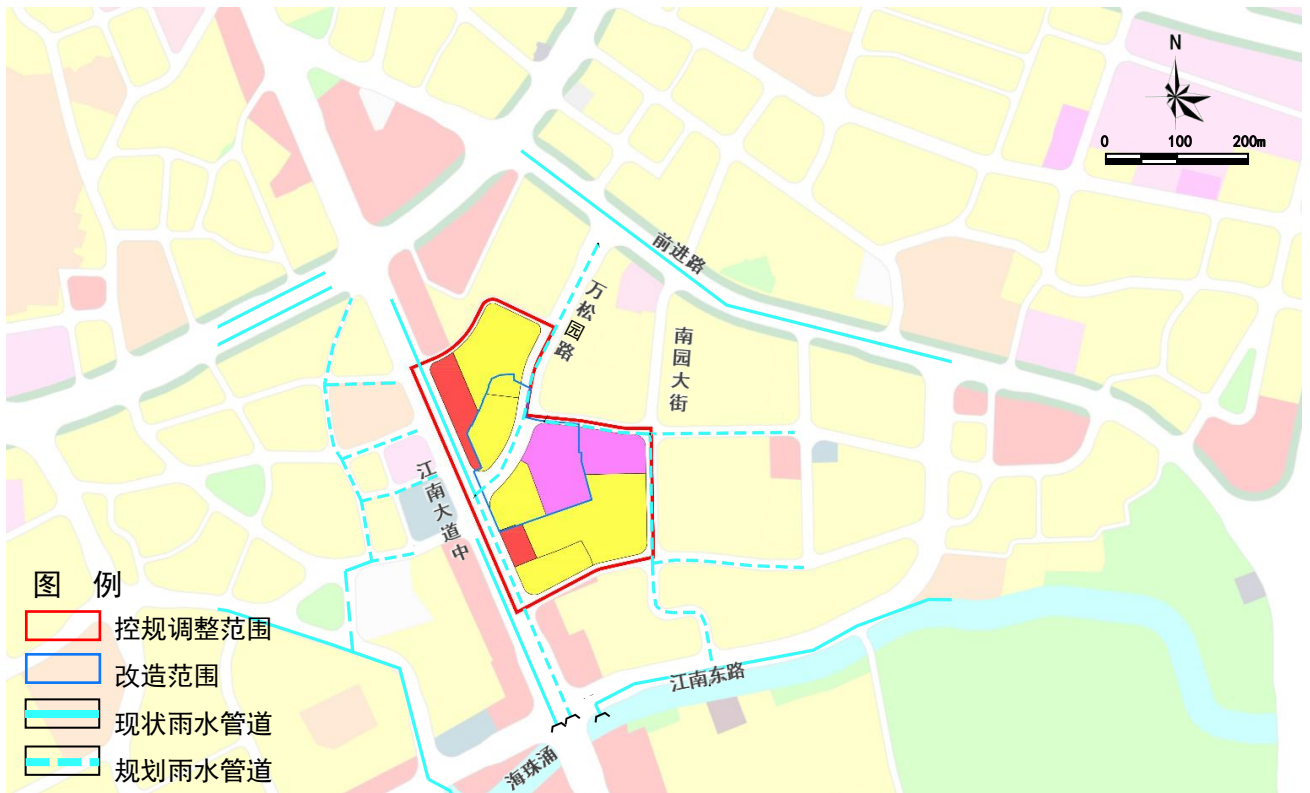
给水工程规划图



污水工程规划图

二. 地块详细规划

(五) 市政工程管线



雨水工程规划图



通信工程规划图