

从化区鳌头镇棋杆片区 (CH4501-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



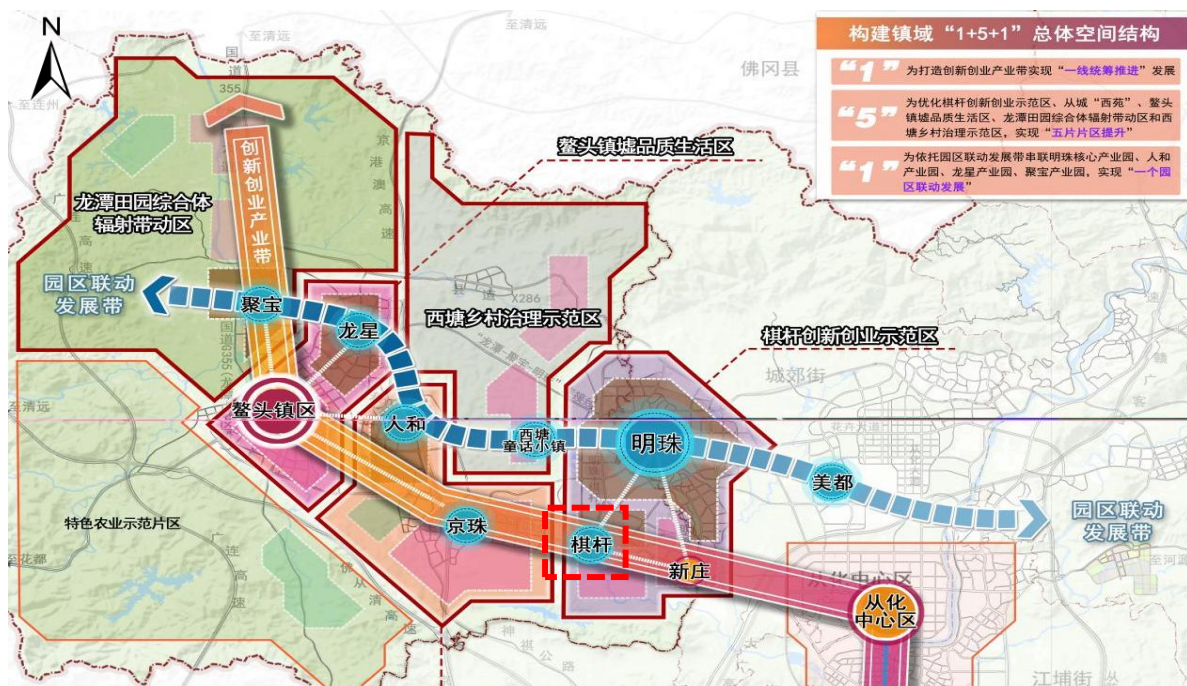
一. 规划优化提升必要性

(一) 项目背景

棋杆片区位于从化区鳌头镇东南部，是鳌头镇综合服务次中心。《规划》以支持高等院校建设发展为核心，系统完善片区居住环境、教育配套，全面提升片区综合服务水平。

完善从化区高等教育体系，提升鳌头镇东部的科研教育职能

从化作为广州重点高校集聚片区，院校资源丰富、办学类型层级完善；棋杆片区华夏职业学院三期校区已列入广州市 2025 年省重点建设项目，依托院校扩容升级契机，立足本土高教资源禀赋，深化校地联动、产城融合发展路径，联动明珠产业园统筹协调建设棋杆创新创业示范区。依托院校人才培育与科研资源优势，持续夯实鳌头东部科教底座，为片区产业提质、区域长效发展源源不断输送人才与科创智力支撑。

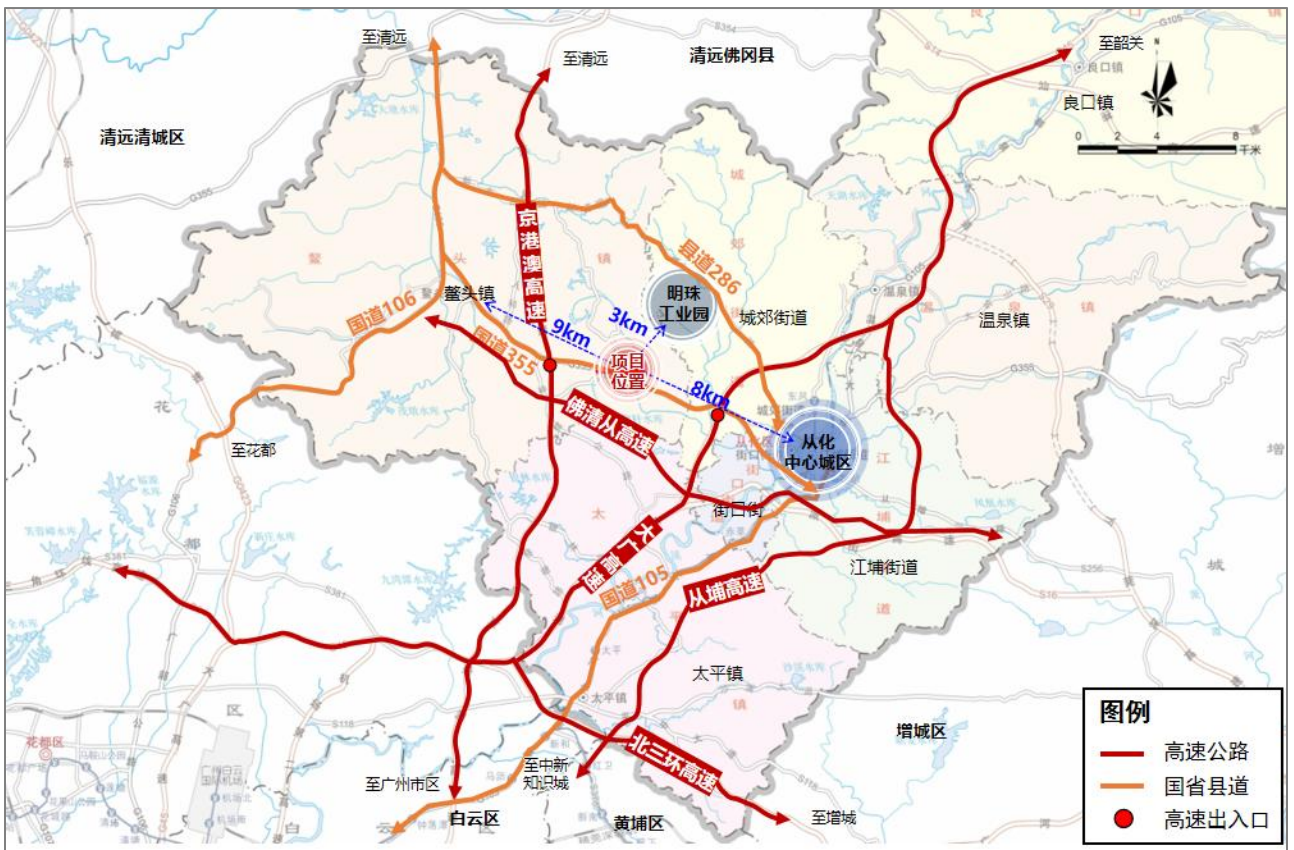


鳌头镇“十四五”建设与产业发展规划 总体空间结构规划图

一. 规划优化提升必要性

(二) 项目区位

CH4501-CZTB单元位于广州市从化区南部，位于鳌头镇镇区与从化中心城区的中心地带，单元四至情况（东至乡道675，西至万宝工业园，南至棋杆河，北至横坑村），距明珠工业园约3公里，距从化中心城区约8公里，距鳌头镇约9公里。



区位示意图

一. 规划优化提升必要性

(三) 规划范围

本次规划范围位于CH4501-CZTB单元，东临华夏学院，西临棋杆社区，南至国道355，北至横坑村，总面积约30.42公顷，其中高等院校用地及周边道路约29.96公顷，供电用地约0.46公顷。



规划范围示意图

一. 规划优化提升必要性

(四) 必要性

◆ 预留高等院校用地，助力从化科教事业发展。

广州华夏职业学院是从化区重要民办高职院校，正全力推进本科层次职业学校升格，迈入高质量发展关键期。三期建成后总规模达800亩，达标本科职业大学规模设置标准，为学院升本扩容提供坚实空间保障，进一步完善从化高等教育布局、助推区域科教提质。



华夏职业学院效果图

◆ 保障片区电力供应需求，支撑区域后续高质量发展

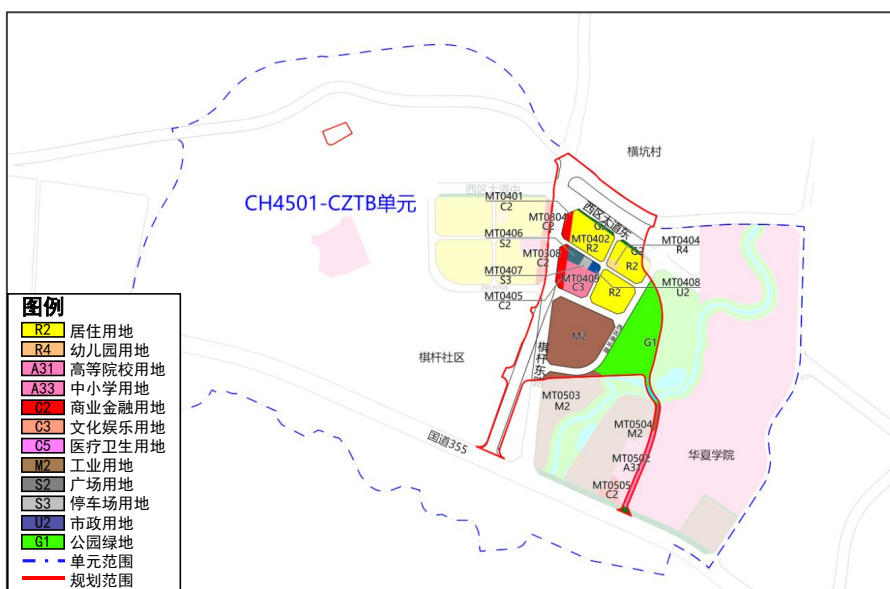
为保障片区及周边居住、公共服务、产业等功能快速发展带来的用电负荷增长需求，提升供电可靠性与应急保障能力，化解现有供电设施容量不足、布点不均衡等问题，按照安全可靠、集约用地、便于实施的原则，规划布局变电站用地，切实提升供电保障能力与安全冗余，为片区高质量发展提供稳定电力支撑。

二. 地块详细规划

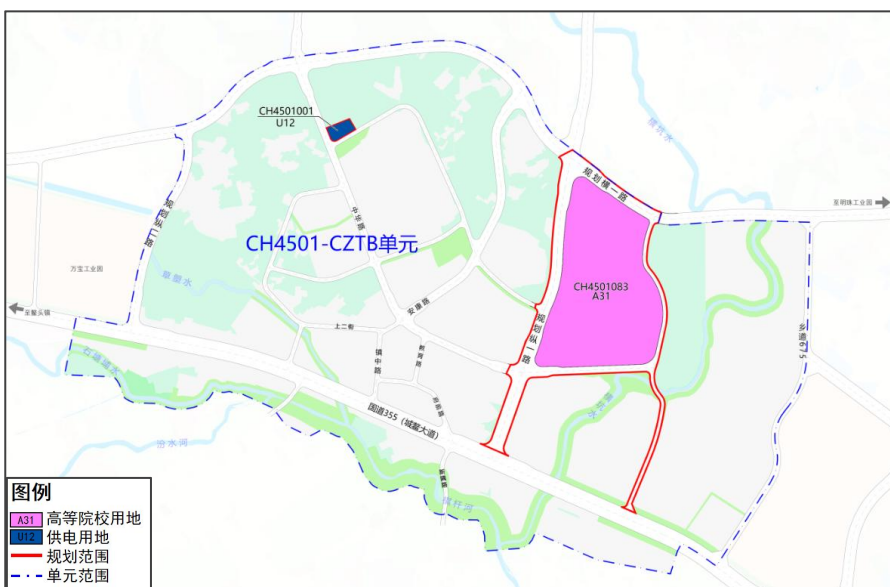
土地利用规划

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)	30.42	30.42	0
可建设用地 (公顷)	23.61	30.42	6.81
毛容积率	0.56	1.34	0.78
总建设量 (万平方米)	17.09	40.65	23.56



控规调整示意图 (调整前)



控规调整示意图 (调整后)