

马场地块控制性详细规划审议通过

广州将添“公园+体育”活力空间

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：12月2日，马场地块控制性详细规划经第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第三十一次会议审议通过，标志着作为珠江新城最后一块“宝地”的马场地块，正式迈入全面转型的新阶段。规划将围绕“人民城市”理念，通过优化用地功能，置入优质产业，创造市民共享的“公园+体育”活力空间，推动空间重构、功能重组与价值重塑，实现从低效用地向高质量发展示范区的根本转变。

规划整体贯通23公里“超级城市绿链”，以马场为核心，打造连接天河CBD-珠江公园-马场-天河公园的4.5公里林荫步道，以及连接华农-华工-华师-暨大的6公里学府碧道。规划通过大面积绿廊和慢行连接，打开城市界面，形成连续的生态网络。与环五山高校园区延伸下来的百年学府文脉相承接，同时沿超级城市绿链，建设驿站、艺术小品、街角公园等公共空间，开展自行车停靠点、标识系统提升、城市家具提升等，提升公众获得感。

据悉，马场片区总绿地面积超10公顷，规划打造世界顶级的城央公园。融入“公园+、体育+”理念，结合中部大面积开敞绿地，设置球类、冒险类、社交类等文体活动，营造更加开放与多元的社交运动场所。同时，创新利用地下空间，打造折叠式运动综合体。规划还保留马场历史记忆的瞭望塔、记分牌等构件，结合



多元总部集聚地示意图

城央公园景观设计，嵌入市民共享的种类丰富的体育、文化设施，整体塑造集生态、文化、运动于一体的“人民文体新客厅”，为市民提供多样化的文体活动体验。

项目将依托双地铁双换乘交通优势，规划新增九年制学校、邻里中心等22处公共服务及市政设施，弥补区域公服缺口。同时，配置群众性体育运动场地、特色主题文体设施等设施，构建“15分钟优质生活圈”，实现“职住平衡、服务共享”的发展目标，打造产城融合示范区，为中央活力区

高质量发展提供高标准配套支撑。

马场地块还将以生态花园办公与高端商务总部为载体，打造多元活力的商务新高地。其中，计划引入“顶奢百货+高端酒店+特色体验”一体化消费链，集聚高端商业资源及潮流体验，打造世界顶奢消费中心。同时，在中央公园中布局特色的嵌入式商业，将成为集工作、生活、运动与消费于一体的城市模式先行试验区，推动广州中央活力区及珠江经济发展带的高质量发展，助力广州打造成为国际消费中心城市。

荔湾新模式城中村改造首宗地块出让

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：12月3日，荔湾区城中村改造项目新模式下首宗地块（坑口AF0211011地块）由广州聚广投资发展有限公司以13.3亿元成功竞得。该地块的成功出让是推动坑口片区整体更新、改善区域面貌提升城市功能的关键一环，也为白鹅潭商务区的加速建设注入了新的强劲动力。

据介绍，荔湾区坑口AF0211011地块位于白鹅潭商务区，地块总用地面积22,528.9平方米，规划为二类居

住用地，计容建筑面积不超过52,745平方米。

该地块区位优势突出，地块毗邻华润万象城、聚龙湾太古里等标杆文商旅融合商圈，区位优势突出，发展禀赋优越。目前，白鹅潭商务区已汇聚白鹅潭悦府、保利翡丽甲等多个高品质开发项目，世界级地标商圈雏形初现。

交通方面，该地块周边交通路网完善，规划、在建及运营的地铁线路包括1号线、11号线和22号线，

出行可快速衔接芳村大道东、花蕾路、花地大道北、浣花路等城市道路，区域交通价值凸显，出行条件日益便捷。

同时，地块周边1公里范围内，荔湾儿童公园、芳村小学及规划中学等公共服务设施分布其间，教育资源丰富，休闲设施完善。依托周边成熟优质的配套设施与独特的人文环境，未来将着力打造舒适便捷、品质卓越的精品住宅区，持续提升片区空间品质和人居环境。

海珠客村花园东地块征收补偿方案公布

广东建设报讯 记者钟梓骥报道：12月2日，广州市海珠区人民政府发布《关于征收新中轴海珠片区改造项目（客村花园东地块）国有土地上房屋的决定》，明确了赤岗西路多个地段房屋的征收范围及补偿标准，签约期限截至2025年12月31日。此次征收作为海珠新中轴旧改的关键环节，以清晰的补偿路径和保障措施，为片区更新按下“加速键”。

根据官方文件，本次征收范围精准划定，涵盖海珠区赤岗西路28号、30号、214号、216号等一系列地段及未列门牌的国有土地上房屋，具体边界以建设用地规划红线为准。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换；非住宅房屋的被征收人，原则上实行货币补偿。被征收的住宅房屋存在租赁关系的，被征收人

与房屋承租人对解除租赁关系达不成协议的，原则上实行产权调换，不作货币补偿。

对于选择产权调换的被征收人，方案明确按原房屋合法套内面积（不含公共分摊面积）按1:1比例置换海珠区内原址地段新建房屋（置换标准已包含签约奖励），选择的安置房屋套内建筑面积原则上不得少于原房屋的套内建筑面积。在面积差额结算方面，方案设置了梯度计价规则：超面积5平方米以内部分按2.5万元/平方米补齐差价，超出5平方米的部分则按市场价计算；若安置面积小于原面积，差额部分将按市场价足额补偿。

若住宅房屋的被征收人选择货币补偿，则按房屋结构分档计算补偿价格。框架结构住宅基础补偿标准为

43000元/平方米，混合结构41000元/平方米，砖木结构39000元/平方米。在此基础上，被征收人可叠加享受多重补贴与奖励：5000元/平方米的征收奖励、3000元/平方米的搬迁时限奖励及9000元/平方米的弃产补助费，叠加后最高补偿标准可达60000元/平方米。此外，补偿总额1%的购房中介费补助也被纳入保障，进一步降低居民后续置业成本。

据了解，客村花园东地块规划用途为公园绿地及基础设施用地，改造后将有效完善区域生态环境与公共配套。作为海珠新中轴改造的重要组成部分，该地块征收并非孤立推进——目前周边轻工职业学校、华军科创谷、客村布衣港产业园等地块已陆续启动拆除，6公里长的新中轴“拆改拼图”正加速成型。

广州累计发布六批区域评估成果通告

为企业投资建设
按下“加速键”

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员穗规资宣报道：近期，广州市规划和自然资源局发布了2025年度区域评估工作成果通告，推动广州城市治理从“被动审批”向“主动服务”、从“经验决策”向“数据驱动”转变。据介绍，建设单位可查看通告，确定建设工程项目是否位于已开展区域评估工作区域内，依据通告提供的申请渠道无偿申请评估成果，简化或省略建设工程项目需开展的单项评估工作。

区域评估是指政府对投资项目审批过程中涉及的有关评估事项进行统一评估，形成整体性、区域性评估成果，由区域内投资项目共享共用。目前，广州市规划和自然资源局已累计发布六批成果通告，企业可无偿获取区域评估成果，简化或省略建设工程项目需开展的单项评估工作，为企业投资建设按下“加速键”。

据悉，广州自2018年启动区域评估工作，截至目前，全市已在75个产业发展重点片区系统推进区域评估，完成358项评估工作，覆盖面积达578平方公里，完成评估事项数量和覆盖面积居于全省前列。

目前，区域评估成果已全部纳入“多规合一”平台实现上网共享，并向社会宣传公布。今年，广州市规划和自然资源局还推出了“招商土地超市”平台，为企业提供“零距离读地、全要素招商、选地‘一键达’”等智能化服务，用户在点击地块所在位置后，平台可自动弹出该地块对应已完成的评估结论清单。

在审批效率方面，区域评估推动实现“多证联发”和“告知承诺制”，大幅压缩项目前期工作时间。以南沙区为例，企业在取得用地后，凭借区域评估成果及相关材料，实现建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、人防工程报建、国有建设用地使用权首次登记和特殊建设工程消防设计审查等六大核心事项并联审批、同步发证，将审批时间压缩至5个工作日内完成，推动项目快审快批快建。

近两年，广州区域评估工作已累计惠及全市超3400个建设项目，单个项目可节省最高约80万元评估费用，实现报批时间最多缩减90个工作日，显著降低企业建设投入成本，有效激发了市场活力。