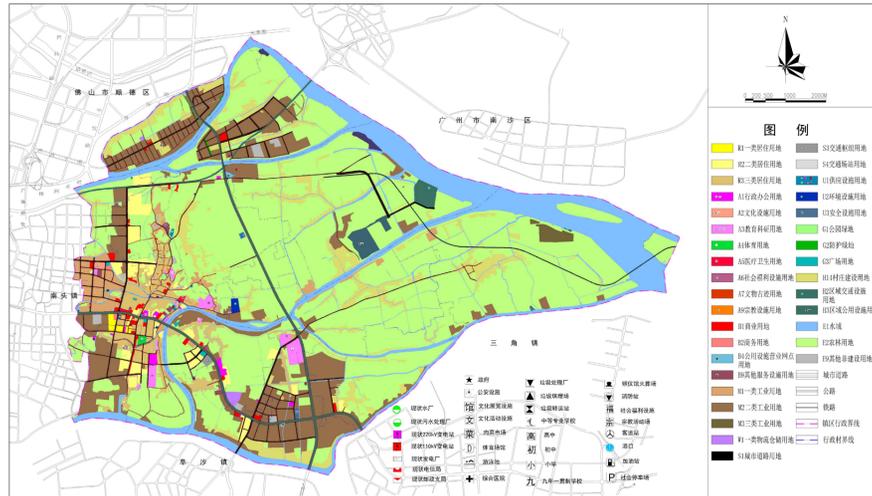


# 中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）黄圃镇需求报告草案公示

## 现状用地图



现状用地统计表

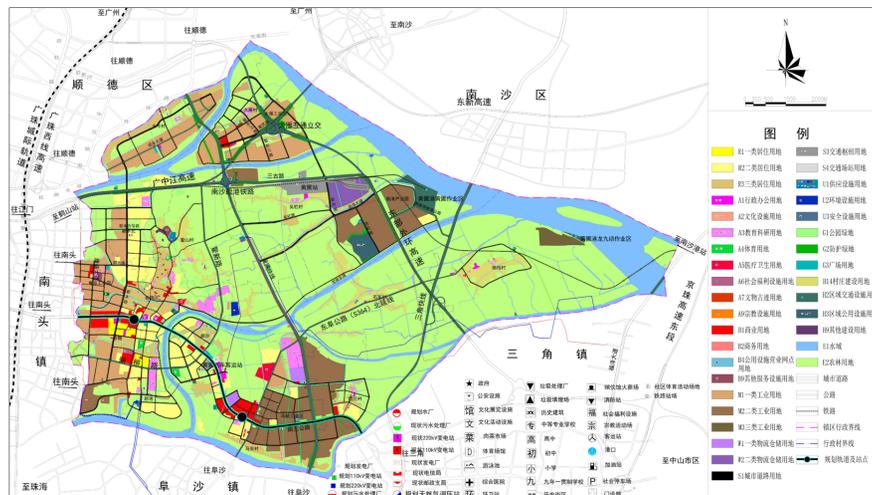
建设/非建设用地	用地分类	面积(公顷)	比例(%)
建设用地	R R1	174.05	5.37
	R R2	11.13	0.13
	R R3	106.57	1.89
	A A1	206.35	3.35
	A A2	92.49	1.05
	A A3	19.01	0.22
	A A4	5.35	0.06
	A A5	57.06	0.68
	A A6	3.91	0.04
	A A7	3.03	0.03
	A A8	1.34	0.02
	A A9	0.69	0.01
	B B1	1.2	0.01
	B B2	55.19	0.62
	M M1	1294.2	14.65
	M M2	13.08	0.15
	S S1	274.94	2.43
	S S2	209.74	2.37
	S S3	0	0.00
S S4	4.66	0.05	
S S5	0.41	0.00	
S S9	0	0.00	
U U1	18.46	0.21	
G G1	11.74	0.13	
G G2	2.16	0.02	
G G3	4.51	0.05	
H H1	5.07	0.06	
H H2	2756.83	31.20	
H H3	180.58	2.05	
H H4	63.99	0.74	
H H5	0	0.00	
H H6	13.41	0.15	
H H9	0.18	0.00	
H H10	2994.39	33.98	
H H11	1358.52	15.38	
E E1	4449.51	50.36	
E E2	5840.46	66.11	
E E3	8834.85	100.00	

## 2035 综合交通统筹规划图



落实广中江高速、东部外环高速、广州南沙港铁路及黄圃站、黄圃港等重大区域交通设施。  
2020年的规划使黄圃镇的路网框架基本形成。  
2035年规划将继续优化路网，主要完善大岑、大雁路网、镇区西部与南头相连路网，镇区与临港产业园相通路网，马新路网、横档环路等。

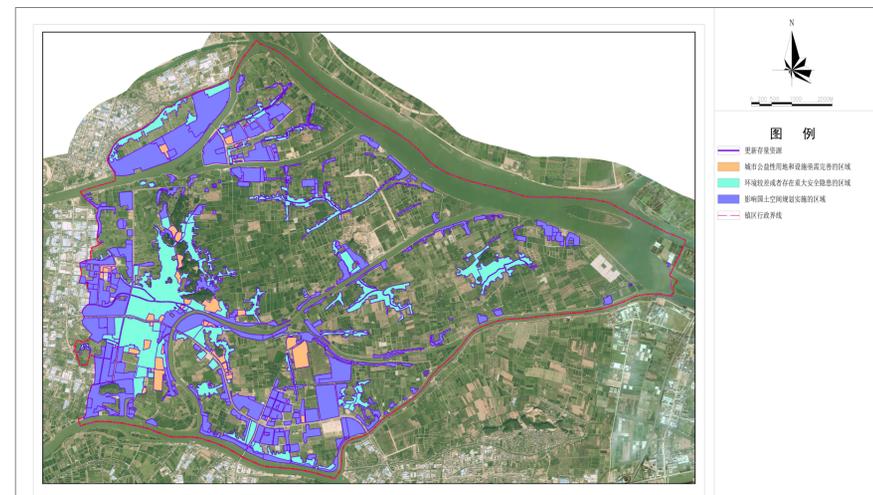
## 2035 年用地布局规划图



规划用地统计表

建设/非建设用地	用地分类	面积(公顷)	比例(%)
建设用地	R R1	696.02	7.88
	R R2	25.98	0.29
	R R3	366.76	4.15
	A A1	303.28	3.43
	A A2	146.63	1.66
	A A3	15.37	0.17
	A A4	8.76	0.10
	A A5	90.17	1.02
	A A6	9.38	0.11
	A A7	18.07	0.20
	A A8	2.82	0.03
	A A9	0.45	0.01
	B B1	1.13	0.01
	B B2	90.59	1.03
	M M1	1101.94	12.47
	M M2	57.43	0.65
	S S1	374.95	4.24
	S S2	303.42	3.43
	S S3	0	0.00
S S4	65.86	0.75	
S S5	5.67	0.06	
S S9	0	0.00	
U U1	26.92	0.30	
G G1	261.25	2.96	
G G2	175.18	1.98	
G G3	81.83	0.93	
H H1	4.24	0.05	
H H2	2999.91	33.96	
H H3	415.06	4.70	
H H4	31.2	0.35	
H H5	0	0.00	
H H6	0	0.00	
H H9	2.03	0.02	
H H10	3448.2	39.03	
E E1	3354.33	37.98	
E E2	4932.32	55.64	
E E3	5386.45	60.97	
E E4	8834.85	100.00	

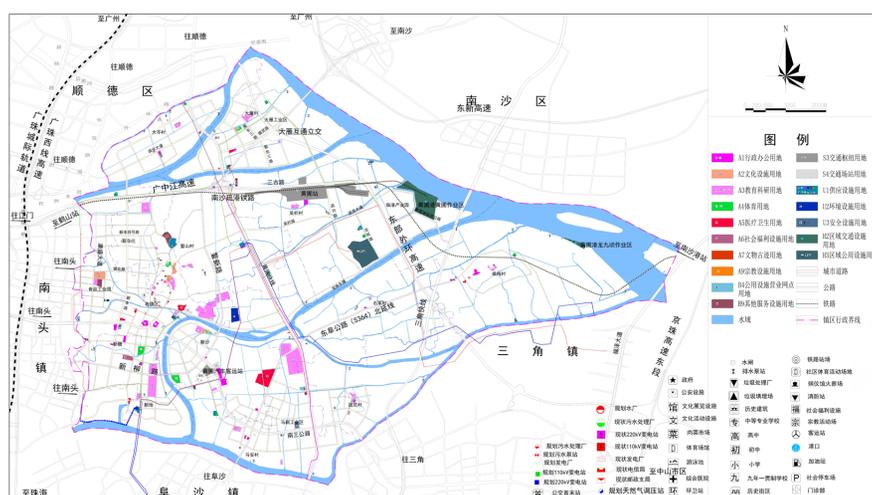
## 更新资源分布图 - 更新存量资源



更新存量资源统计表

序号	分类	内容	宗数(宗)	面积(公顷)
1	城市公共设施亟需完善的区域	城市公共与公用设施(包括公共服务设施、基础设施,下同)严重不足,按相关国土空间规划需要落实独立占地且用地面积大于3000平方米的医疗、教育、市政设施、绿地和广场等公益性用地和公共与公用设施的连片区域。	44	122.08
2	环境较差或者存在重大安全隐患的区域	(1)环境较差,受地质灾害影响严重,经常性水浸的连片区域。 (2)建筑质量较差,建筑年代久远、危旧房及棚户较多的区域。 (3)存在严重火灾隐患、消防疏散通道不足、消防设施严重不足的区域。	128	782.79
3	影响国土空间规划实施的区域	(1)所在片区规划功能定位发生重大调整,现有土地用途、土地利用效率与规划要求不符,对城镇结构产生重大影响的连片区域。 (2)参照自然资源、市工业和信息化部门相关文件规定的低效工业用地,能耗、水耗严重超出国家和省市相关规定,或土地利用效益低下,急需进行产业转型升级的连片旧工业区。 (3)其他严重影响城市近期建设规划实施的连片区域。	306	1298.10
总计			478	2202.97

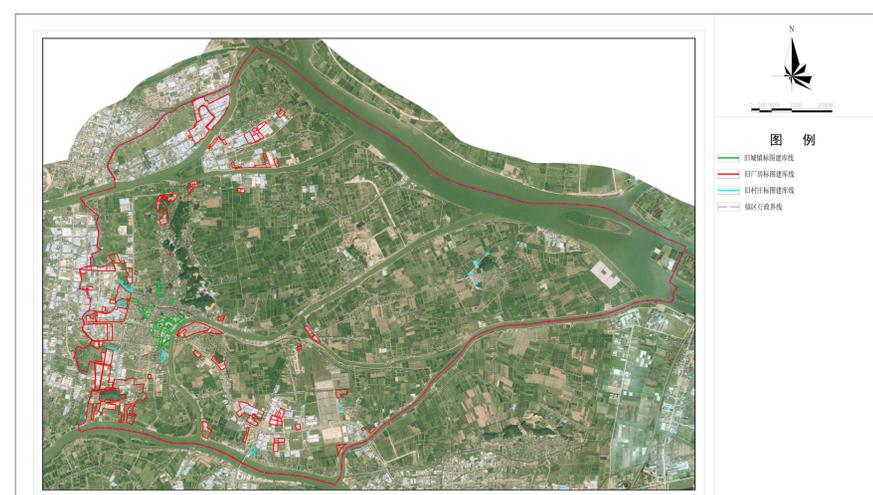
## 2035 公共与公用设施统筹规划图



公服设施统计表

序号	设施类别	设施名称	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	数量及设施标准	设施规模(床/位/数)	备注
1	行政办公	镇政府	20788.26	-	1处	-	-
2	设施	镇人民政府服务中心	-	-	1处	-	-
3	设施	街道办事处	-	-	1处	-	-
4	设施	社区居委会	-	-	4处	-	-
5	设施	村委会	-	-	12处	-	-
6	文化设施	展览馆	69138	-	2处	-	-
7	设施	图书馆	2779	500	1处	-	-
8	设施	文化馆	3925	3925	1处	-	-
9	设施	文体活动中心	-	-	1处	-	-
10	设施	演艺馆	500	500	1处	-	-
11	设施	青少年活动中心	500	500	1处	-	-
12	教育设施	技培	196700	-	1处	-	-
13	设施	职业	-	-	-	-	-
14	设施	高中	189404	-	1处	-	扩建
15	设施	初中	189610	79237	3处	-	-
16	设施	小学	208138	-	16处	-	-
17	设施	幼儿园	-	-	20处	-	-
18	体育设施	体育场	29888	-	1处	-	-
19	设施	综合体育馆	31826	-	1处	-	-
20	设施	全民健身馆	3200	-	1处	-	游泳馆
21	设施	社区体育休闲场地	-	-	17处	-	-
22	医疗设施	综合医院	149773	-	2处	600/1150床	-
23	设施	专科医院	6334	-	1处	-	-
24	设施	医疗中心	-	-	-	-	-
25	设施	药房	-	-	-	-	-
26	设施	妇幼保健	-	-	-	-	-
27	设施	急救中心	-	-	-	-	-
28	设施	急救	-	-	-	-	-
29	设施	社区卫生服务中心	9320	-	19处	-	-
30	社会福利设施	敬老院	26328	-	2处	-	-
31	设施	妇女儿童活动中心	-	-	-	-	-
32	设施	老年人活动中心	-	-	1处	-	-
33	设施	养老服务	-	-	1处	-	-
34	设施	残疾人服务中心	1000	500	1处	-	-
35	设施	残疾人康复中心	-	-	-	-	-
36	设施	残疾人理疗站	-	-	-	-	-
37	设施	社区服务中心	300	300	1处	-	-
38	设施	不可移动文物	-	-	72处	-	-
39	设施	历史文化街区保护区	-	-	1处	-	井平街
40	设施	历史文化名镇、名村核心保护区	59836	-	1处	-	-
41	设施	古树名木	-	-	-	-	-
42	设施	传统村落、古村落	-	-	1处	-	散山村
43	设施	历史建筑、传统风貌建筑	-	-	26处	-	-

## 更新资源分布图 - 标图建库

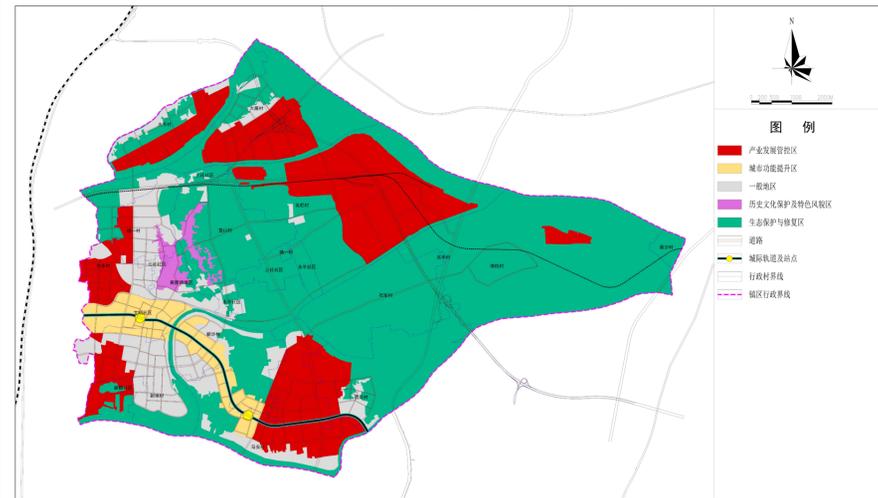


标图建库统计表

序号	分类	宗数(宗)	面积(公顷)
1	旧城镇	31	38.14
2	旧厂房	78	364.13
3	旧村庄	21	9.11
总计		130	411.39

# 中山市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2020-2035）黄圃镇需求报告草案公示

### 更新管控分区规划图



**产业发展管控区**  
含市级产业平台、镇级连片工业园区及纳入工业用地保护线（区域线）的区域。

**生态保护与修复区**  
含中山市生态控制线涉及的市域生态安全格局且应严格保护的“两横一纵、七河五水、六大生态价值区”及各生态战略点。

**历史文化保护及特色风貌区**  
含名镇核心保护区、名村核心保护区、历史文化保护区、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、传统村落、古村落、工业遗产，及其他反映地方历史文化和特色风貌的区域。

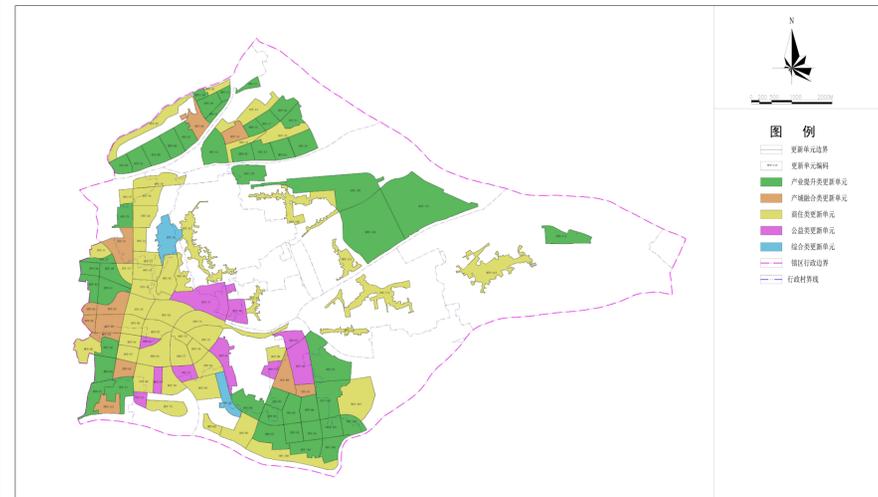
**城市功能提升区**  
含城镇中心区及交通枢纽周边以及城市出入口门户区域；市内轨道交通、快速公交、高速公路沿线、站点站场半径500米范围内的区域，及城市出入口门户500米范围内地区。

**一般地区**  
除上述四类管控分区以外的其他城镇用地区域，划定为“一般地区”。

更新管控分区统计表

序号	分类	面积（公顷）	比例（%）
1	产业发展管控区	2020.03	22.86
2	城市功能提升区	401.28	4.54
3	一般地区	1031.56	11.68
4	历史文化保护及特色风貌区	116.32	1.32
5	生态保护与修复区	5265.66	59.60
总计		8834.85	100

### 更新单元划分规划图



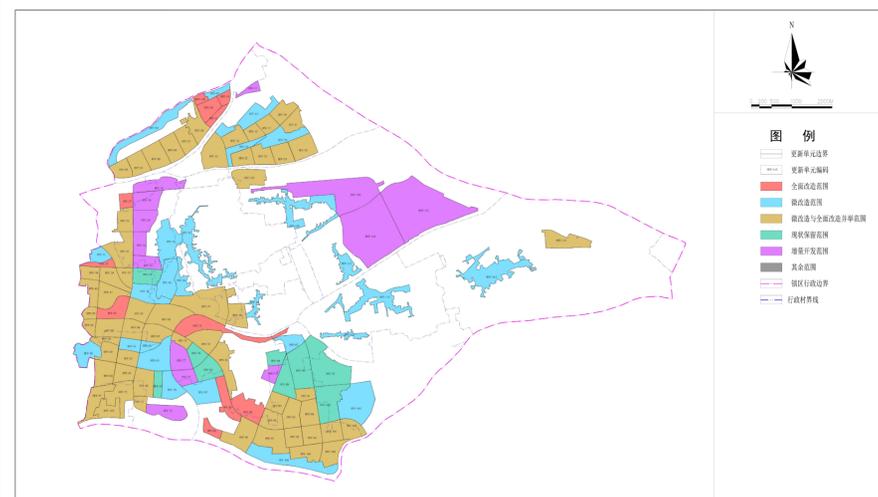
共划定 119 个更新单元

考虑因素：  
（1）范围内须覆盖国土空间总体规划（或土地利用总体规划）和城市总体规划（建设）用地；  
（2）不得突破国土空间总体规划确定的城市增长边界；  
（3）建设用地不得占用生态控制线内用地、生态保护红线用地；  
（4）不得违反上层次规划划定的绿线、蓝线、黄线、紫线等用地要求；  
（5）道路、河流、山体、产权界线、行政边界以及相关国土空间规划范围；  
（6）面积原则上不小于 100 亩，不宜超过 500 亩；  
（7）相对成片、完整的功能单元。

单元主导功能统计表

产业提升类更新单元	48 个单元，1650.78 公顷
产城融合类更新单元	12 个单元，275.83 公顷
商住类更新单元	47 个单元，1467.93 公顷
公益类更新单元	10 个单元，285.01 公顷
综合类更新单元	2 个单元，73.00 公顷

### 单元更新方式分区规划引导图



**全面改造**  
主要为拆除重建、生态修复用地等区域。

**微改造范围**  
维持现状建筑物主体结构基本不变的情况下，对附着于现状建筑进行的加建扩建、局部拆改建、改变使用功能、整治修缮、保护、活化，完善公共与公用设施的区域；  
名镇核心保护区、名村核心保护区、历史文化保护区、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、传统村落、古村落、工业遗产，及其他反映地方历史文化和特色风貌等用地。

**微改造与全面改造并举范围**  
综合整治建筑难以集中、须统筹兼顾全面改造与综合整治的地区，区内综合整治用地面积不得小于总面积的 40%，且微改造与全面改造并举，统筹为一个更新项目的用地范围。

**现状保留范围**  
主要指建筑质量良好、继续保留现状功能、无迫切改造需求且无法单独进行分割的现状建成区，但需纳入更新单元一并进行规划管理的区域。

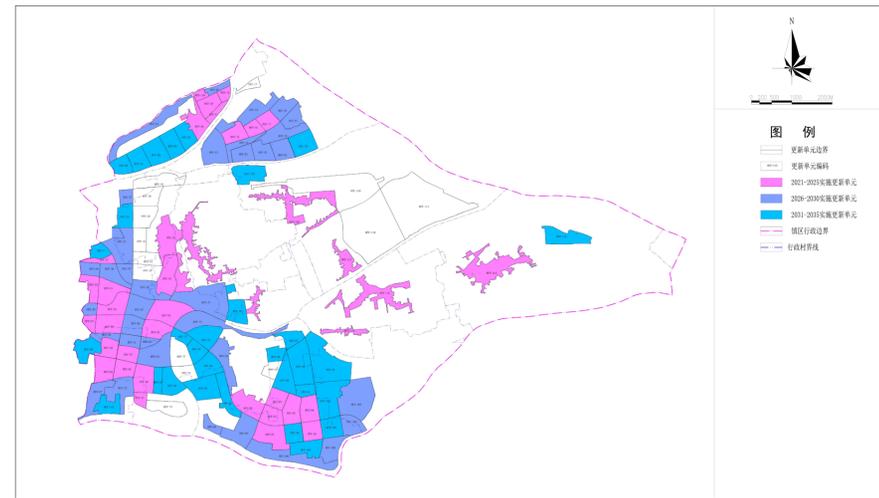
**增量开发范围**  
现状未建设，规划建设范围。

**其余范围**  
其余多种改造方式并存的范围。

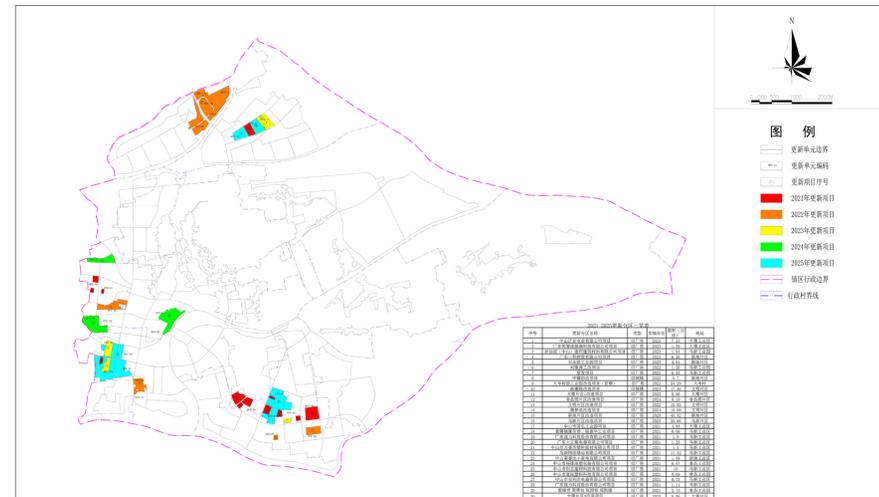
单元更新方式统计表

全面改造范围	11 个单元，228.58 公顷
微改造范围	26 个单元，895.61 公顷
微改造与全面改造并举范围	60 个单元，1578.60 公顷
现状保留范围	9 个单元，323.07 公顷

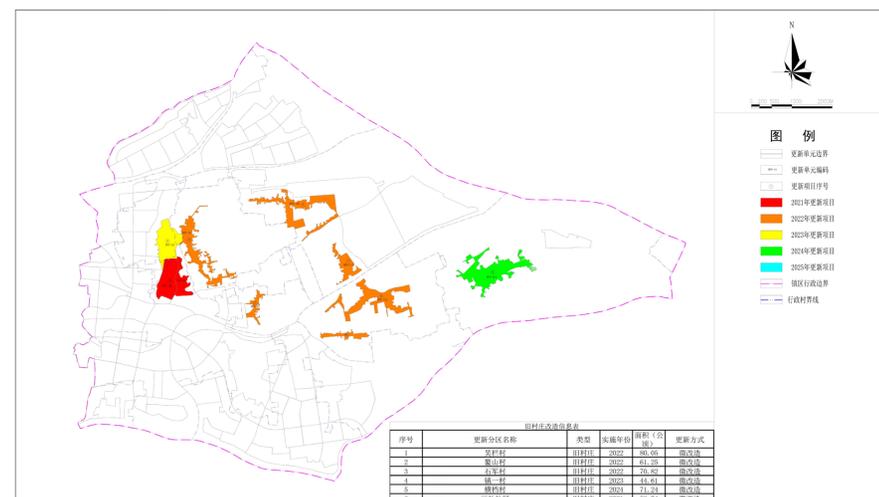
### 更新单元 5 年分期实施引导图



### 2025 更新单元（旧厂房、旧城镇项目）分年度实施引导图



### 2025 更新单元（旧村庄项目）分年度实施引导图



**实施分期：**  
2021-2025 年  
39 个更新单元，1055.61 公顷。  
2026-2030 年  
35 个更新单元，1055.34 公顷。  
2031-2035 年  
31 个更新单元，888.65 公顷。

2021-2025 旧城镇、旧厂房分年度更新单元（项目）一览表

年度	序号	更新单元编码	更新单元名称	主导功能分类	更新单元名称	更新方式	更新方向	更新项目面积（公顷）
2021	1	HPZ-16	大雁工业区 3 单元	产业提升类更新单元	中山国弘工业园项目	全面改造	工业	4.93
	2	HPZ-40	食品工业园 4 单元	产业提升类更新单元	中山市粉豫包装有限公司项目	全面改造	工业	0.87
	3	HPZ-41	食品工业园 5 单元	产业提升类更新单元	中山市民利塑料科技有限公司项目	全面改造	工业	2.15
	4	HPZ-65	新村工业区 2 单元	产业提升类更新单元	中山泰康达小家电有限公司项目	全面改造	工业	1.08
	5	HPZ-84	马新物流园单元	产业提升类更新单元	马新物流储运有限公司项目	全面改造	商贸物流	11.42
	6	HPZ-93	马新工业园 5 单元	产业提升类更新单元	中山市安利达电器有限公司项目	全面改造	工业	0.78
	7	HPZ-94	马新工业园 6 单元	产业提升类更新单元	黄圃镇夏花香、梁嘉华工业项目	全面改造	工业	0.66
	8	HPZ-95	马新工业园 7 单元	产业提升类更新单元	广东嘉力科技投资有限公司项目	全面改造	工业	1.9
	9	HPZ-96	马新工业园 8 单元	产业提升类更新单元	广东大丰电器有限公司项目	全面改造	工业	1.28
	10	HPZ-97	马新工业园 9 单元	产业提升类更新单元	广东嘉力科技投资有限公司项目	全面改造	工业	1.11
2022	1	HPZ-98	马新工业园 10 单元	产业提升类更新单元	中山市万事达塑料有限公司项目	全面改造	工业	1.3
	2	HPZ-99	马新工业园 11 单元	产业提升类更新单元	中山市万事达塑料有限公司项目	全面改造	工业	10
	3	HPZ-01	新村工业区 1 单元	商住类更新单元	中山市创志建材有限公司项目	全面改造	工业	1.26
	4	HPZ-02	新村工业区 2 单元	商住类更新单元	刘镇涛工改项目	全面改造	工业	6.55
	5	HPZ-03	新村工业区 3 单元	商住类更新单元	中糖旧改项目	全面改造	城镇居住	8.7
	6	HPZ-04	新村工业区 4 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	54.29
	7	HPZ-05	新村工业区 5 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	10.82
	8	HPZ-06	新村工业区 6 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	7.23
	9	HPZ-07	新村工业区 7 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	1.89
	10	HPZ-08	新村工业区 8 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	1.94
2023	1	HPZ-09	新村工业区 9 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	6.26
	2	HPZ-10	新村工业区 10 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	4.91
	3	HPZ-11	新村工业区 11 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	17.46
	4	HPZ-12	新村工业区 12 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	16.98
	5	HPZ-13	新村工业区 13 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.19
	6	HPZ-14	新村工业区 14 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
	7	HPZ-15	新村工业区 15 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
	8	HPZ-16	新村工业区 16 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	45.52
	9	HPZ-17	新村工业区 17 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	30.70
	10	HPZ-18	新村工业区 18 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
2024	1	HPZ-19	新村工业区 19 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
	2	HPZ-20	新村工业区 20 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	45.52
	3	HPZ-21	新村工业区 21 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	30.70
	4	HPZ-22	新村工业区 22 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
	5	HPZ-23	新村工业区 23 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
	6	HPZ-24	新村工业区 24 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	45.52
	7	HPZ-25	新村工业区 25 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	30.70
	8	HPZ-26	新村工业区 26 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
	9	HPZ-27	新村工业区 27 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	8.06
	10	HPZ-28	新村工业区 28 单元	商住类更新单元	大岑村工业园改造提升项目（首期）	全面改造	工业	45.52

2021-2025 旧村庄分年度更新单元（项目）一览表

年度	序号	更新单元编码	更新单元名称	主导功能分类	更新单元名称	更新方式	更新方向	更新项目面积（公顷）
2021	1	HPZ-45	三社社区 1 单元	商住类更新单元	三社社区	微改造	环境整治	58.74
2022	1	HPZ-108	吴栏村 1 单元	商住类更新单元	吴栏村	微改造	环境整治	80.05
2023	1	HPZ-112	吴栏村 2 单元	商住类更新单元	吴栏村	微改造	环境整治	61.25
2024	1	HPZ-36	紫山村 1 单元	商住类更新单元	紫山村	微改造	环境整治	61.25
2025	1	HPZ-49	紫山村 2 单元	商住类更新单元	紫山村	微改造	环境整治	70.82
2026	1	HPZ-113	石车村 1 单元	商住类更新单元	石车村	微改造	环境整治	44.61
2027	1	HPZ-35	横一村综合单元	商住类更新单元	横一村	微改造	环境整治	44.61
2028	1	HPZ-114	横一村综合单元	商住类更新单元	横一村	微改造	环境整治	71.24