

广州国际商业港首开区地块（KG0208-CZTB、KG0203-CZTB单元） 控制性详细规划通告附图

审批单位：广州市人民政府

批准时间：2026年8月21日

批准文号：穗府函〔2026〕209号

用地位置：

位于空港经济区西北部，铜鼓坑以东、花都大道以南、启源大道以西，平石东路以北，用地面积约132公顷，涉及KG0208-CZTB、KG0203-CZTB单元。

批准内容：

（一）详细单元范围调整

根据现状花都大道、规划平石东路道路中线调整所涉单位范围，调整后KG0208-CZTB单元178.1公顷，KG0203-CZTB单元119.1公顷，KG0207-CZTB单元167.7公顷，HD1203-CZTB单元367.8公顷。KG0208-CZTB、KG0203-CZTB单元总建设量统筹不突破402万平方米的基础上，允许跨单元腾挪指标。

（二）地块详细规划

1. 规划用地和指标

规划调整范围总用地面积131.97公顷，总计容建筑面积174.07万平方米。其中商业商务用地混合文化设施用地83.37公顷，建筑面积174.07万平方米；绿地广场用地（兼容防洪设施用地、其他交通设施用地）14.48公顷；道路及交通设施用地25.75公顷；水域8.37公顷。首开区规划调整范围总用地面积66.01公顷，总计容建筑面积77.85万平方米，其中计容净用地面积43.93公顷。

（1）KG0208001-CZTB地块：用地性质为商业商务用地混合文化设施用地（B1B2混合A2），用地面积150291平方米，容积率2.8，建筑面积420815平方米。

（2）KG0208002-CZTB地块：用地性质为商业商务用地混合文化设施用地（B1B2混合A2），用地面积106765平方米，容积率1.5，建筑面积159335平方米。

（3）KG0208025-CZTB地块：用地性质为商业商务用地混合文化设施用地（B1B2混合A2），用地面积156476平方米，容积率3.0，建筑面积469428平方米。

（4）KG0208026-CZTB地块：用地性质为商业商务用地混合文化设施用地（B1B2混合A2），用地面积105875平方米，容积率2.9，建筑面积305259平方米。部分位于城镇开发边界外，已纳入区总规动态维护方案并上报省厅，待省政府审批同意后启用动态维护方案后方可供地。

（5）KG0203001-CZTB地块：用地性质为图书展览用地混合商业商务用地（A21混合B1B2），用地面积80714平方米，容积率1.2，建筑面积96857平方米，地下空间可开发利用做商业用途。

（6）KG0203002-CZTB地块：用地性质为商业商务用地混合文化设施用地（B1B2/A2），用地面积101490平方米，容积率1.0，建筑面积101490平方米。地下空间可开发利用做商业用途。部分位于城镇开发边界外，已纳入区总规动态维护方案并上报省厅，待省政府审批同意后启用动态维护方案后方可供地。

（7）KG0203011-CZTB地块：用地性质为商业商务用地混合文化设施用地（B1B2混合A2），用地面积48293平方米，容积率1.8，建筑面积86927平方米。

（8）KG0203012-CZTB地块：用地性质为商业商务用地混合文化设施用地（B1B2混合A2），用地面积83789平方米，容积率1.2，建筑面积100547平方米。

以上8宗地块建筑限高按机场限高要求落实；如为同一开发主体，KG0208001-CZTB、KG0208002-CZTB、KG0208025-CZTB、KG0208026-CZTB、KG0203001-CZTB、KG0203002-CZTB、KG0203011-CZTB、KG0203012-CZTB地块计容建筑面积、公共服务设施及停车泊位等可互相腾挪，地块容积率不得低于1.0。

KG0208001-CZTB、KG0208002-CZTB、KG0208025-CZTB、KG0208026-CZTB地块地下空间可连通使用。

（9）KG0203010-CZTB地块：用地性质为公园绿地，用地面积79314平方米，可结合轨道交通保护要求，在KG0208001-CZTB、KG0208002-CZTB、KG0208025-CZTB、KG0208026-CZTB、KG0203001-CZTB、KG0203002-CZTB、KG0203011-CZTB、KG0203012-CZTB地块的范围内调整布局位置，公园绿地面积不得减少，其他地块总计容建筑面积不得增加。

2. 相关管控要素

（1）KG0208002-CZTB地块内存在区登记文物黎黎楼、应钊楼、先甲楼，摸查发现的其他历史文化资源洛场村瓦窑塘五巷10号民居、瓦窑塘五巷巷门，KG0208026-CZTB地块内存在区登记文物江如楼，KG0203010-CZTB地块内存在摸查发现的其他历史文化资源江氏书舍。文化遗产的保护利用应符合相关法律法规、保护规划的要求。

（2）KG0208002-CZTB地块涉及古树名木1株，KG0208025-CZTB地块涉及古树名木3株，KG0203002-CZTB地块涉及古树后续资源1株。在规划实施过程中应做好树木及其生长环境的保护。

（3）KG0203002-CZTB、KG0203010-CZTB地块涉及广州东环城际轨道本体及保护范围（107米）不设建筑，实施建设过程中征询地铁意见。KG0208001-CZTB、KG0208002-CZTB、KG0203002-CZTB、KG0203010-CZTB地块涉及优化后的轨道35号线及站点，建设需预留轨道交通建设条件，建筑设计方案应在报审前征求地铁意见。

（4）依托快速路、主干道等塑造连续建筑界面；沿铜鼓坑水系结合建筑首层空间，打造连续滨水活力界面；KG0208002-CZTB地块、KG0203002-CZTB地块强化空间序列，统筹布局城市地标、景观节点。

（5）KG0203002-CZTB、KG0203012-CZTB、KG0208002-CZTB、KG0208026-CZTB地块沿铜鼓坑设置内部道路，宽度宜为24米双向四车道，保证贯通，兼顾首开区沿河景观要求。KG0208001-CZTB、KG0208002-CZTB、KG0208026-CZTB地块北侧设置1条贯通性横向内部道路，KG0203001-CZTB与KG0203010-CZTB地块间设置1条贯通性横向内部道路，两内部道路宽度宜控制为32米，建设双向四车道。KG0208001-CZTB、KG0208025-CZTB、KG0208026-CZTB、KG0203001-CZTB、KG0203011-CZTB、KG0203012-CZTB地块内结合建筑退缩设置内部环路，通道宽度不小于8米，满足货车通行。

（6）KG0208001-CZTB、KG0208025-CZTB、KG0208026-CZTB地块集中式商品交易馆每栋建筑设置1对上下坡道，每处设置2车道，通道宽度不小于8米，允许中小型货车至各楼层装卸货。

3. 道路交通优化

（1）主骨架路网调整

规划优化调整主骨架路网4处，1处重大调整为启源大道（花都大道-平石东路段）优化线位，道路红线宽度从60米扩展至60-70米；3处为微小调整，花都大道（启源大道-花山立交段）道路红线局部向南展宽7米，保税大道（新花大道-大广高速段）道路红线从50米扩展至60-70米，平石东路（新花大道-启源大道段）道路红线从40米扩展至45-50米。

保税大道（新花大道-大广高速段）为下穿隧道，地上为广场，结合公共开敞空间布局景观节点，强化南北向空间序列，为满足规划市政道路的正常通行，广场内需保留纵向次干路的连通通道，宽度不小于36米。

（2）优化片区路网结构

优化调整5条次干道，取消3条支路，新增1条支路。优化后调整范围内部2条次干路红线宽度为36米，在保证道路宽度和功能不变的前提下，可以结合方案优化线位。

4. 公共服务和市政基础设施优化

规划公共服务与市政基础设施共17处，总建筑面积800平方米。规划落实警务室1处，垃圾收集站1处，再生资源回收站1处，公共厕所4处，5G基站10处。

5. 绿地规划

规划绿地面积由52.13公顷调整为51.91公顷，减少0.22公顷，通过《花都区秀湖公园片区（HD0715-CZTB、HD1311-CZTB单元）控制性详细规划》项目增加的绿地完善绿地占补平衡，请花都区政府落实后续绿地占补平衡工作。

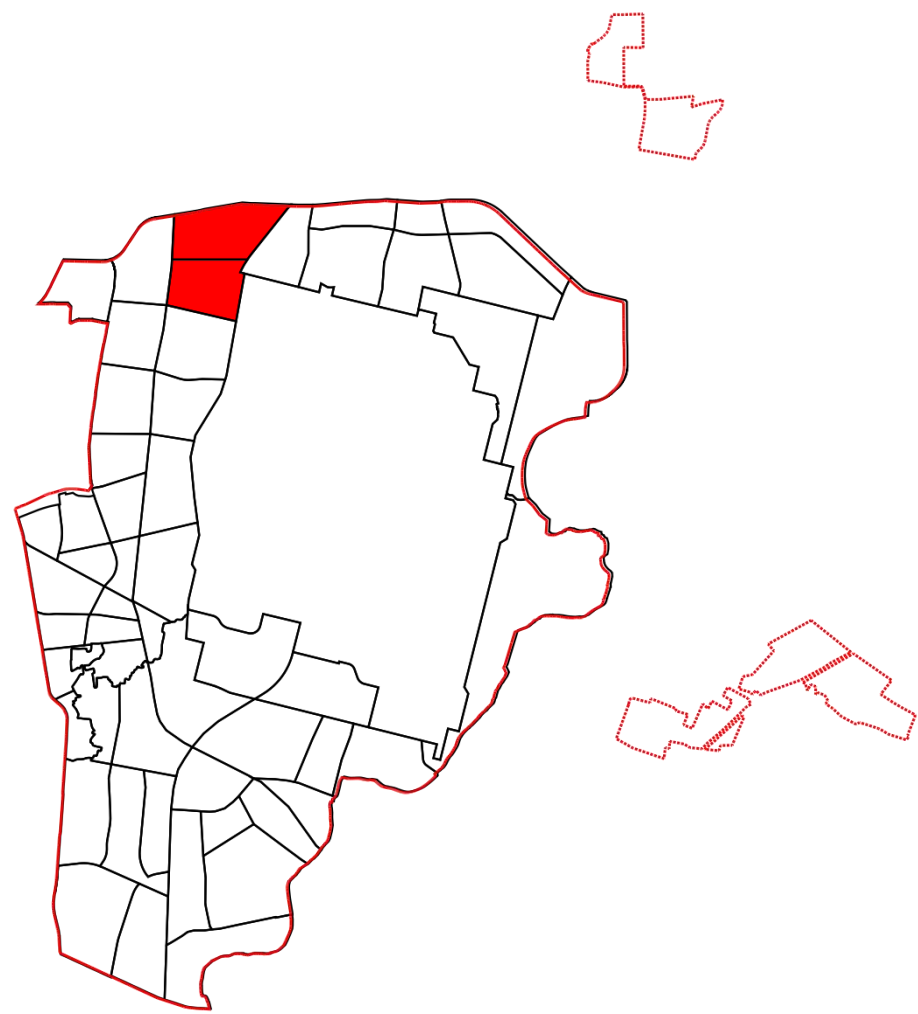
（三）其他事项

为保障项目建设运营，需同步实施以下配套工程，场地西北侧规划110kV变电站、花都大道北侧一级消防站（花山站）及地下市政管廊建设，启源大道（花都大道-平石东路）、保税大道（龙港路-新花大道）、平石东路（新花大道-机场西路）共3段主要道路建设，确保与国际商业港首开区同步投入使用，完善片区集疏运路网。

附注：

查询网址：http://ghzyj.gz.gov.cn/ywpd/cxgh/cxghtzgg/

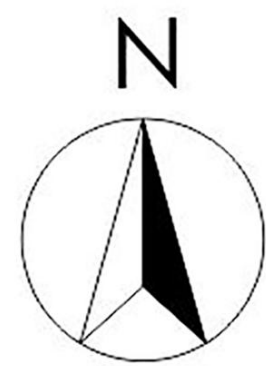
区位图



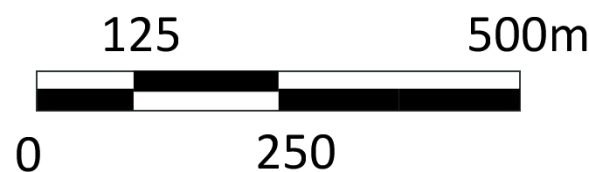
编码

KG0203
-CZTB
KG0208
-CZTB

指北针



比例尺



图例

调整前

- M1/W1 一类工业用地
- M1/W1 一类工业兼容一类物流仓储用地
- M1/B29 一类工业兼容其他商务用地
- A7 文物古迹用地
- B1/B2 商业兼容商务用地
- G1 公园绿地
- G1/S9 公园绿地兼容其他交通设施用地
- G2 防护绿地
- E1 水域
- 规划单元范围
- 规划调整范围

调整后

- B1B2混合A2 商业商务用地混合文化设施用地
- A21混合B1B2 图书展览用地混合商业商务用地
- S1混合G3 道路用地混合广场用地
- G1 公园绿地
- G1 (兼容U32) 公园绿地（兼容防洪设施）
- G1 (兼容S9、U32) 公园绿地（兼容其他交通设施、防洪设施）
- G2 防护绿地
- E1 水域
- 规划单元范围
- 规划调整范围

调整前规划示意图

调整后规划示意图