

花都区景天路以北、天贵北路以西 CA0502024地块建筑高度优化

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

2025年12月



一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

◆ 聚力北部增长极建设，打造双轴交汇价值高地

在纵深推进广州北部新增长极建设的战略机遇下，花都大道沿线重点片区（秀全未来城、体育公园等）发展势头强劲，城市功能与品质持续跃升。本项目地处花都城市公共发展主轴与花都大道发展轴交汇关键节点，面对区域高标准建设浪潮，项目需紧密协同周边发展态势，优化片区管控，深度融入并引领北部增长极建设，打造与区域战略相匹配的未来城市发展标杆，实现片区价值的整体跃迁。

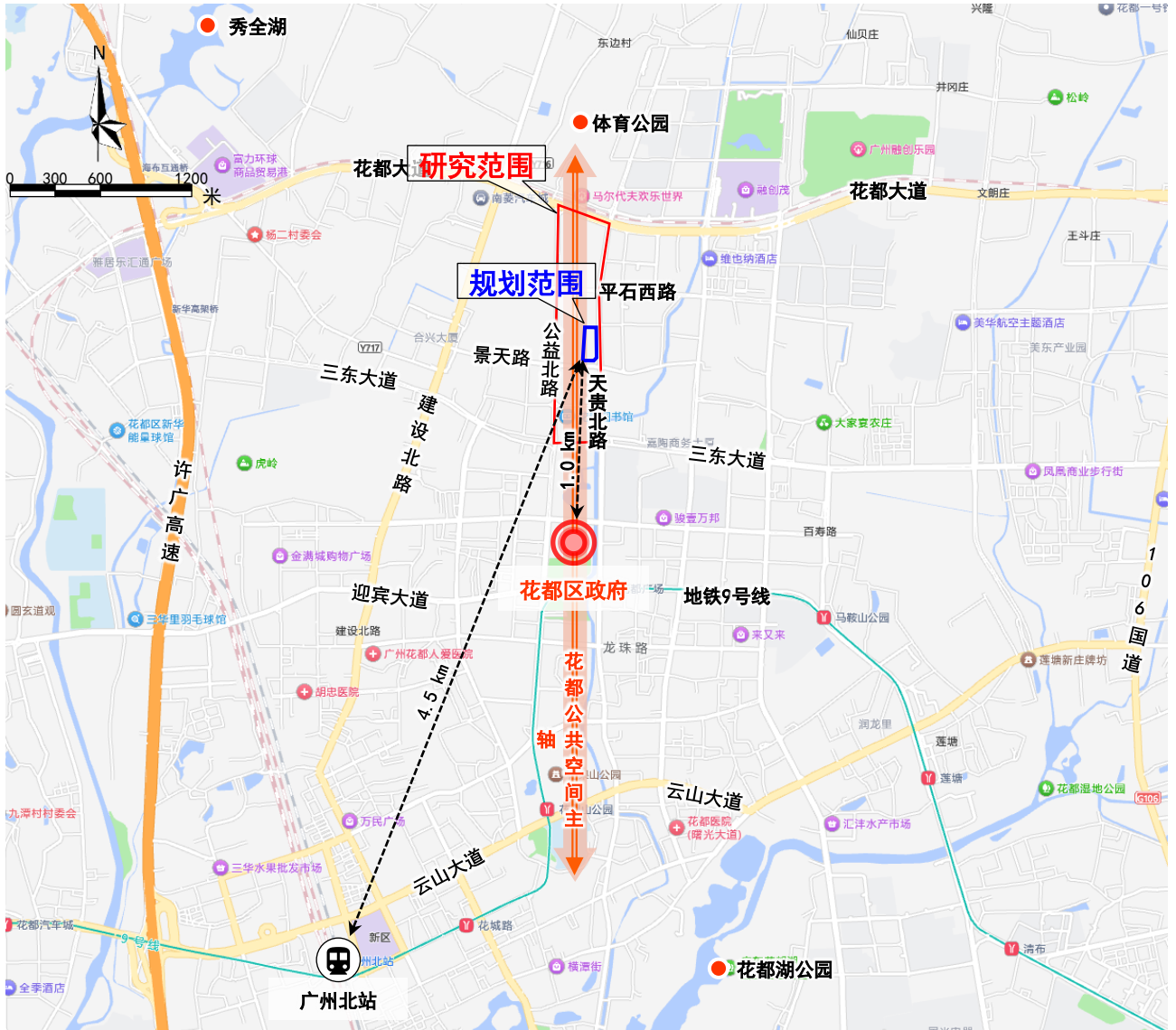


花都大道沿线重点片区布局示意图

一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

项目位于花都区花城街，城市公共空间主轴上，距花都区政府约1公里，距广州北站4.5公里，交通便利，区位优势。



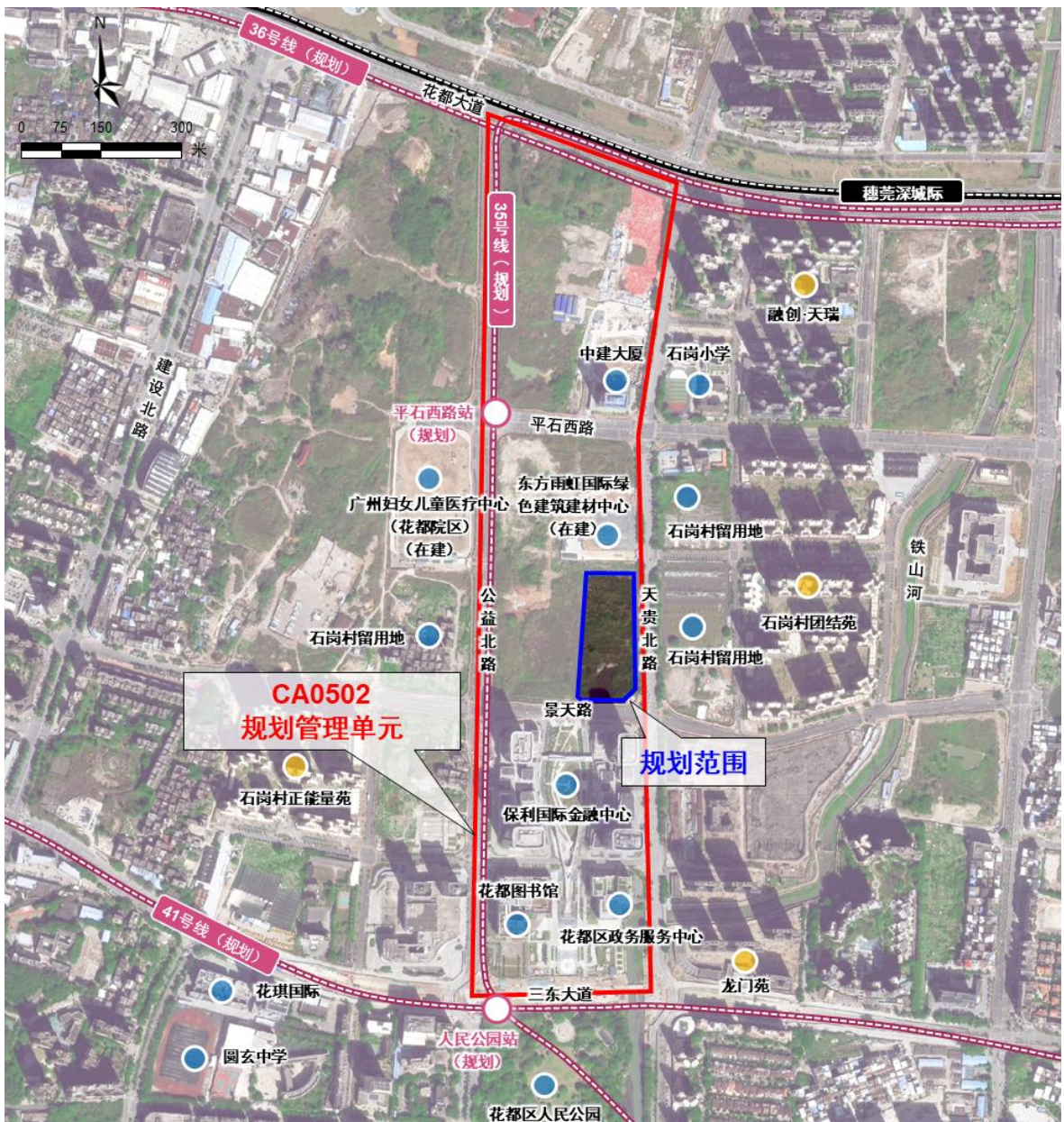
区位示意图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

规划范围位于CA0502规划管理单元，管理单元总面积53.19公顷，管理单元主导属性为商务办公区。

规划范围南侧紧邻保利国际金融中心和花都区政务服务中心、花都图书馆，北侧为东方雨虹国际绿色建筑建材中心（在建），东侧为石岗村留用地，西侧为空地及石岗村留用地。地块内现状为空地，规划范围用地总面积2.2公顷。



用地现状示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1、应对主城高度限制困局，聚焦主轴，定义天际新核心

当前，花都主城区以东受机场限高管控；以南则主要为花都旧城区，其改造提升需兼顾高度协调；以北为文化休闲及生态休闲区，侧重低强度开发与生态协调。相较之下，本项目位于城区空间主轴中段，且片区定位为中心商务区，依托区域定位与空间优势，成为塑造城市中心标志性天际线、提升空间形象的最适宜载体与战略支点。

2、调整地标建筑高度，重塑中轴天际线形态

原有城市设计拟定片区天际景观为南北高、中段低的“微笑曲线”形态，并依此设定了中间100米，南北不设限的现行控规高度管控要求。但实际建设过程中，南、北两侧实际已建成项目（保利国际金融中心、中建大厦）建设高度较低，原曲线形态塑造严重受限，片区易形成“平头”效果。

本次控规调整针对片区高度及密度指标进行管控优化，拟建高度已征求民航局意见，满足机场净空障碍物限制要求。本次调整可增加花都核心片区天际起伏效果，重构天际景观。

3、助推重点项目开工建设，提升区域招商引力

2025年6月，该地块已成功出让于广州科地城标经济发展有限公司。结合企业自身发展战略与片区功能定位，为弥补区域内星级酒店与高端商业等配套不足，拿地企业计划打造一个集“区域总部、五星级酒店、高端办公及单元式共享商业”等功能于一体的复合型地标城市综合体。该项目旨在丰富CBD区域配套功能，同时有效规避传统写字楼产品的同质化竞争。

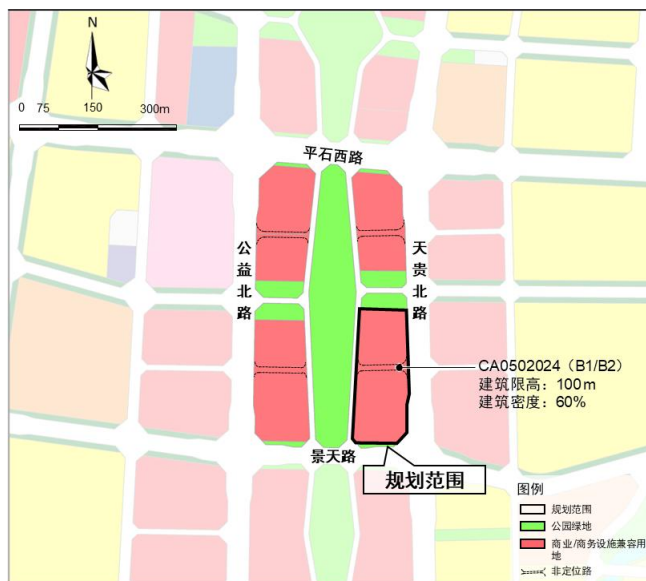
项目建成后，将有力增强企业自身发展动能，打造具有影响力的城市新地标，并进一步提升片区形象与功能品质，增强区域招商引资吸引力。为加快推进该重点企业项目落地，进一步优化区域招商吸引力和整体竞争力，现申请对现行控规中有关高度及密度的指标管控进行合理优化，以保障项目高效推进与顺利实施。

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）	2.2	2.2	不变
可建设用地（公顷）	2.2	2.2	不变
毛容积率	5.0	5.0	不变
总建设量（万平方米）	10.8	10.8	不变



示意图（调整前）



示意图（调整后）