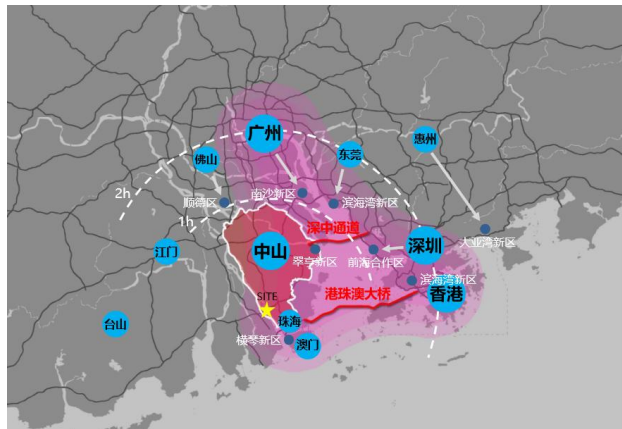


1、区域概况

片区位于西江河口，紧邻湾区西岸海洋经济重心。



2、规划范围

统筹范围:北近神湾传统镇中心，西临磨刀门水道，东至中山西环高速、马腰岭山脚，南至坦洲排灌河，总用地面积371.09公顷(5566.35亩)。

更新单元范围:北至北侧河涌，东至神湾大道东侧山脚，南至孖坑涌、中山佳威路家用电器有限公司，西以磨刀门水道为界，总面积约52.90公顷(793.5亩)。



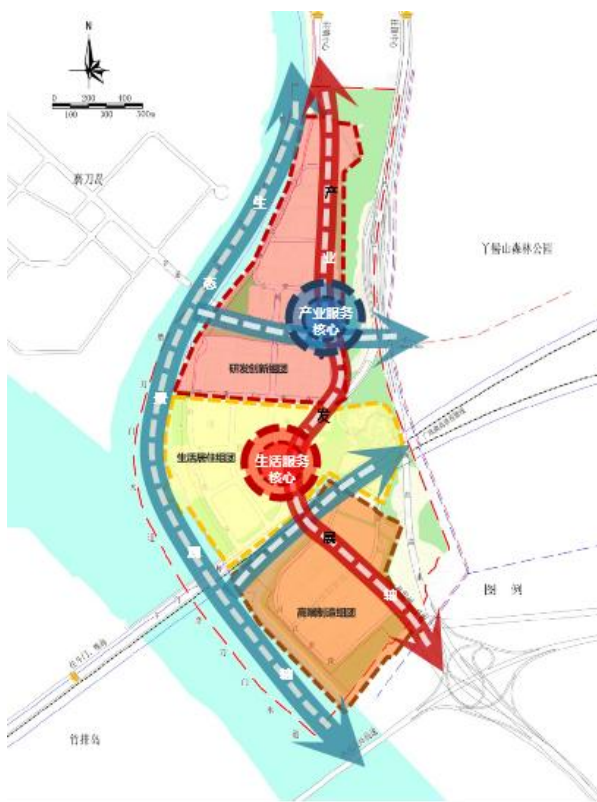
统筹范围



更新单元范围

3、统筹片区功能结构

规划形成“两核、两轴、三组团”功能结构。

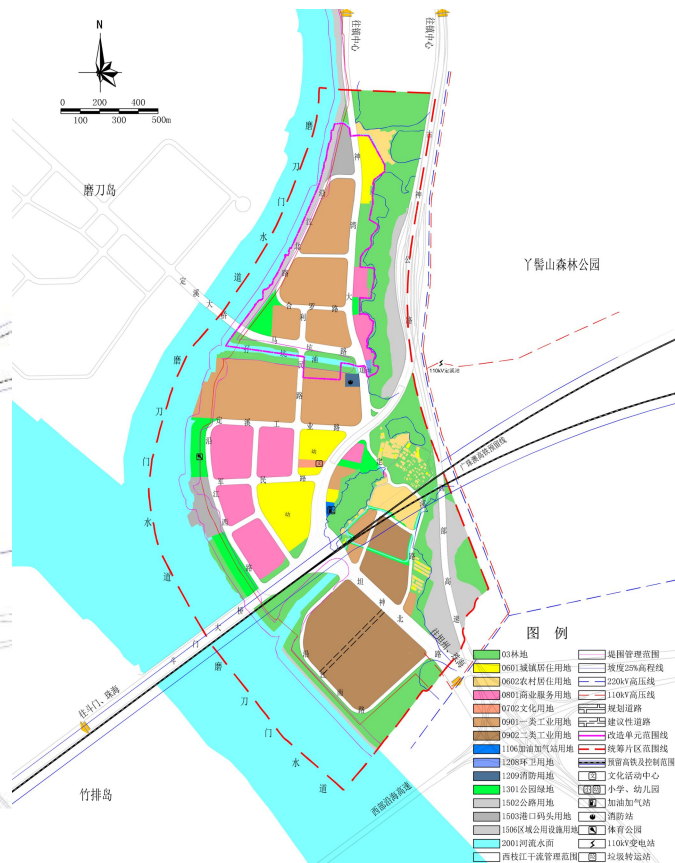


两核——生活服务核心:以片区中部居住组团为生活服务核心，为统筹片区提供生活服务；**产业服务核心:**以北部改造单元作为统筹片区的产业服务核心。

两轴——生态景观轴:依托磨刀门水道、孖坑涌和沿岸公园绿地形成生态景观轴线，突出滨水景观风貌；**产业发展轴:**以神湾大道和坦神北三路形成产业发展轴线，加强片区南北产业联动。

三组团:形成研发创新组团、高端制造组团和生活居住组团。

4、统筹片区用地布局



统筹片区总用地面积为371.09公顷(约5566.35亩)，建设用地221.94公顷(约3329.1亩)，以一类工业用地、居住用地和公路用地为主；非建设用地149.15公顷(约2237.25亩)，以河流水面和林地为主。

5、道路规划情况



调整后片区道路系统规划一览表

序号	片区道路名称	道路等级	红线宽度	车道数
1	G228	快速路	60m	主6辅4
2	坦神北路	主干路	70m	主8辅4
3	神湾大道(马坑路-G228)	主干路	50m	双8
	神湾大道(马坑路以北)	主干路	36m	双6
4	马坑路	主干路	40m	双6
5	利民路	次干路	30m	双4
6	军民路	次干路	30m	双4
7	定溪工业路	支路	28m	双4
8	沿江西路	支路	28m	双4
9	沿江北路	支路	20m	双2
10	沿江南路	支路	20m	双2
11	定溪路	支路	20m	双2

6、更新单元用地权属图

更新单元内涉及82宗产权，其中有证64宗，面积34.97公顷；无证18宗（含不明产权人3宗），面积5.00公顷。

权属类型方面，64宗有证产权中，国有土地60宗，面积32.95公顷；集体土地4宗，面积2.02公顷。

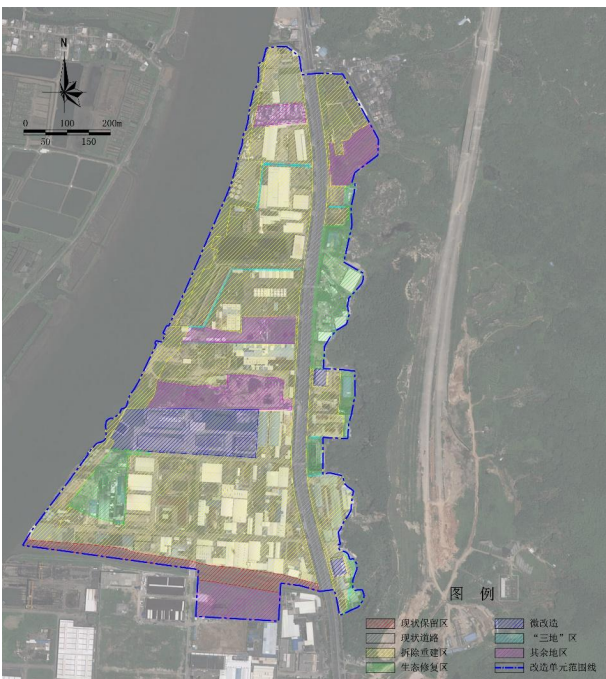


序号	土地权属证件号码	用地面积 (㎡)	土地用途
1	中府国用(2003)字第200710号	2029.9	码头、厂房
2	中府国用(2014)第3200079号	412.1	房产、商住
3	中府国用(2003)字第320711号	2000	土地：码头、厂房
4	中府国用(2012)第200131	666.7	土地：码头、厂房
5	中府国用(2007)第3200074号	1333.3	土地：码头、厂房
6	中府国用(2003)字第320710号	2000	土地：码头、厂房
7	中府国用(2011)第3200149号	666.7	土地：码头、厂房
8	中府国用(2011)第3200149号	1333.3	土地：码头、厂房
9	中府国用(2002)字第320750号	9270.53	土地：码头、厂房
10	中府国用(2002)字第320750号	1496.66	土地：码头、厂房
11	中府国用(2002)第320749号	22194.2	土地：工业
12	中府国用(2003)字第320642号	1725.3	土地：工业
13	中府国用(2003)第320590号	571.5	土地：工业
14	中府国用(2007)第320160号	1346.3	土地：工业
15	中府国用(2007)第320354号	5926.8	土地：工业
16	中府国用(2013)第3200007号	11894.8	土地：工业
17	中府国用(2013)第3200148号	6666.7	土地：工业
18	中府国用(2013)第3200108号	7642	土地：工业
19	中(2017)中山市不动产权第0300981号	12358.1	土地：工业
20	中府国用(2014)第3200127号	8666.6	土地：商住住宅
21	中府国用(2004)第320214号	16666.33	土地：工业
22	中府国用(2003)第320600号	6043.9	土地：工业
23	中府国用(2003)字第3206022号	11519	土地：工业
24	中府国用(2007)第320261号	1266.6	土地：新建排灌沟渠
25	-	120	-
26	中(2021)中山市不动产权第0012275号	120	土地：住宅
27	-	72.6	-
28	-	13.4	-
29	中(2017)中山市不动产权第0124843号/中(2017)中山市不动产权第0124844号	235.6	土地：商住
30	中(2017)中山市不动产权第0124843号/中(2017)中山市不动产权第0124844号	235.6	土地：商住(有抵押许可)
31	中(2019)中山市不动产权第0300980号/中(2019)中山市不动产权第0300980号/中(2019)中山市不动产权第0300981号/中(2019)中山市不动产权第0300982号	449.1	土地：商住房产、商住
32	中府国用(2000)第200141号	137.03	土地：商住
33	中(2018)中山市不动产权第0182209号	265.1	土地：商住
34	中(2018)中山市不动产权第0182270号	265.1	土地：商住
35	中(2018)中山市不动产权第0182271号	300.2	土地：商住
36	中(2018)中山市不动产权第025228号/025229号	328.00	土地：商住
37	中(2018)中山市不动产权第025450号/025451号	338.70	土地：商住
38	中府国用(2013)第3200407号	666.7	土地：商住
39	中府国用(2011)第3200020号	498.7	土地：商住
40	中府国用(2011)第3200024号	666.7	土地：商住
41	中府国用(2007)第320119号	206.5	土地：商住
42	中府国用(2007)第320119号	230	土地：商住
43	中府国用(2004)第320220号	250	土地：商住
44	中府国用(2004)第320219号	4945.17	土地：工业
45	中(2020)中山市不动产权第023260号	3333.3	土地：工业
46	中府国用(2003)第320749号	8558.31	土地：工业
47	中府国用(2003)第320227号	3277.09	土地：工业
48	中(2016)中山市不动产权第0174654号	8726.3	土地：工业
49	中府国用(2007)第320401号	9021.4	土地：工业
50	中(2019)中山市不动产权第0327972号	11333.4	土地：工业房产、工业
51	中(2019)中山市不动产权第0440222号	6787.8	土地：工业
52	中府国用(2003)第320577号	6787.8	土地：工业
53	中(2019)中山市不动产权第026964号	3011.8	土地：工业
54	-	4275.14	-
55	-	1200.50	-
56	-	3013.21	-
57	中府国用(2010)第3200200号	2231.3	土地：工业
58	-	1172.82	-
59	-	1200.27	-
60	中府国用(2003)第320011号	687.25	土地：工业
61	-	2500	-
62	中府国用(2003)第320490号	2000	土地：工业房产、工业
63	-	2251.03	-
64	-	7409.09	-
65	-	2013.91	-
66	-	2013.91	-
67	中府国用(2014)第3201168号	2350	土地：工业
68	中府国用(2014)第3201168号	3252.71	土地：工业
69	中府国用(2014)第3201168号	650	土地：工业
70	-	4397.41	-
71	中府国用(2014)第3201167号	7726.3	土地：商住
72	中府国用(2003)第3200200号	4495.24	土地：商住住宅
73	中(2020)中山市不动产权第0254602号	6666.7	土地：工业
74	中(2018)中山市不动产权第0141302号	4500	土地：工业
75	中府国用(2011)第3200071号	2666.7	土地：工业
76	中府国用(2008)第320112号	10797.3	土地：商住住宅房产、工业
77	-	290	-
78	中(2019)中山市不动产权第0008268号	2666.7	土地：工业
79	中府国用(2002)字第320714号	597.05	土地：工业
80	中府国用(2013)第3201342号	933.34	土地：商住
81	中府国用(2013)第3201342号	496.7	土地：商住
82	中(2020)中山市不动产权第0568801号	14946.7	土地：工业

7、更新单元更新类型

根据《中山市城市更新单元计划论证报告编制指引》，本次更新单元范围内的单元细分类型包括现状保留区、微改造、现状道路、拆除重建区、生态修复区、“三地”区和其余地区共7种。

其中以拆除重建为主，面积约为32.53公顷，占更新单元总用地面积的61.54%。各类型面积及比例详见下表：



单元细分类型划定一览表

类型	面积 (公顷)	比例 (%)	备注
现状保留区	1.68	3.18	南部西江河涌
微改造	3.61	6.83	石岐酒厂、神湾大道东侧2栋新建厂房
现状道路	4.08	7.72	现状神湾大道
拆除重建区	32.53	61.54	旧厂房
生态修复区	4.67	8.83	神湾大道东侧旧村庄及山体沿线区域、磨刀门水道东侧华润水泥及其周边区域
“三地”区	0.23	0.44	边角地、夹心地、插花地
其余地区	6.06	11.46	现状未建成区域、西江河涌南部工业用地
合计	52.90	100	—

8、更新单元改造分期

规划参考土地整备潜力分析结果，依据现状建设水平、权益人复杂程度、权益人意愿情况等，将土地整备项目分为三期实施。其中：一期实施4个项目，涉及权属用地规模274.20亩；二期实施4个项目，权属用地200.10亩；三期实施3个项目，权属用地148.22亩。

更新单元改造分期一览表

实施时序	规模 (亩)	实施单元
一期项目	274.20	地块单元3、5、9、11
二期项目	200.10	地块单元1、2、4、6
三期项目	148.22	地块单元7、8、10和生态修复项目



9、更新单元公益性设施规划



公益设施规划一览表

设施类型	设施名称	数量 (处)	设施规模	所在地块	备注
公共管理与公共服务设施	社区警务室	1	建筑面积 ≥50m ²	SX02-06	附设
	文化活动室	1	建筑面积 ≥200m ²	SX02-01	附设
	室外活动场	3	每处用地面积 ≥200m ²	SX01-07、SX02-01、SX02-05	独立站地
供应设施	瓶装供应站	1	建筑面积 ≥200m ²	SX02-06	附设
	10kV开关站	3	每处建筑面积 ≥100m ²	SX01-02、SX01-04、SX02-03	附设
环卫设施	垃圾转运站	1	用地面积 1754m ²	SX02-08	独立站地
	垃圾收集站	3	每处用地面积 ≥200m ²	SX01-02、SX01-07、SX02-03	独立站地
	公共厕所	4	每处建筑面积 ≥60m ²	SX01-02、SX01-04、SX02-03、SX02-06	附设
	环卫工人休息站	2	每处建筑面积 ≥7m ²	SX01-02、SX01-07	附设

10、更新单元地块编码图



开发容量控制一览表

地块编码	用地类型	地块面积 (平方米)	地块面积 (亩)	容积率	计容建筑面积 (万平方米)	建筑高度 (m)
SX01-02	港口码头用地	24217	36.33	0.8	1.94	≤30
SX01-03	一类工业用地	42526	63.79	1.0-3.0	4.25-12.76	≤60
SX01-04	一类工业用地	31497	47.25	1.0-3.0	3.15-9.45	≤60
SX01-05	一类工业用地	42584	63.88	1.0-3.0	4.26-12.78	≤60
SX01-06	一类工业用地	34412	51.62	1.0-2.5	3.44-8.60	≤60
SX01-08	一类工业用地	23745	35.62	1.0-3.5	2.37-8.31	≤60
SX01-09	一类工业用地	39097	58.65	1.0-3.5	3.91-13.68	≤60
SX02-01	城镇居住用地	27493	41.24	2.8	7.70	≤80
SX02-03	商业服务用地	11642	17.46	2.0	2.33	≤40
SX02-06	商业服务用地	14547	21.82	2.0	2.91	≤40
SX03-06	一类工业用地	9085	13.63	1.0-3.5	0.91-3.18	≤60

开发容量结合《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2019年）和《中山市旧厂房升级改造实施细则》（2021年）进行控制。其中：

- 居住用地的容积率按2.8进行控制。
- 商业用地按照密度四区低层、多层商业用地的容积率2.0进行控制。
- 一类工业用地的容积率按2.5-3.5进行控制。
- 港口码头用地的容积率按0.8进行控制。

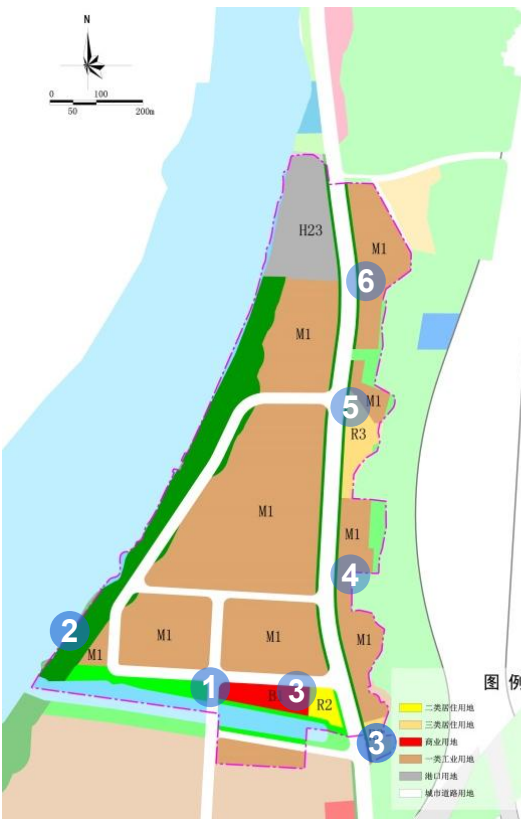
(1) 临山建筑控制

- 建筑高度控制：科研建筑 < 居住建筑 < 产业服务建筑。
- 对重要视点和视角进行天际线分析，避免主要山脊线山峰收到建筑物遮挡，应保证重要山脊线以下1/3山体景观不被建筑物遮挡。

(2) 磨刀门水道沿线建筑控制

- 建筑高度控制：沿岸一线产业建筑控制在30米以内，住宅楼避免平行水岸布置；沿岸二线产业建筑总体控制在60米以内，个别地标性建筑控制在80-100米。
- 建筑排布高低错落，保证山、水之间的景观开敞性，结合道路、河渠、绿化开放空间预留宽度不宜小于50的视线通廊，中高层建筑宜采用退台处理。

11、现行控规用地规划图



调整内容一览表

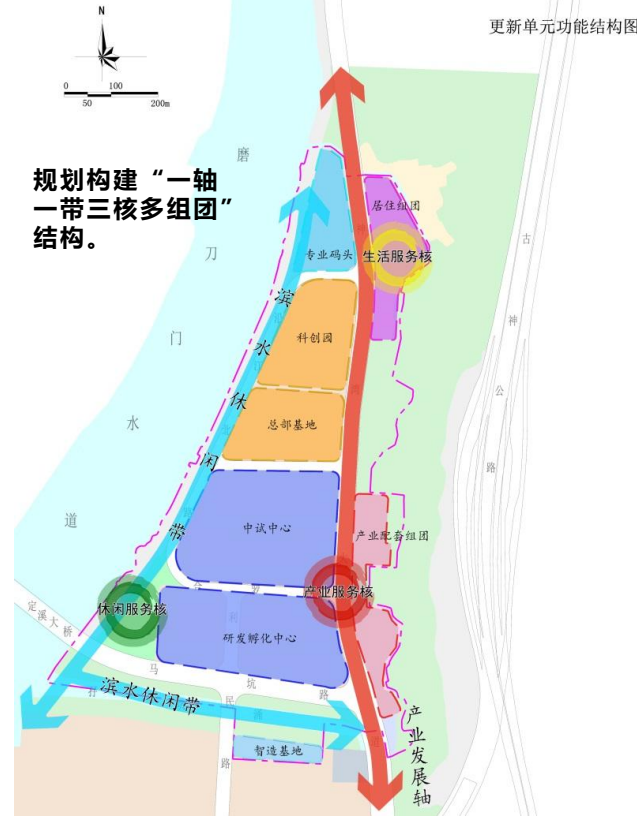
12、调整后用地规划图



调整前后对比说明:

- ①落实国土空间规划定溪大桥，同时结合现状道路布局，加大道路网宽度及其密度，完善纵横道路网系统，改善片区交通组织。
- ②按照蓝线规划和中山市外江河岸线退让要求，沿磨刀门水道退线30米进行控制；落实国土空间规划建设用地管控要求，将沿江部分工业用地调整为公园绿地。
- ③由于定溪大桥和马坑路车流量较大，且马坑路南侧建筑退线较大而地块形状狭窄，不利于建筑布局，因此规划将马坑路向南偏移，将原规划商业及居住调整至神湾大道东侧布局，并新增一处环卫用地。
- ④由于神湾大道东侧地块呈狭长型，不利于布局工业用地，因此将该部分地块调整为商业服务用地及公园绿地。
- ⑤由于该地块较为狭长，不适宜布局建设用地，将规划三类居住用地和一类工业用地调整为林地。
- ⑥由于更新单元范围内缺乏生活服务配套，因此将部分一类工业用地调整为城镇居住用地。

13、更新单元功能结构



规划构建“一轴一带三核多组团”结构。

更新单元功能结构图