

海珠区赤沙涌以东储备用地 (HZ0401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：广州市海珠区人民政府征用土地中心
(广州市海珠区土地开发中心)

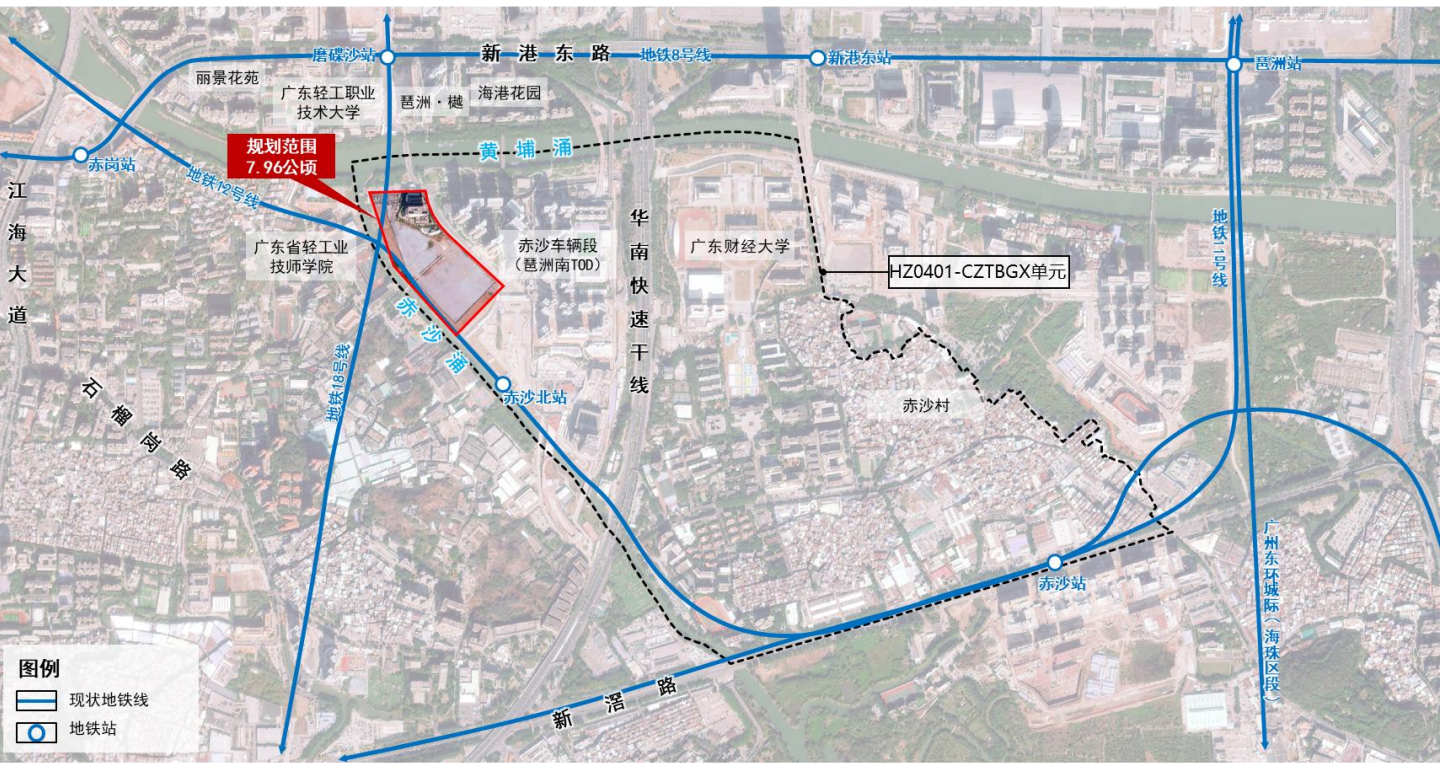
2026年8月



一. 规划优化提升必要性

(一) 项目区位

本项目位于广州市海珠区琶洲南区西侧，赤沙涌以东、黄埔涌以南，区位优势，交通便利。



项目区位示意图

一. 规划优化提升必要性

(二) 规划范围

项目范围西至赤沙涌，北至黄埔涌，东至琶洲南TOD，用地面积7.96公顷。



项目范围示意图

一. 规划优化提升必要性

（三）必要性

1. 落实国家住房发展政策，结合海珠区人口空间发展趋势优化土地、空间要素供给。

落实国家房地产发展政策，根据人口变化和相应的住房需求作出规划调控。结合海珠区国土空间总体规划提出的“引导西部人口疏解、加速东部聚集”的目标，针对当前全区住房布局“西多东少”的结构，在东部适当增加土地供给，优化人口空间布局。

2. 优化琶洲地区用地功能布局与配比，实现整体功能协调互补。

落实《琶洲地区发展规划》中对琶洲南区“创新融合拓展区”的定位，增强对琶洲西区、琶洲中一区这些产业主导片区的多元配套支撑，强化琶洲各片区错位互补、协同发展的格局。

3. 结合琶洲当前产、居供给及实际需求，调节土地供应，提升功能复合、产城融合水平。

琶洲地区近年以来加快建设互联网创新集聚区，当前阶段商办用地供应充足，未来供应也有充分保障，但居住及相应配套供应不足。

本次规划适当补充住宅、商业、公服等配套，有助于提升片区功能复合水平。



项目效果示意图

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	调整前	调整后	对比
总用地面积（公顷）	7.96	7.96	不变
可建设用地（公顷）	6.08	6.08	不变
毛容积率	3.18	1.86	-1.32
总建设量（万平方米）	25.27	14.82	-10.45



调整前规划示意图



调整后规划示意图