

从化区江埔街赛车场片区 (CH5402-CZTB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：广州市从化区人民政府

2026年6月



一. 规划优化提升必要性

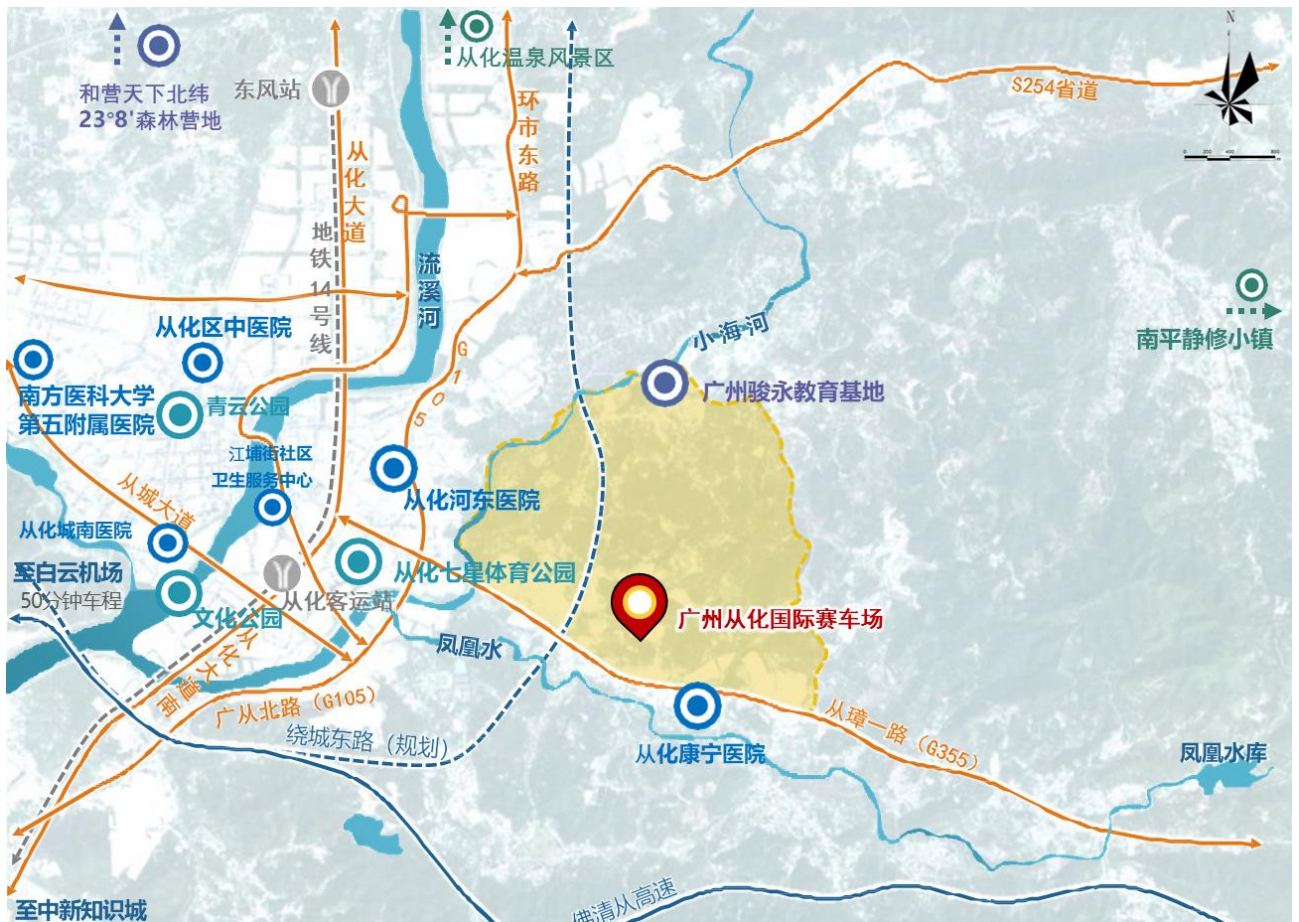
(一) 项目背景

◆ 培育全民健身赛事创新活动成为热点

国家、省、市、区全力推动体育产业发展，体育赛事成为新的消费增长点，以汽摩运动为代表的赛事影响力日益扩大。从化汽摩体育运动产业以汽摩制造、汽摩协会俱乐部、汽摩赛事、汽摩基地、汽摩体育旅游线路五位一体融合发展，2022首次举办从化越野摩托挑战赛、2023从化荔枝红俱乐部主办“力爽杯”越野超级联赛等多项赛事活动。

◆ 区域协调打造体育文旅示范基地

从化区将以赛车场为核心，集聚周边文体旅游发展要素，依托国际赛车场周边山水资源及医养服务基础，发展体育旅游产业。赛车场及周边村庄以生态农业和乡村旅游发展为主。乡村文旅资源丰富，“一村一品”特色初步形成。



区域体育文旅资源示意图

一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

CH5402-CZTB单元位于广州市从化区江埔街道中部，紧临从化区主城区，地处广州一小时生活圈内。向西经国道355、从化大道20分钟左右可达大广高速出入口；向南经国道355、广从公路15分钟可达派街高速出入口；向东经国道355可5分钟到达从埔高速出入口（规划）。



项目区位示意图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

本次规划范围为CH5402-CZTB单元，北至规划一横路，南至规划场南路，西至规划环城东路，东至青毛隆径，总用地面积约49.39公顷。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（四）必要性

1. 推动新一轮“百千万工程”落地生根。

贯彻市委市政府决策部署，加强规划用地优先保障攻城拔寨项目（广州从化国际赛车场）建设需求。落实区委区政府工作要求，打造中部综合城市功能区，江埔街要重点发展现代农业和特色旅游业等。支撑片区提高综合服务功能，加快完善广州从化国际赛车场周边设施配套。

2. 推进环南昆山—罗浮山高质量发展引领区重点项目建设。

依据《环南昆山—罗浮山县镇村高质量发展引领区（广州）总体规划》，支撑打造引领区重点项目。围绕流溪山水的粤美画廊、最美旅游公路，以赛道为核心开展汽摩商业活动、赛事活动，促进以城带乡、城乡协调。

3. 促进从化绿色产业发展集聚。

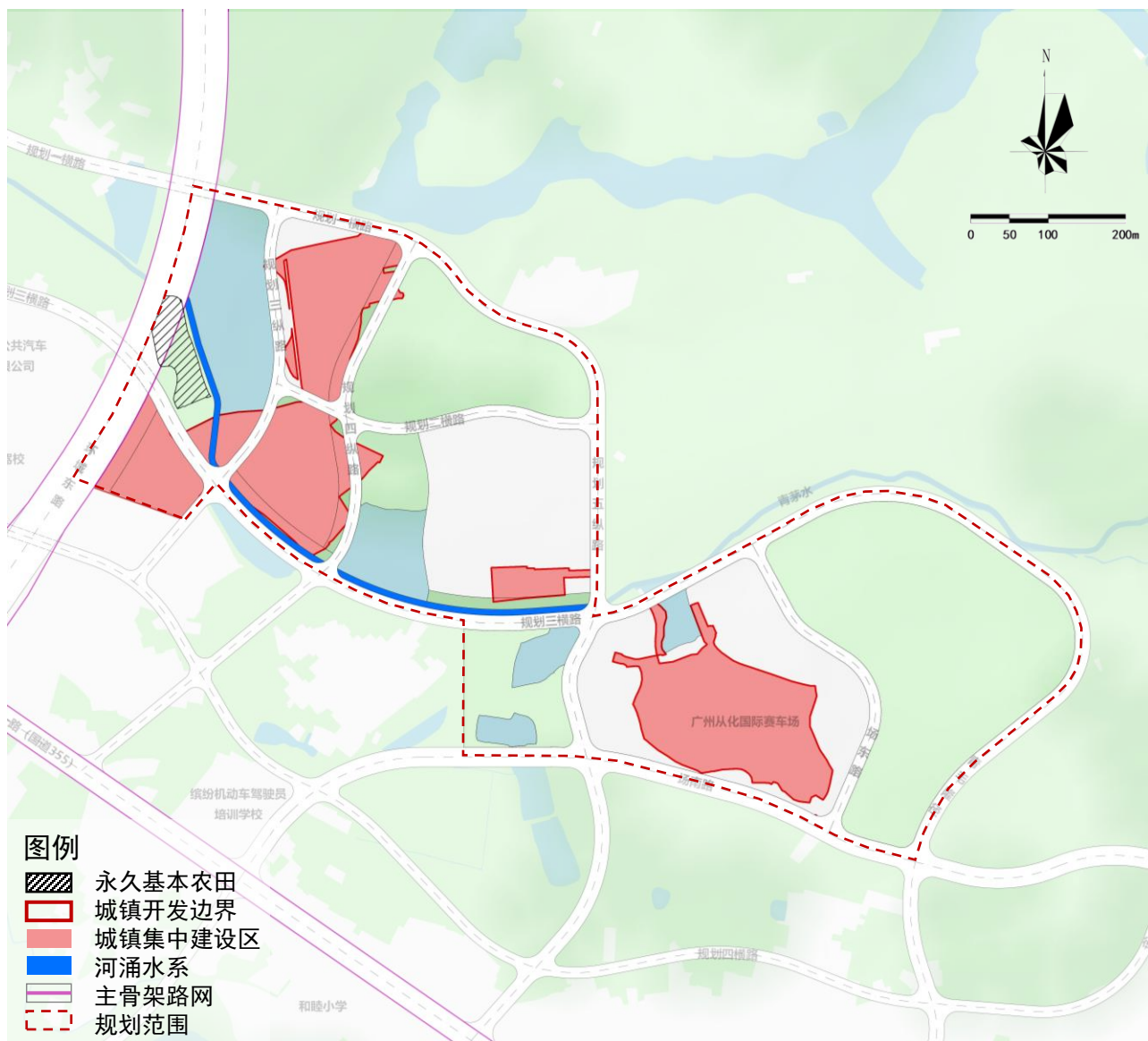
落实国土空间总体规划对从化绿色发展示范区建设要求，建设江埔街乡村休闲新地标，围绕乡村体验、户外运动等新兴产业，打造体育文旅示范基地等片区。强化户外运动等新兴产业及高品质配套设施建设，建设江埔街国际赛车体育公园，保障国土空间总体规划重点项目落地。

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：

- ◆ 三区三线：不涉及生态保护红线，落实永久基本农田面积0.58公顷，落实城镇开发边界面积11.10公顷。
- ◆ 河涌水系：涉及河涌水系1处，为二类河涌青茅水。

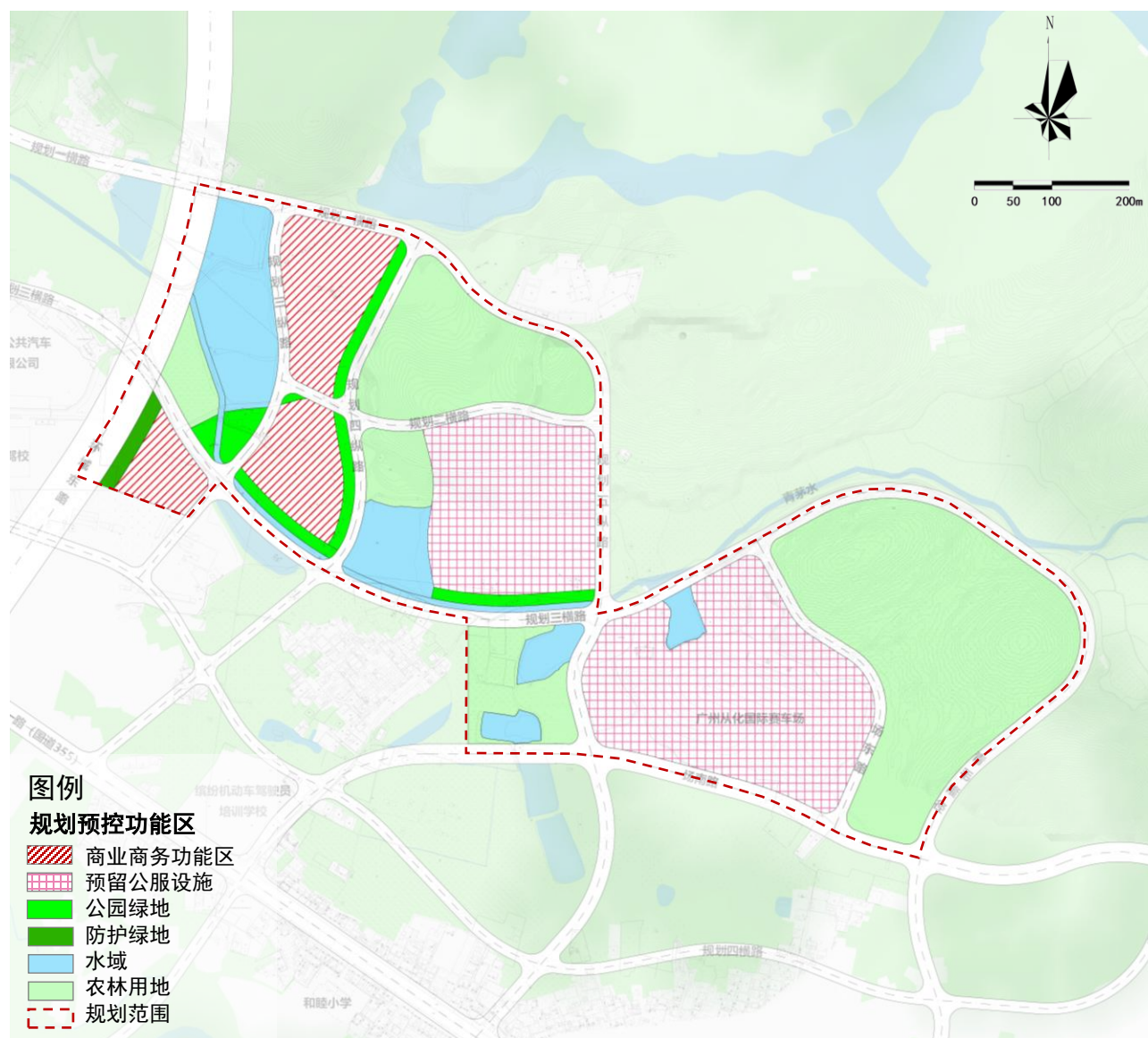


单元底线控制图

二. 单元详细规划

(二) 功能布局

- ◆ 主导功能：商业商务、公共服务等。
- ◆ 建设规模：结合交通、市政承载力动态评估，分期明确片区总量，制定功能分区及引导用地布局。单元建设用地建设规模的总量为15.84万 m^2 ，落实市政路网和蓝绿空间用地，结合片区开发后续可在总量控制范围内腾挪、深化优化建筑指标。



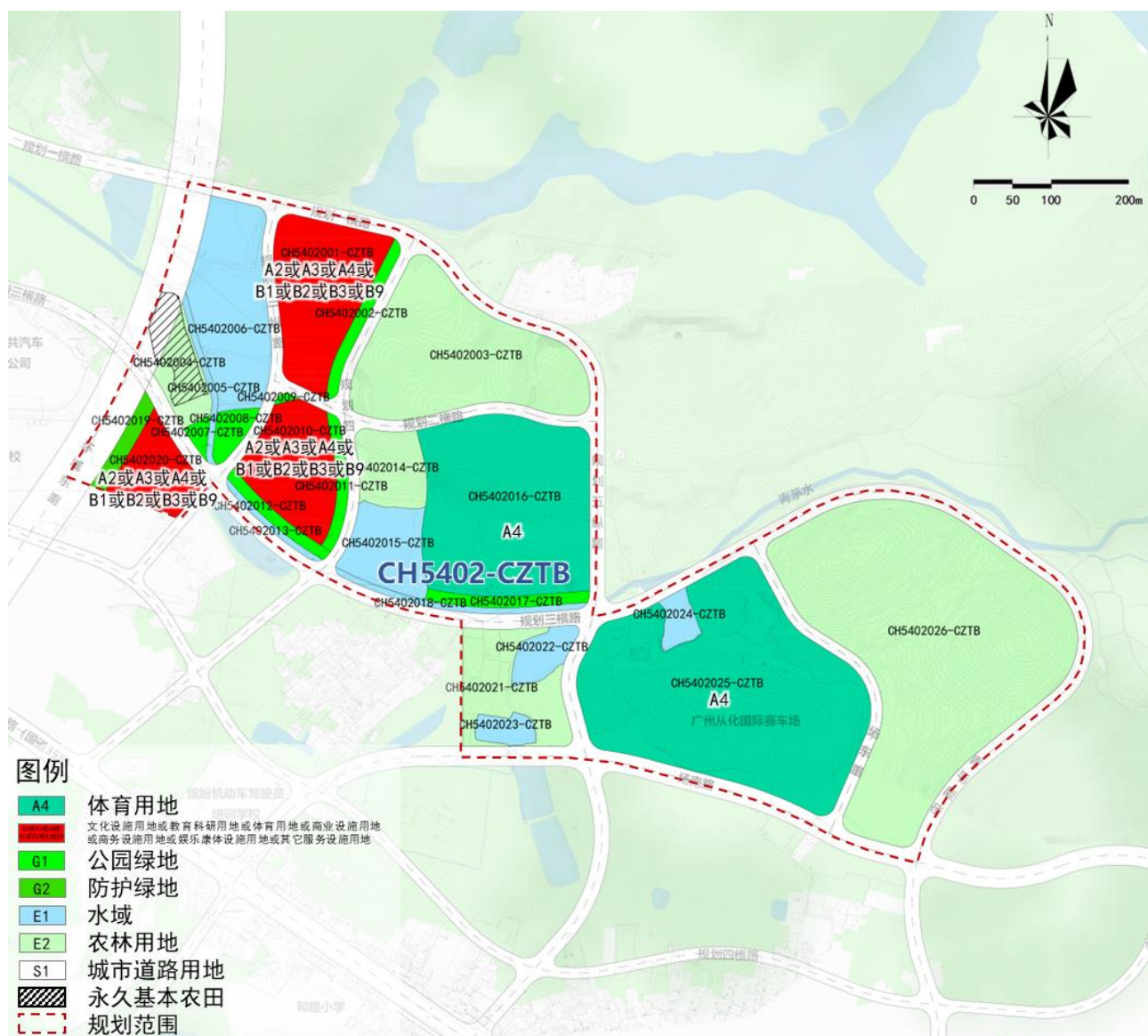
单元用地布局控制图

三. 地块详细规划

土地利用规划

规划指标表

指标项	指标值
总用地面积（公顷）	49.39
可建设用地（公顷）	27.53
毛容积率	0.17-0.32
总建设量（万平方米）	8.63-15.84



土地利用规划示意图