

# 从化区城郊街东风片区（CH4301-CZTBGX、 CH3104-CZ详规单元）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：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

- ◆ 东风村改造项目已纳入《广州市2024年城市更新项目年度计划》《广州市城市更新专项规划（2021-2035年）》，为人居环境提升型旧村全面改造项目，采用拆除重建全面改造方式进行改造。

东风村城中村改造项目是从化区贯彻中央关于城中村改造部署，积极响应国家“十四五”城乡融合发展战略及广东省“百千万工程”政策的关键举措，《从化区城郊街东风村城中村改造方案(含实施计划)》已于2025年5月获得批复。本次方案将落实《改造方案》复建安置需求，进一步提升片区居民生活品质，优化区域公共服务配套，对东风站片区用地功能进行优化调整。

- ◆ 保障全市驾考业务持续开展。

市交警支队于2024年原则同意选址从化横江地块新建驾考场。目前，该项目已纳入广东省2025年重点建设前期预备项目计划。旨在利用30万人次/年设计考能带来的流量优势，打造集汽车服务、主题商业于一体的全链条产业，助力从化城乡融合与文旅发展。





# 一. 规划优化提升必要性

## （四）必要性

### 1. 以城中村改造为契机，落实从化建设绿色发展示范区要求，构筑生态发展集群

项目紧扣从化“生态立区、产业强区、绿色发展”的总体思路，以城市更新为抓手，盘活低效用地、优化空间结构，推动东风片区从低效空间向现代服务业承载空间转型。

### 2. 构建绿色产业融合体系，打造东风殷家庄文旅康养消费核心与特色服务节点

强化文旅康养产业策划与功能植入，重点打造殷家庄综合消费核心，完善特色商业、休闲体验、康养服务等复合功能。

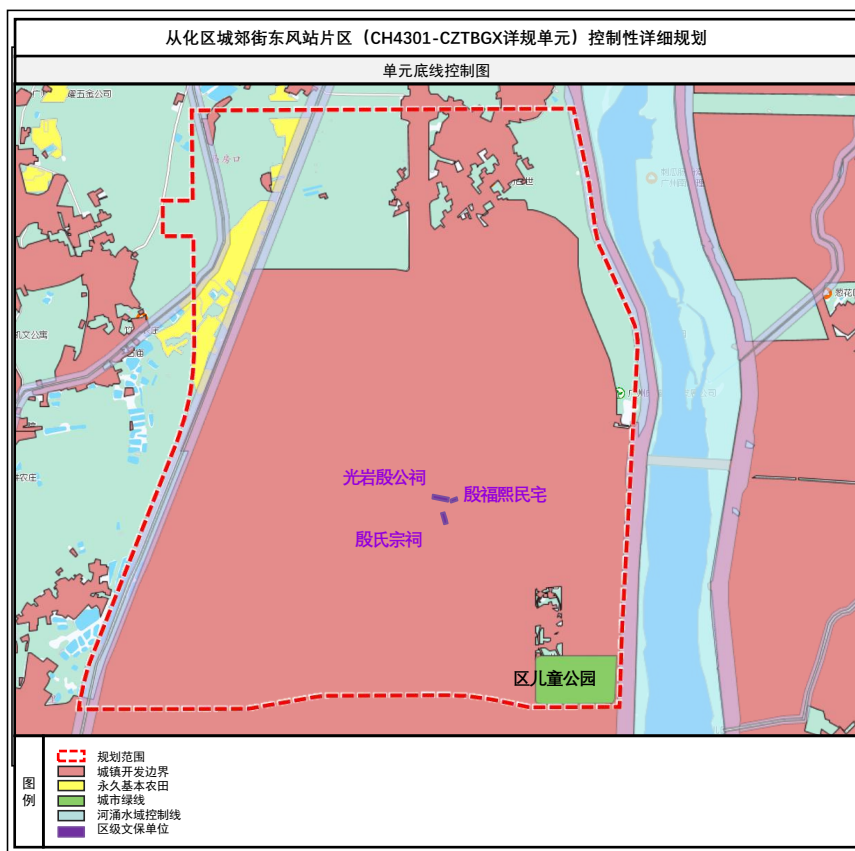
### 3. 依托TOD综合开发激活轨道枢纽价值，全面提升片区公共服务与交通支撑水平

项目以TOD综合开发为引领，统筹提升站点周边土地利用效率和空间组织水平，推动低效用功能复合开发，增强轨道枢纽对片区发展的带动作用。

## 二. 单元详细规划 (CH4301-CZTBGX详规单元)

### (一) 底线约束

- ◆ 三区三线：城镇开发边界258.6公顷，永久基本农田7.83公顷。
- ◆ 城市四线：绿线4.6公顷。
- ◆ 历史文化：从化区登记保护文物保护单位3处(殷氏宗祠、殷福熙民宅、光岩殷公祠)、推荐传统风貌建筑线索5处
- ◆ 古树名木：有古树3株，应原址保留，并划定树冠投影外不少于5米的保护范围。
- ◆ 地质灾害：涉及地质灾害低易发区与非易发区。



单元底线控制图

## 二. 单元详细规划 (CH4301-CZTBGX详规单元)

### (二) 功能布局

- ◆ 功能定位：东风TOD文商旅新坐标为引领，打造以品质社区为核心、公共服务为支撑、生态文旅为特色的全龄友好型综合服务片区。
- ◆ 主导功能：全龄友好型综合服务片区。
- ◆ 建设规模：≤306.3万平方米。



单元用地布局图



# 三. 地块详细规划 (CH3104-CZ详规单元)

## 土地利用规划

规划调整前：控规未覆盖。

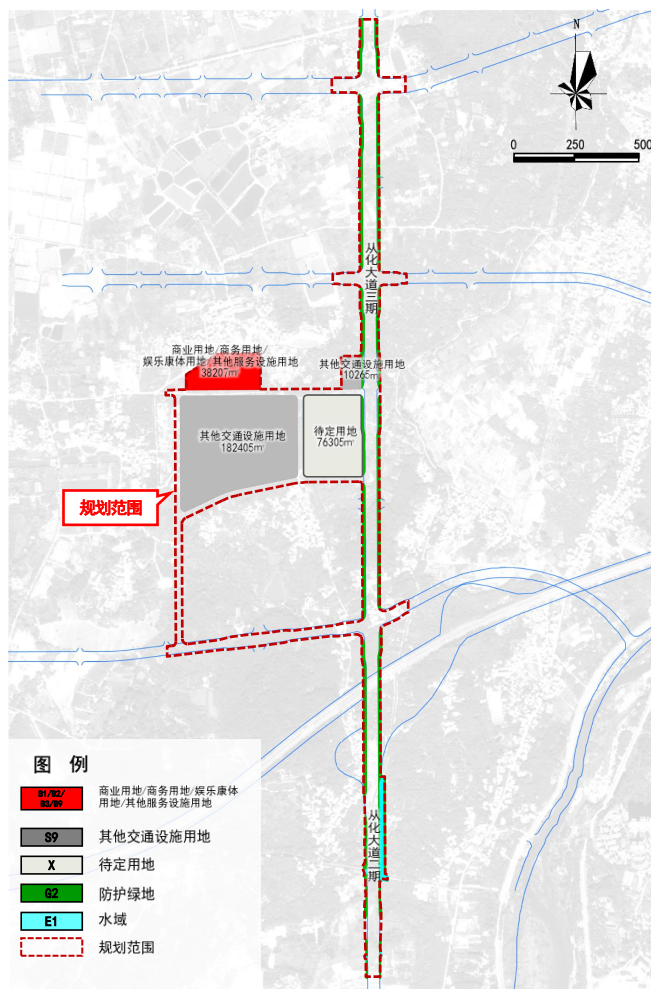
规划调整后：

(1) 规划其他交通设施用地2宗，用地面积分别为182405平方米、10265平方米，建筑面积分别为145924平方米、8212平方米，容积率0.8，其他指标以“—”表示。

(2) 规划商业用地/商务用地/娱乐康体用地/其他服务设施用地1宗，用地面积38207平方米，建筑面积57310平方米，容积率1.5，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑限高 $\leq 24$ 米。

(3) 规划待定用地1宗，用地面积76305平方米，其他指标以“—”表示。

(4) 从化大道两侧规划为10米宽防护绿地 (G2)，涉及永久基本农田部分规划为农林用地 (E2)。



调整后规划示意图