《〈韶关市翁源县SG-WY-03-03单元控制性详细规划〉修编（草案）》

一、项目背景

翁源县是“中国兰花之乡”、全国最大国兰生产基地，国兰供应量占全国60%以上，已建成全国唯一的兰花类国家现代农业产业园。但片区科教研学、生态康养、文旅消费等设施用地不足，功能布局分散，兰花产业与农文旅融合的空间载体仍不完善。

为落实“百县千镇万村高质量发展工程”，稳步构建“一园、一核、一芯、一带、两区”的兰花特色产业空间发展格局，支撑坝仔镇、江尾镇典型镇村片区组团发展，补齐兰花产业融合短板，推动兰文化与农文旅融合发展，翁源县拟实施广东翁源国际兰都农文旅综合体项目。项目位于坝仔镇、江尾镇典型镇村片区，拟作为2028年第35届中国兰花博览会核心会场，集成智慧种植、种源科研、电商孵化、研学康养、文旅消费等功能，拟打造全国兰花农文旅融合标杆。

现行《韶关市翁源县SG-WY-03-03单元控制性详细规划》以兰花产业园区布局为主，旅游、教育、科研及文旅配套功能用地预留不足，功能布局、用地类型、配套容量难以适应“百千万工程”、兰博会核心会场和农文旅综合体建设要求。为保障项目顺利实施、优化园区整体用地布局，广东省（韶关）粤台农业合作试验区翁源核心区管理委员会按程序报请翁源县人民政府同意，启动该单元控规修编。本次修编落实上位规划，优化用地结构和功能布局，推动片区由单一产业园区布局向兰花农文旅综合体布局转变，保障重大项目依法落地，引领兰花产业转型升级。

二、规划范围

规划范围位于韶关市翁源县坝仔镇西部，北侧临近 Y706，西侧、南侧邻近 Y804，东侧临近 Y712，总用地面积约 88.2015 公顷（1323.02 亩）。

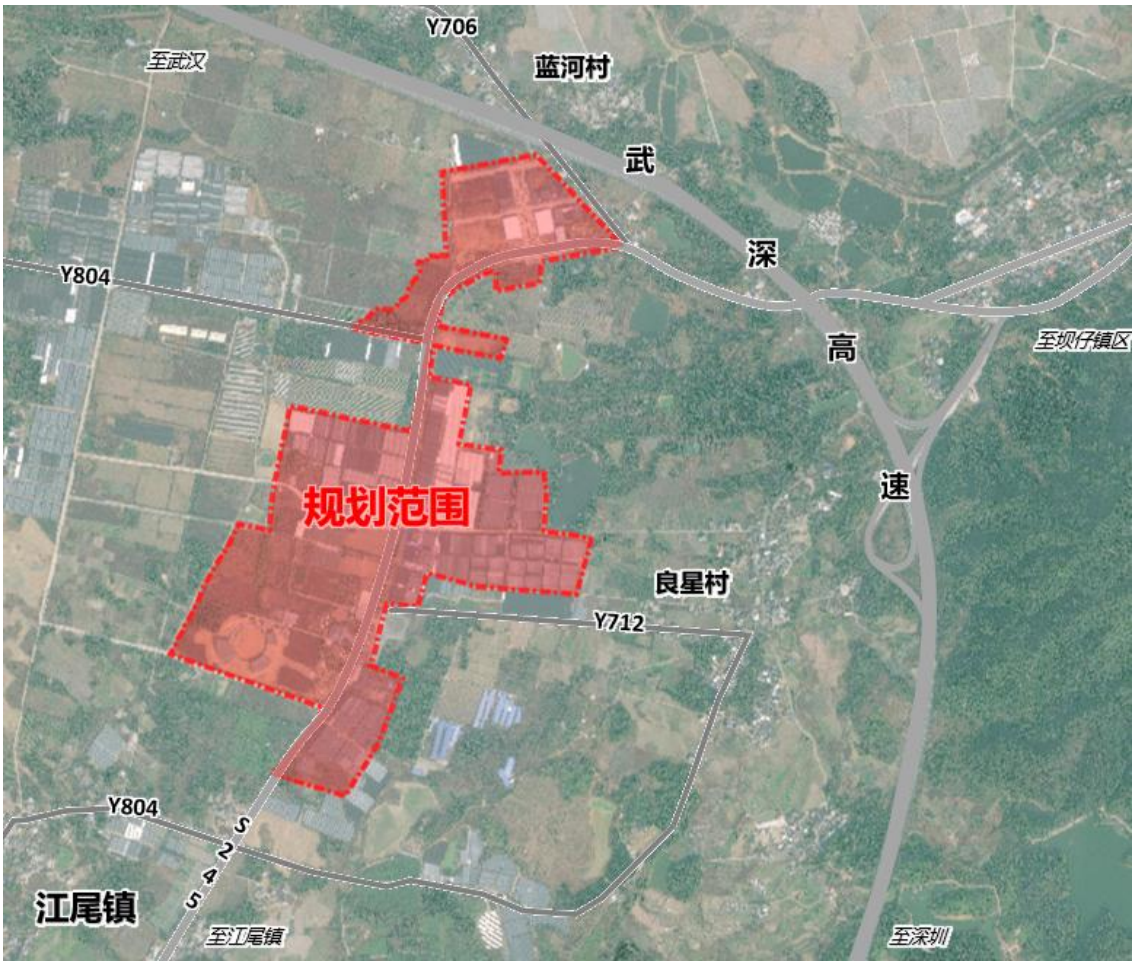


图 1 规划范围示意图

三、区位

翁源县位于广东省北部、韶关市南部，素有“粤北南大门”之称，地处粤港澳大湾区辐射第一圈层，是韶关市对接融入粤港澳大湾区的重要南部平台。规划范围南距广州市区约 190—200 公里，车程约 2 小时；北距韶关市区约 110—120 公里，车程约 1.5 小时，具备承接大湾区兰花消费及农旅产业外溢的区位条件。

规划范围位于翁源县兰花产业中心园区，是坝仔、江尾典型镇村片区的重要节点，距坝仔镇区 4 公里、距翁源县城约 23 公里。翁源县境内已形成由京珠、武深、汕昆、韶新高速构成的“三纵一横”高速网络；省道 S245 由北向南贯穿规划范围，是片区与高速道口之间的直接集散通道。规划范围可经武深高速坝仔出入口快速接入区域高速网络，形成北接韶关、南联大湾区的双向区位优势。

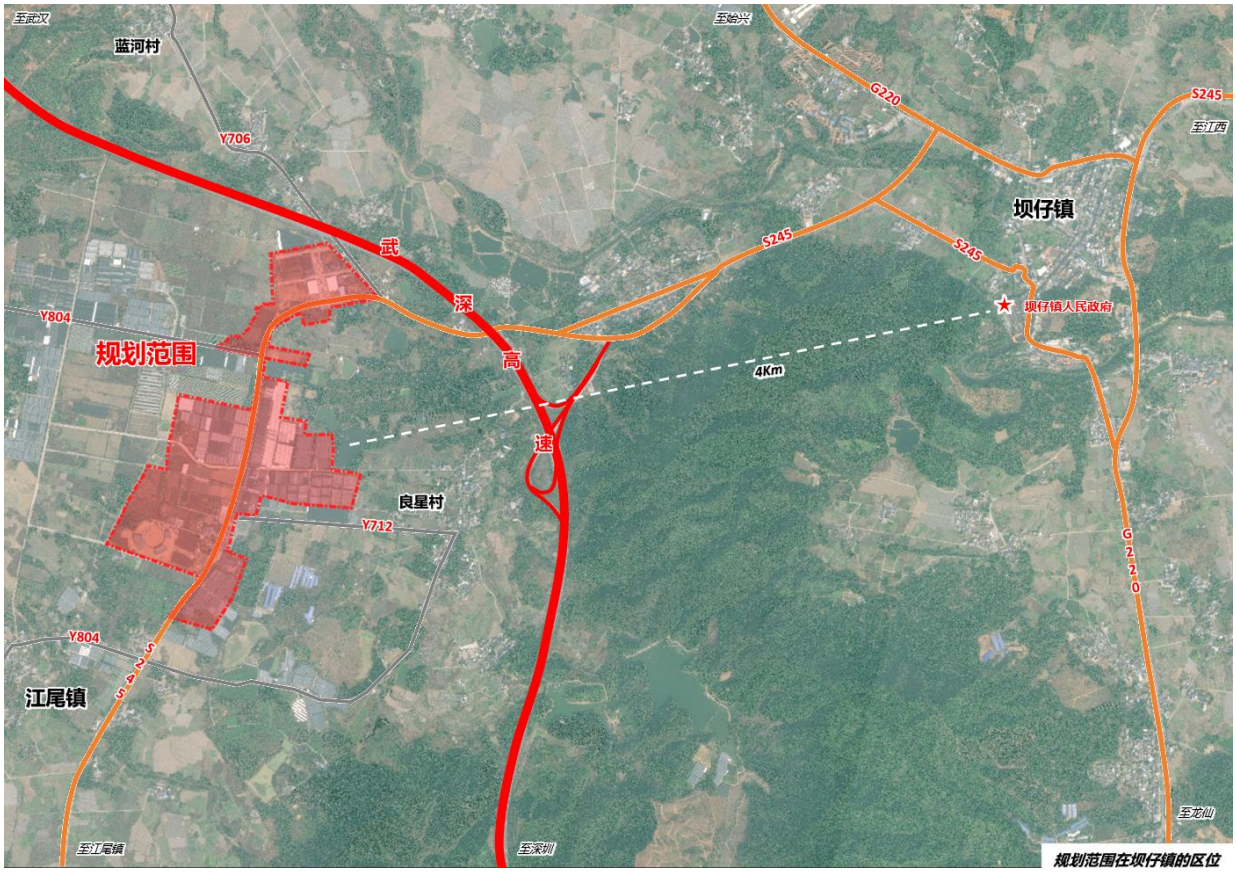


图 2 区域位置图

四、规划发展定位

基于翁源兰花产业园发展方向以及近期建设需求，将规划范围定位为：

“韶关市兰花展示中心

韶关市兰花电商交易中心

韶关市兰花研发基地”

五、主要调整内容

1.调整内容：

（1）根据实际建设需求，由 0105 地块（商业用地）调整为 0105 地块（商业用地）、0121 地块（其他教育用地）。0105 地块面积减少，调整为 4.4006 公顷；0121 地块为新增地块，地块面积为 2.3839 公顷。

（2）根据实际建设需求，在 0106 地块西侧新增一处用地，新增地块编码为 0122，用地性质为公园绿地，地块面积为 3.4708 公顷。

（3）根据实际建设需求，将 0106 地块（商业用地）用地性质调整为二类工业用地，调整后地块面积保持不变。

（4）根据实际建设需求，将 0112、0113 地块（科研用地）建筑限高调整为≤40 米。将 0113 地块（科研用地）建筑密度调整为≤35%。

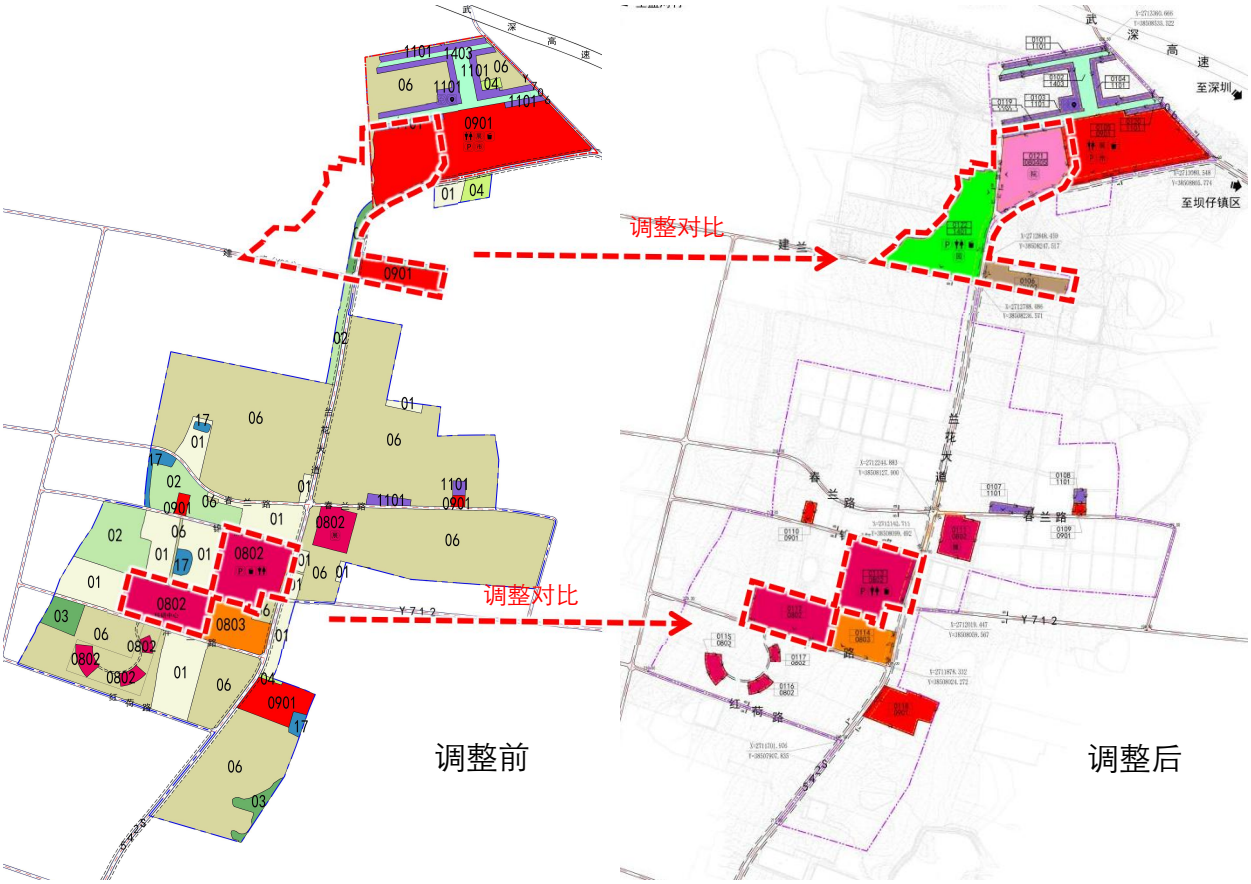


图 3 调整前后用地对比图

2. 调整后的地块指标：

（1）0105 地块：规划用地性质为商业用地（0901），容积率≤2.0，建筑密度≤45%，建筑限高≤24 米，绿地率≥20%。

（2）0106 地块：规划用地性质为二类工业用地（100102），容积率≥0.5，建筑密度≥30%且≤60%，建筑限高≤24 米，绿地率≤20%。

（3）0112 和 0113 地块：规划用地性质为科研用地（0802），容积率≤3.0，建筑密度≤35%，建筑限高≤40 米，绿地率≥30%。

（4）0121 地块：规划用地性质为其他教育用地（080405），容积率≤1.5，建筑密度≤35%，建筑限高≤24 米，绿地率≥30%。

（5）0122 地块：规划用地性质为公园绿地（1401）。

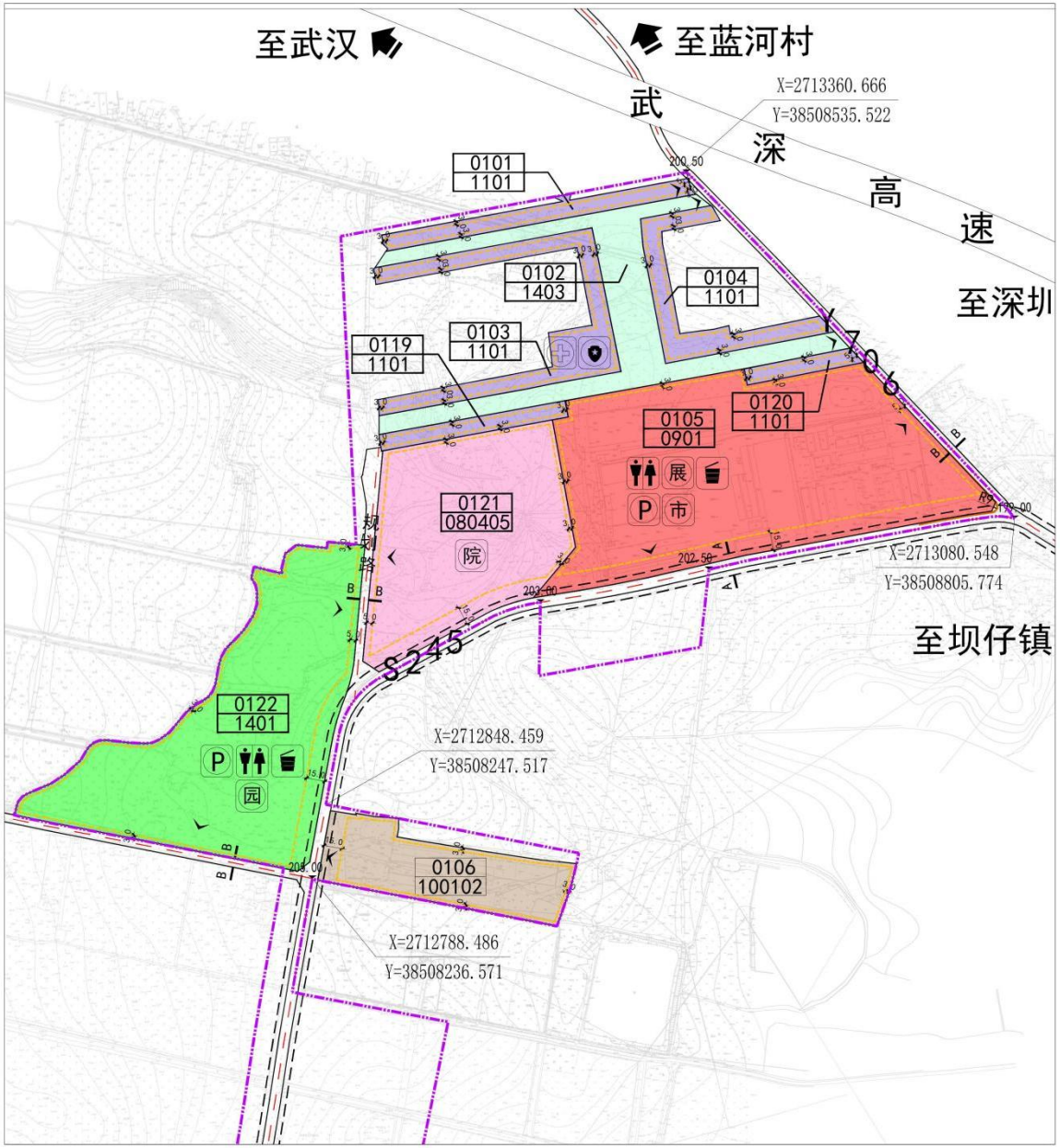
表 1 规划调整前后地块指标规划表（红色标识为调整内容）

调整地块		地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积（hm²）	建筑面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	配套设施	停车位	备注
调整前	原地块	0105	0901	商业用地	6.9118	≤138236	≤2.0	≤45	≤24	≥20	公共厕所、展厅、垃圾收集点、机动车停车场、市场	≥0.8 停车位/100m² 建筑面积	——
	原地块	0106	0901	商业用地	1.0401	≤20802	≤2.0	≤45	≤24	≥30	——	≥0.8 停车位/100m² 建筑面积	——
	原地块	0112	0802	科研用地	1.9532	≤58596	≤3.0	≤35	≤24	≥30	——	≥0.8 停车位/100m² 建筑面积	——
	原地块	0113	0802	科研用地	2.4723	≤74169	≤3.0	≤45	≤24	≥30	机动车停车场、公共厕所、垃圾收集点	≥0.8 停车位/100m² 建筑面积	——
调整后	原地块	0105	0901	商业用地	4.4006	≤88012	≤2.0	≤45	≤24	≥20	公共厕所、展厅、垃圾收集点、机动车停车场、市场	≥0.8 停车位/100m² 建筑面积	——
	原地块	0106	100102	二类工业用地	1.0401	≥5200	≥0.5	≥30 且≤60	≤24	≤20	——	≥0.3 停车位/100m² 建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的 7%，且建筑面积≤总建筑面积的 15%。
	原地块	0112	0802	科研用地	1.9532	≤58596	≤3.0	≤35	≤40	≥30	——	≥0.8 停车位/100m² 建筑面积	——

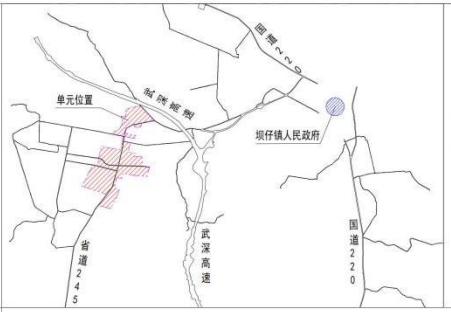
调整地块		地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积（hm²）	建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	配套设施	停车位	备注
	原地块	0113	0802	科研用地	2.4723	≤74169	≤3.0	≤35	≤40	≥30	机动车停车场、公共厕所、垃圾收集点	≥0.8 停车位/100m²建筑面积	——
	新增地块	0121	080405	其他教育用地	2.3839	≤35758	≤1.5	≤35	≤24	≥30	——	≥0.8 停车位/100m² 建筑面积	——
	新增地块	0122	1401	公园绿地	3.4708	——	——	——	——	——	机动车停车场、公共厕所、垃圾收集点	——	地块在现行国土空间规划中为非建设用地，待建设用地规模调整完毕后，方可启用

韶关市翁源县SG-WY-03-03单元控制性详细规划修编

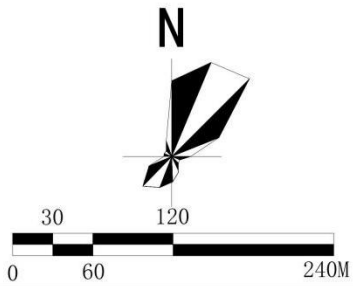
地块开发图则(0101-0106地块、0119-0122地块)



区域位置图



风玫瑰比例尺



图例

- 教育用地
- 科研用地
- 广场用地
- 商业用地
- 物流仓储用地
- 工业用地
- 公园绿地
- 地块编码 用地性质
- 编制单元范围
- 地块界线
- 建筑控制线
- 规划道路
- 弹性道路
- 道路转弯半径
- 道路断面符号
- 机动车出入口
- 禁止机动车出入口地段
- 控制点坐标
- 规划标高
- 机动车停车场
- 公共厕所
- 展厅
- 市场
- 专业学院
- 公园
- 警务室
- 医务室
- 垃圾收集点

地块控制指标表

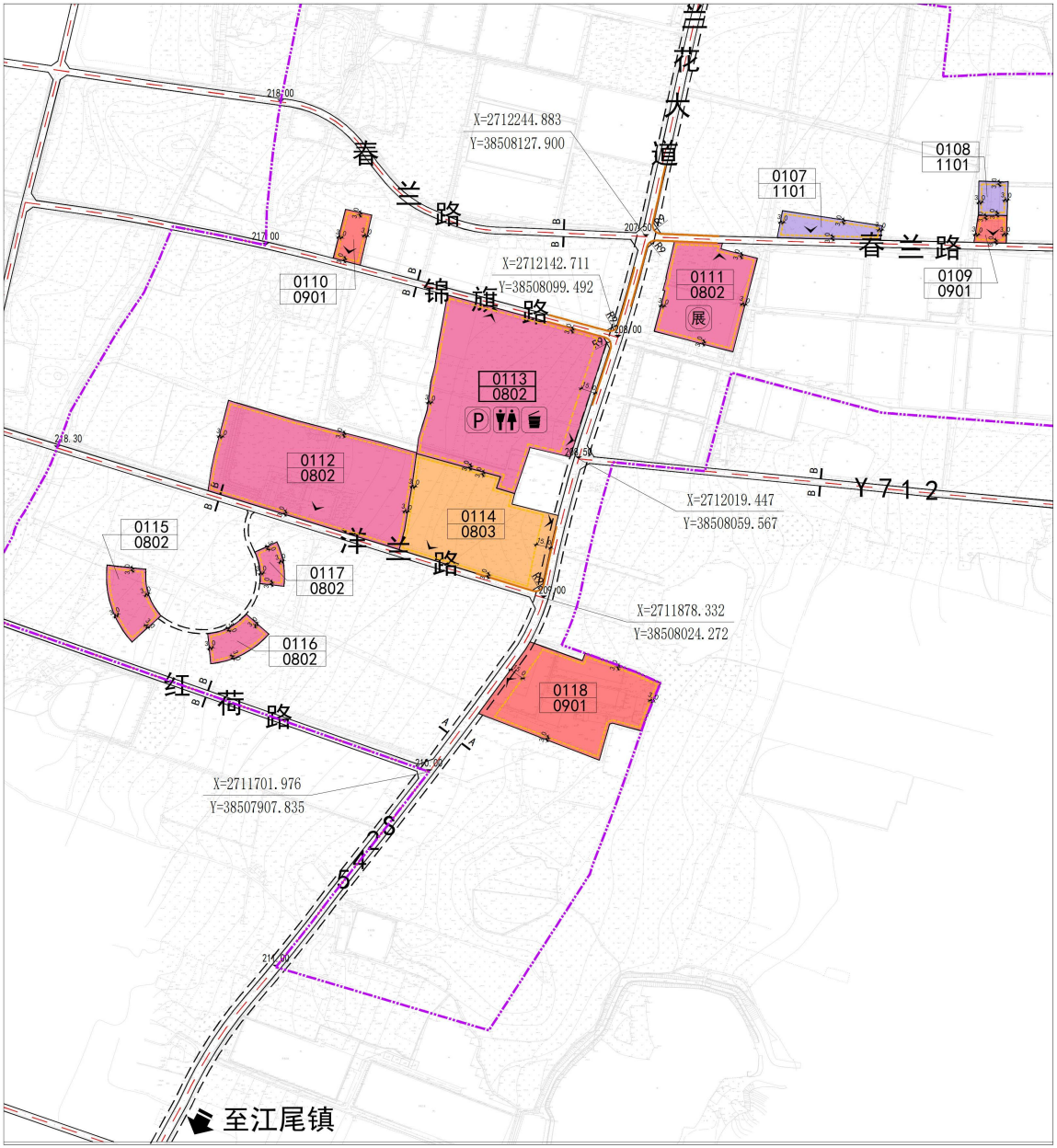
地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(hm²)	建筑面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	配套设施	停车位	备注
0101	1101	物流仓储用地	0.3539	≥1770	≥0.5	≥30	≤24	≤20	——	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0102	1403	广场用地	1.3373	——	——	——	——	≥25	——	——	——
0103	1101	物流仓储用地	0.7544	≥3772	≥0.5	≥30	≤24	≤20	医务室、警务室	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0104	1101	物流仓储用地	0.4482	≥2241	≥0.5	≥30	≤24	≤20	——	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0105	0901	商业用地	4.4006	≤88012	≤2.0	≤45	≤24	≥20	公共厕所、展厅、垃圾收集点、机动车停车场、市场	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0106	100102	二类工业用地	1.0401	≥5200	≥0.5	≥30且≤60	≤24	≤20	——	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0119	1101	物流仓储用地	0.2075	≤1038	≥0.5	≥30	≤24	≤20	——	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0120	1101	物流仓储用地	0.1239	≥620	≥0.5	≥30	≤24	≤20	——	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0121	080405	其他教育用地	2.3839	≤35758	≤1.5	≤35	≤24	≥30	产业学院	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0122	1401	公园绿地	3.4708	——	——	——	——	——	机动车停车场、公共厕所、垃圾收集点	——	地块在现行国土空间规划中为非建设用地，待建设用地规模调整完毕后，方可启用

广东省（韶关）粤台农业合作试验区翁源核心区管理委员会

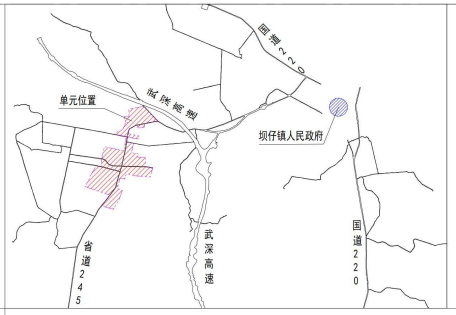
广东联合金地不动产评估勘测设计有限公司　2026年11月

韶关市翁源县SG-WY-03-03单元控制性详细规划修编

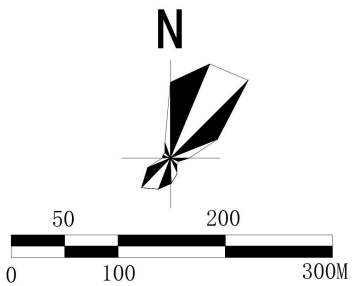
地块开发图则(0107-0118地块)



区域位置图



风玫瑰比例尺



图例

- 教育用地
- 科研用地
- 商业用地
- 物流仓储用地
- 地块编码 用地性质
- 编制单元范围
- 地块界线
- 建筑控制线
- 规划道路
- 弹性道路
- 道路转弯半径
- 道路断面符号
- 机动车出入口
- 禁止机动车出入口地段
- 控制点坐标
- 规划标高
- 机动车停车场
- 公共厕所
- 展厅
- 市场
- 警务室
- 医务室
- 垃圾收集点

地块控制指标表

地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(hm²)	建筑面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	配套设施	停车位	备注
0107	1101	物流仓储用地	0.221	≥1105且≤4420	≥0.5且≤2.0	≥30且≤60	≤24	≤20	——	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0108	1101	物流仓储用地	0.1016	≥508且≤2032	≥0.5且≤2.0	≥30且≤60	≤24	≤20	——	≥0.3停车位/100m²建筑面积	行政办公及生活服务设施用地面积≤物流仓储项目总用地面积的7%，且建筑面积≤总建筑面积的15%。
0109	0901	商业用地	0.0865	≤1730	≤2.0	≤45	≤24	≥30	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0110	0901	商业用地	0.1433	≤2866	≤2.0	≤45	≤24	≥30	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0111	0802	科研用地	0.8275	≤33100	≤4.0	≤65	≤24	≥20	展厅	≥0.8停车位/100m²建筑面积	根据已出规划设计条件
0112	0802	科研用地	1.9532	≤58596	≤3.0	≤35	≤40	≥30	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0113	0802	科研用地	2.4723	≤74169	≤3.0	≤35	≤40	≥30	机动车停车场、公共厕所、垃圾收集点	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0114	0803	文化用地	1.3843	≤24917	≤1.8	≤35	≤24	≥35	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0115	0802	科研用地	0.2696	≤4853	≤1.8	≤35	≤24	≥30	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0116	0802	科研用地	0.173	≤3114	≤1.8	≤35	≤24	≥30	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0117	0802	科研用地	0.0972	≤1750	≤1.8	≤35	≤24	≥30	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——
0118	0901	商业用地	1.2457	≤24914	≤2.0	≤45	≤24	≥30	——	≥0.8停车位/100m²建筑面积	——