

天河区珠江新城东区AT1113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

- ◆ 珠江沿岸高质量发展带与科教发展走廊板块联动的战略支点，引领中心区未来发展的新爆点

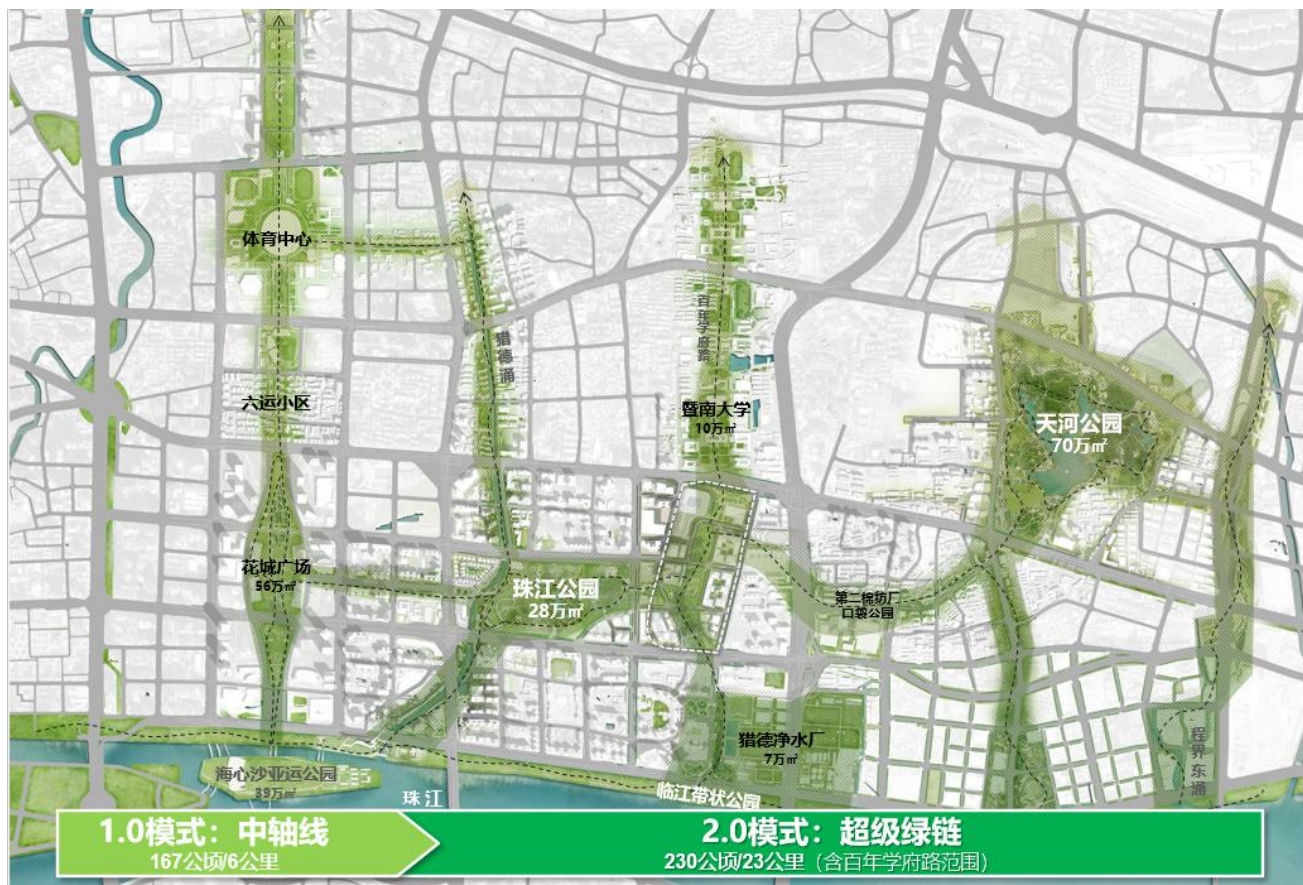
千年商都临水行商，上下九-北京路-环市东-珠江新城-金融城，向东向湾进阶，东西商脉亟需沿江锚固，助力珠江沿岸高质量发展。

- ◆ 马场地块是传承兴国根脉百年学府轴线的南延节点

场地所在的中心区新河浦-花城广场文化径，是广州城市滨江休闲的文化名片。百年历史的学脉串联了四所高等院校的核心教学礼序空间，传承、延续和彰显了学府厚重的学脉根基。

- ◆ 23km超级城市绿链，塑造广州公共空间品质的2.0标杆

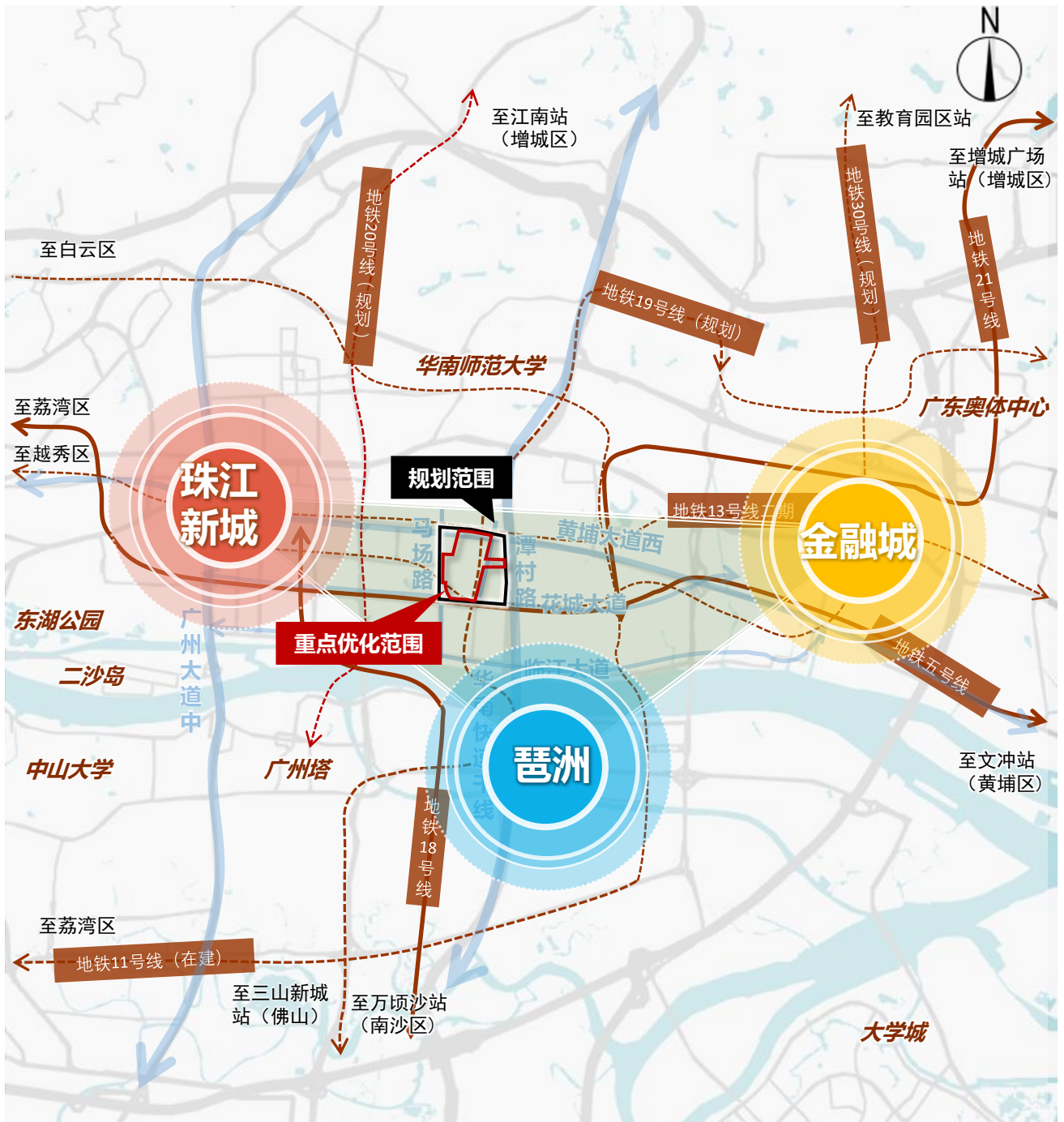
总范围约230公顷，以马场为核心，北起暨南大学，南达猎德净水厂、临江带状公园；西连珠江公园、猎德涌、兴盛路商业街、花城广场；东至人工智能产业园、第二棉纺厂口袋公园、天河公园。



一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

规划范围（AT1113规划管理单元）位于广州市天河区东部，北至黄埔大道，南至花城大道，西至马场路，东至华南快速干线，紧靠现状5号线潭村地铁站，距离珠江新城约2.9公里，距离金融城约4.2公里，距离琶洲约2.7公里。



项目区位图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

本次规划范围（AT1113规划管理单元）用地面积83.53公顷。

重点优化范围综合考虑权属边界、道路、绿地等要素划定，包含马场地块、M4地块、平川路以西地块，用地面积44.27公顷。

马场地块：用地面积38.42公顷；

M4地块：用地面积3.38公顷；

平川路以西地块：用地面积2.47公顷。



规划范围及重点优化范围划定

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 贯彻“人民城市”理念，推动“超级绿链”核心区建设，打造广州城市新名片。

从人的需求出发，以马场中轴公园为核心，挖潜公共空间连线成面，形成“超级绿链”的珠江新城东区公共空间结构，助力绿美广州。

2. 打造多元体验、多维联通的城央公园，塑造全民共享“城市新客厅”。

融入“体育+”、“生态+”设计理念，结合中部大面积开敞绿地，布局数字办公、未来社区、社交运动、商业消费等多样功能，创新利用地下空间结构，打造折叠式运动综合体。

3. 引入创新多元的商业业态，助力广州打造国际消费中心城市。

《广州市重点商业功能区发展规划（2020-2035年）》构建世界级、都会级和区域级三级商圈体系，其中，天河路—珠江新城商圈为世界级地标商圈之一，马场地块将成为集工作、生活、运动与消费于一体的城市模式先行试验区，助力广州打造成为国际消费中心城市。

4. 高标准配套公服设施，形成优质便利的产城融合示范区。

依托双地铁双换乘的交通优势，高标准配置公共服务设施，构建“15分钟优质生活圈”，实现“职住平衡、服务共享”的发展目标，打造产城融合示范区，为中央活力区高质量发展提供高标准配套支撑。

二. 单元详细规划

(一) 底线约束

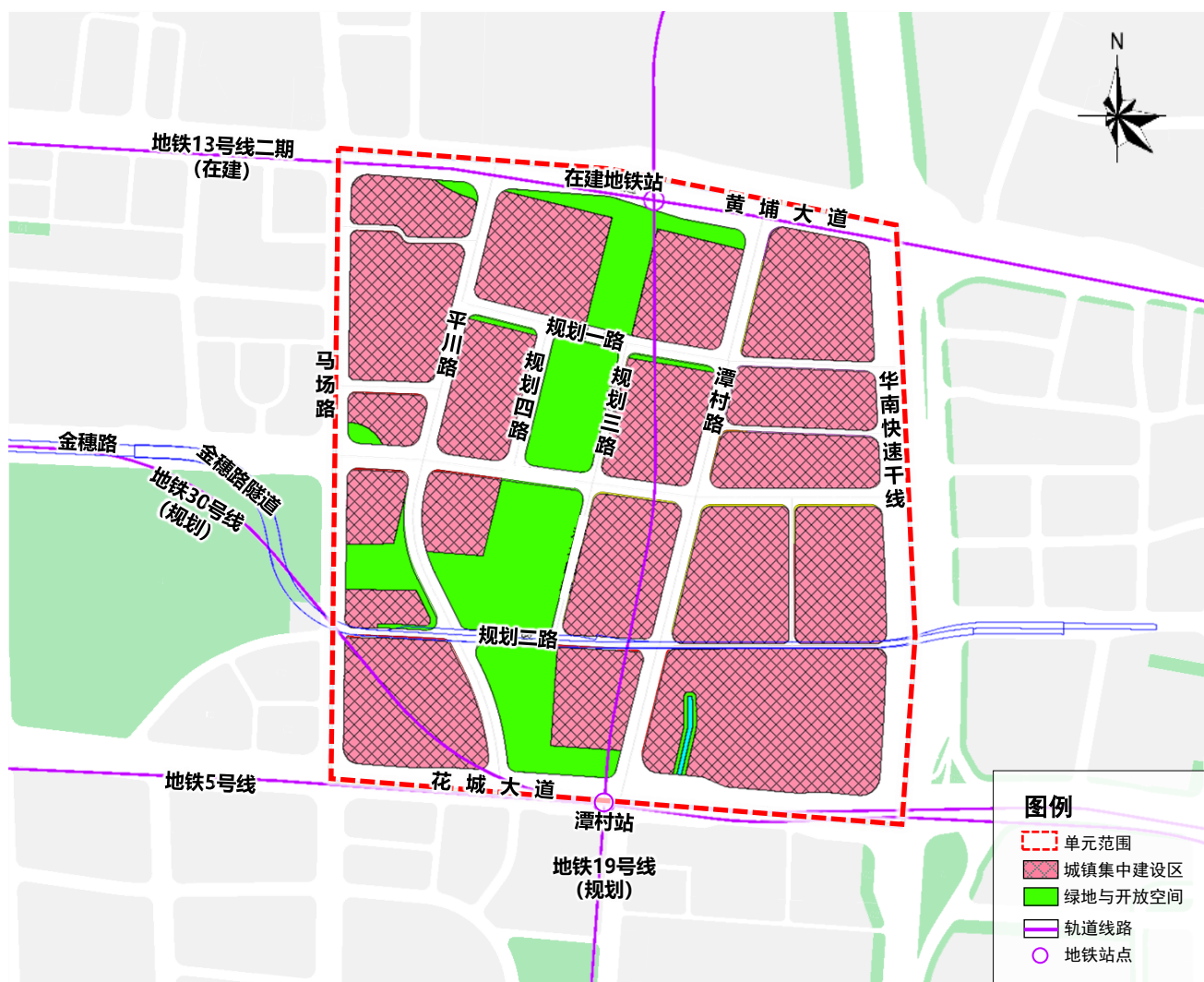
- ◆ 根据国土空间总体规划及专项要求，落实底线要素的边界范围及管控要求

城镇开发边界：83.36公顷

绿地与开放空间面积：不低于11.07公顷

河涌水系面积：不低于0.08公顷

指标分类	管控内容	指标性质	
单元用地面积	83.36公顷	约束性	
底线约束	城镇开发边界	83.36公顷	约束性
	河涌水系范围	0.08公顷	约束性
	绿地与开放空间	11.07公顷	约束性
专项规划要求	轨道交通线路	4条	约束性



底线管控图

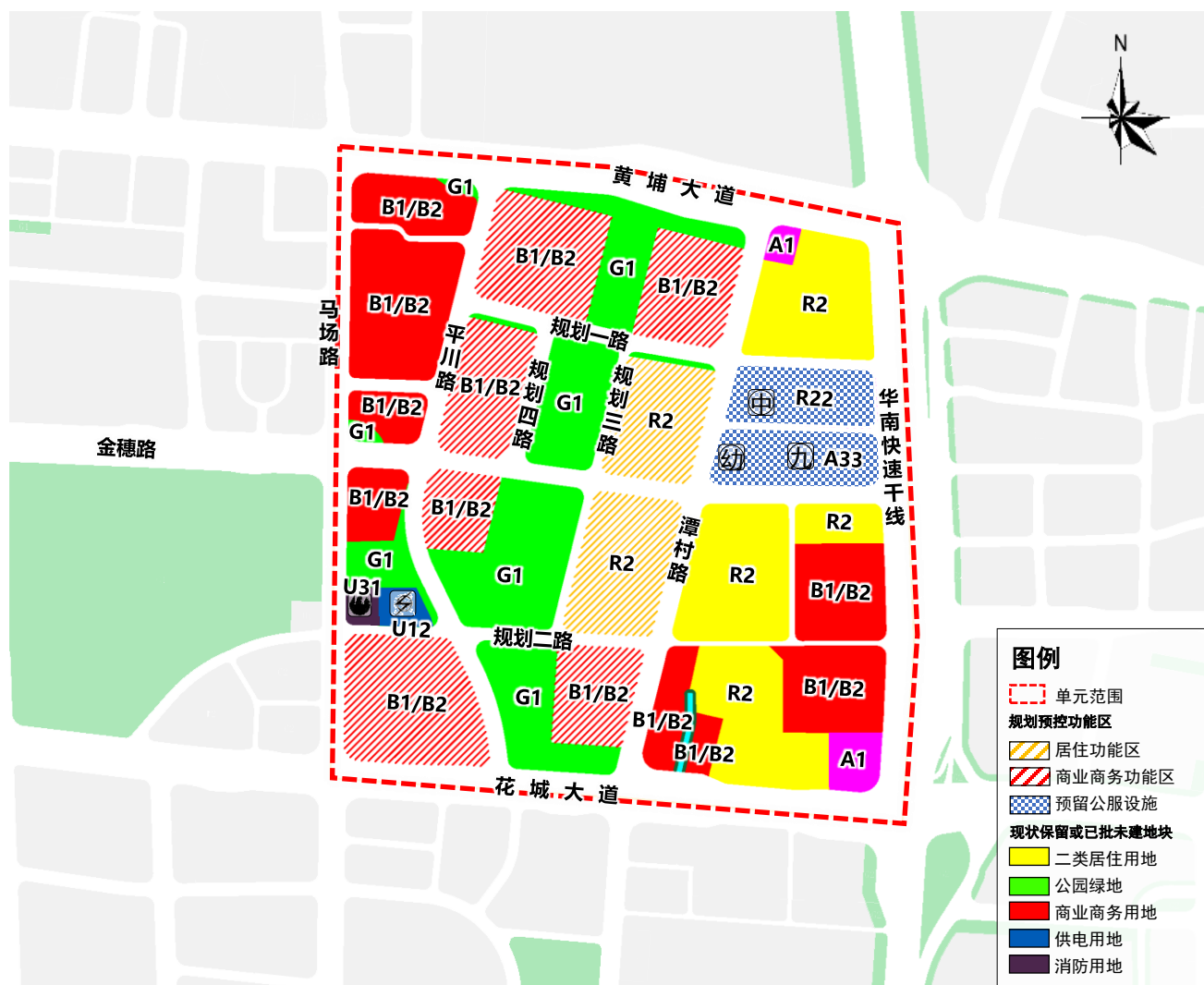
二. 单元详细规划

(二) 功能布局

- ◆ 功能定位：人民文体新客厅·国际商都消费地。

链接-改革历史与未来创新的人民文体新客厅
串联-云山珠水与街园点绿的多维体验大公园
联动-湾区动能与国际资源的国际商都消费地
缝合-交通断点与都会功能的科创立体智芯城

- ◆ 主导功能：商业商务用地、居住用地、公园绿地兼容商业用地兼容体育用地兼容文化设施用地兼容其他交通设施用地等。
- ◆ 建设规模：结合交通、市政承载力明确片区总量，确定单元建设用地建设规模的总量上限为226.69万m²。



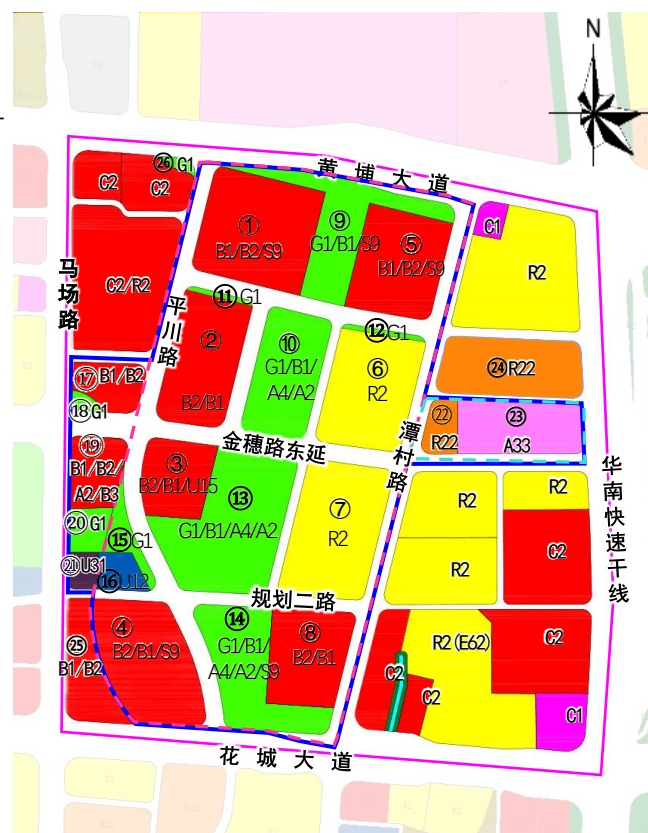
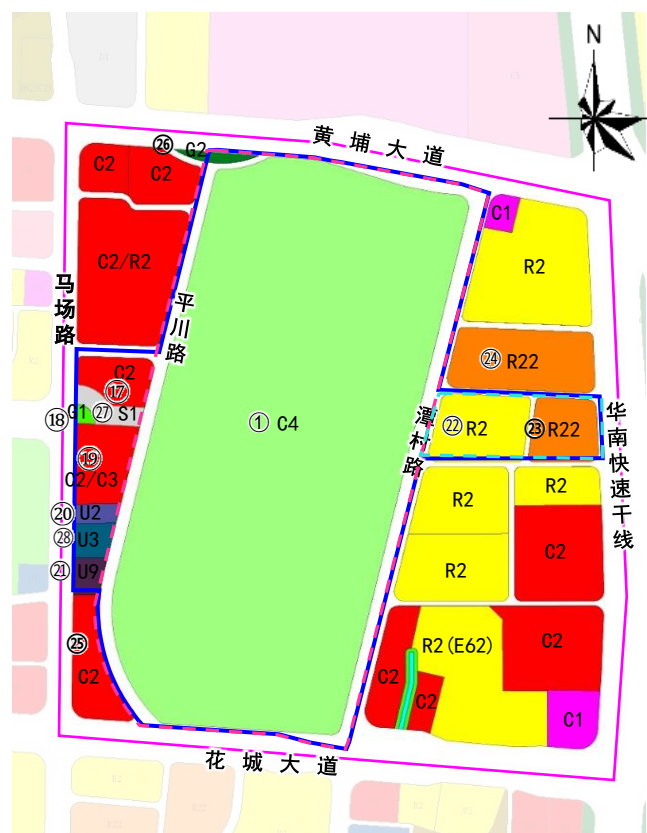
空间布局图

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)	44.27	44.27	0.00
可建设用地 (公顷)	40.22	34.06	-6.16
毛容积率	0.69	2.30	+1.61
总建设量 (万平方米)	30.50	101.61	+71.11



调整前规划示意图

调整后规划示意图