

一、市政府批复

中山市人民政府

作日内，向社会公布。



中府函〔2022〕275号

中山市人民政府关于中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告的批复

黄圃镇人民政府：

你镇《关于准予批准〈中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告〉成果的请示》（黄府报〔2022〕36号）收悉。经研究，批复如下：

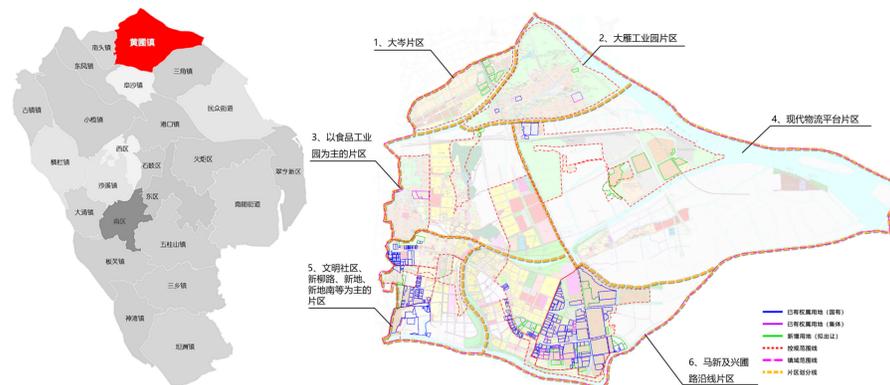
- 《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》编制程序符合《关于工业用地开展控规调整工作的有关通知》及市相关文件要求。调整成果基本符合《中山市城市总体规划（2011-2020）》等上层要求，因此，原则同意《中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告》。
- 在实施上述规划条件论证过程中，应妥善处理本次调整工业用地与相关利害关系人用地开发的关系。市自然资源局应会同你镇人民政府加强指导监督。
- 你镇要在上述地块规划条件调整成果获批之日起20个工作日内，向社会公布。

公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局，教育体育局，工业和信息化局，自然资源局，生态环境局，住房城乡建设局，交通运输局，公路事务中心，水务局，农业农村分局，中山供电局，城建集团，交通发展集团。

二、项目区位及概况

黄圃镇位于中山市北部。北临桂洲水道，与顺德容桂隔河相望，东部与中山市阜沙镇接壤，西部与南头镇相邻，南部则隔鸡鸦水道与东凤镇相望。本次论证涉及拟调整工业地块共 310 宗，主要分布镇域北部的大岑片区、大雁工业园片区、现代物流平台片区，镇域西部的文明社区、新柳路片区、新地片区，以及镇域南部的马新片区中，总用地面积约 9485 亩。



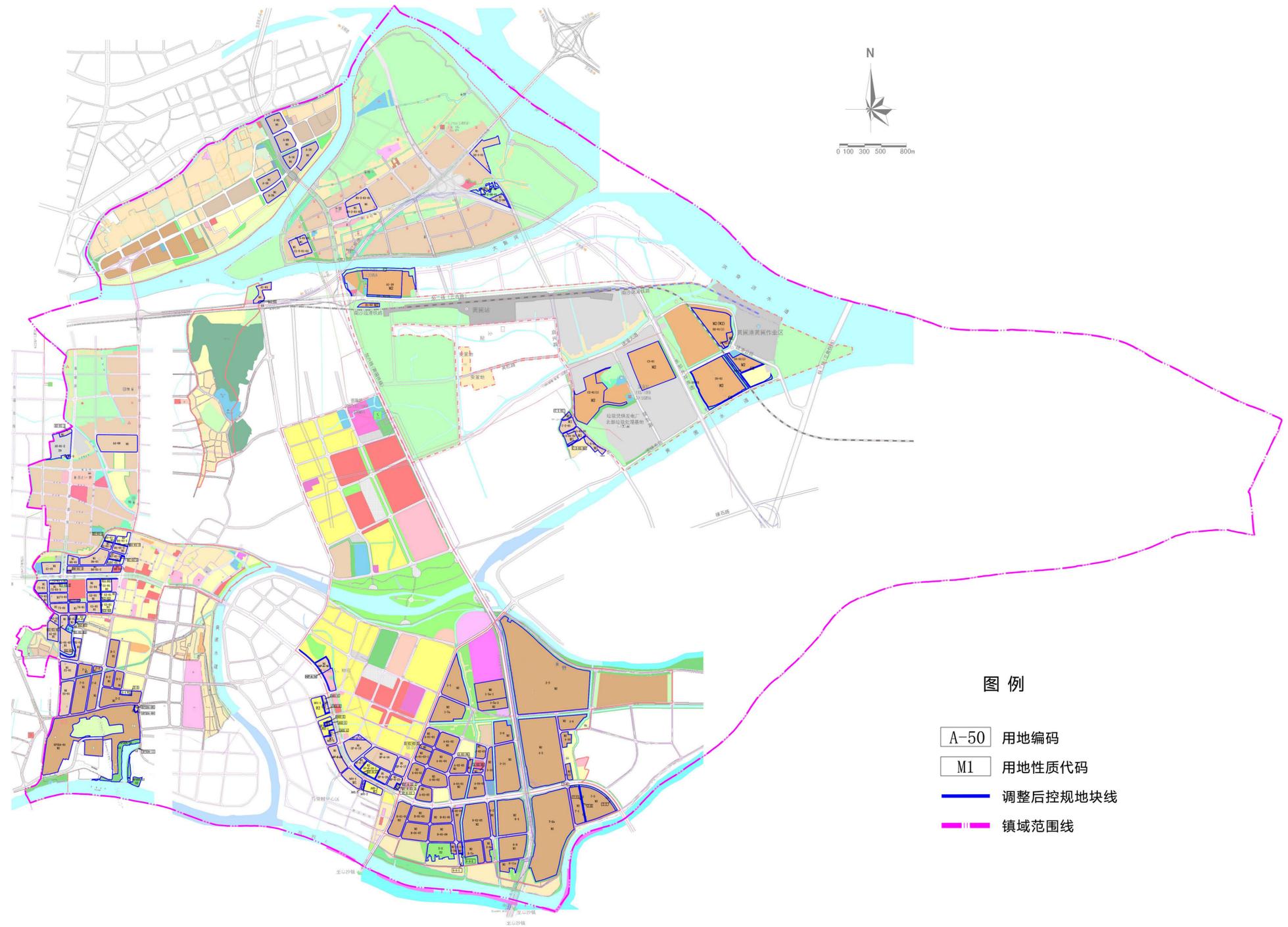
黄圃镇在中山市的区域位置

拟调整地块在黄圃镇的区域位置

三、调整内容

根据《关于工业用地开展控规调整工作的有关通知》，对现行控制性详细规划规划要求不符的工业用地进行规划条件论证，包括用地性质的落实和规划指标的调整。本次工业用地论证涉及 180 个调整后的规划地块，其中 111 个均为按规范标准调整的工业地块，剩余 69 个地块为因上层规划或用地权属等因素调整为防护绿地、公园绿地、居住用地等规划地块。

111 个调整后符合规范标准的工业地块中，其中 93 个规划地块控制指标为容积率 1.0-3.5，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，生产性建筑高度≤50 米（配套设施建筑高度≤100 米），特殊工艺除外；其中 18 个规划地块控制指标为容积率 2.5-4.0，建筑密度 35%-60%，绿地率 10%-15%，生产性建筑高度≤60 米（配套设施建筑高度≤100 米），特殊工艺除外。



调整后用地规划图

中山市黄圃镇工业用地规划条件论证报告

批后公告

调整后用地控制指标表

所在控规	地块编号	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	年径流总径流控制率(%)	下凹式绿地率(%)	透水铺装率(%)	兼容用地性质	配套设施服务设施项目与规模	配套设施服务设施项目与规模	备注		
《中山市黄圃镇马安村片区城市更新(“三旧”改造)启动单元规划》	A-02	M1	38854.46	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—				
	A-08	M1	41080.87	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—	规划10KV开关房, 建筑面积40m ² ; 规划移动基站。			
	A-10	M1	58444.67	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—	规划10KV开关房, 建筑面积40m ² ; 规划移动基站。			
	A-11	M1	16789.53	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—	规划10KV开关房, 建筑面积40m ² ; 规划移动基站。			
	A-16	M1	23607.04	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—				
	A-20	M1	40423.77	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—	规划10KV开关房, 建筑面积40m ² ; 规划移动基站。			
	A-49	M1	37426.26	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—	规划10KV开关房, 建筑面积40m ² ; 规划移动基站。			
	A-50	M1	33258.39	4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	—	50	—				
	B3-2-01-01	M1	55902.69	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	B3-2-01-02	M1	20737.64	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
《中山市黄圃镇大圃工业片区控制性详细规划调整》	C1-5-01-01	M1	9986.00	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	C1-5-01-02	M1	37037.45	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	D2-3-01	M1	53791.58	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	D2-2-08-01	E2	30971.83	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	D2-2-08-02	E2	975.75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	D2-2-09	M1	16490.55	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	A4-09	M1	96934.53	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	A5-01-1	M1	7585.92	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	A5-01-2	E9	63564.77	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	A5-01-3	E9	1385.51	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
《中山市黄圃镇一村控制性详细规划》	A1-04	M1	23458.27	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	A1-05	G1	1006.66	—	—	75	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	A1-10	M2	128927.45	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	A1-11	G2	8257.14	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	—	E2	40887.79	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	B1-02	M2	11802.57	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	C2-01(1)	M2	153474.22	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	C3-01	M2	202082.62	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	D2-01(1)	M2	115228.35	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² 。		
	D2-01(2)	M2	10473.29	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
《中山市黄圃镇现代物流业平台(西圃园)控制性详细规划》	D3-01	M2	226048.44	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		2个, 规划10KV开关房, 建筑面积40m ² ; 规划2个移动基站。		
	D3-02	G2	25490.02	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	D4-01(1)	M2	45379.21	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		公共商务站, 配套设施, 用地面积3000m ² 。		
	D4-02	G2	15126.69	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	C-1-02	M1	5146	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	C-2-01	M1	23965	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	C-3-01-01	M1	15934	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		规划10KV开关房, 建筑面积40m ² ; 规划移动基站。		
	C-3-01-02	M1	17043	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	C-3-01-03	G2	1696	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	C-5-01	M1	17658	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
《黄圃镇黄圃村工业地块控制性详细规划》	A1-05	M1	29594.99	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² ; 规划移动基站。		
	B3-01-1	R2	8823.23	2.5	30	36	100	75	40	65	40	90				
	B3-01-2	G2	1152.28	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	B3-01-3	M1	9412.10	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	B4-01-1	R2	17136.23	2.5	30	36	100	75	40	65	40	90				
	B4-01-2	G2	1630.48	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	B4-01-3	M1	15129.73	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。		
	B5-01	M1	13474.37	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	B6-01	M1	43756.97	2.5-4.0	35-60	10-15	生产性建筑高度≤60米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² ; 规划移动基站。		
	B7-01-1	R2	11081.82	2.5	30	36	100	75	40	65	40	90				
《中山市黄圃镇文明社区控制性详细规划》	B7-01-2	G2	2427.79	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	B7-01-3	M1	10809.2116	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	B8-01-1	B1	1673.19	3	40	35	36	65	40	45	35	45				
	B8-01-2	M1	42519.02	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。		
	B8-01-3	B1	8415.78	3	40	35	36	65	40	45	35	45				
	F1-01	M1	20352.72	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。		
	F2-01-1	R2	7423.23	2.5	30	36	60	75	40	65	40	90				
	F2-01-2	G2	2169.34	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	F2-01-3	M1	22300.93	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
	F3-01	M1	8739.66	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45				
F4-01	M1	23411.04	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² ; 规划移动基站。			

所在控规	地块编号	用地代码	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	年径流总径流控制率(%)	下凹式绿地率(%)	透水铺装率(%)	兼容用地性质	配套设施服务设施项目与规模	配套设施服务设施项目与规模	备注	
《中山市黄圃镇文明社区控制性详细规划》	F5-01	M1	21354.24	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45			
	F6-01	M1	24812.72	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45			
	F7-03	M1	3642.78	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45			
	G1-01	R2	18717.90	2.5	30	36	60	75	40	65	40	90		社区居委会, 100-200m ² ; 社区服务站, 200-300m ² ; 社区警务室, 20-50m ² 。	
	G1-04	M1	23344.27	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45			
	G1-03	G2	5119.31	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	G2-01	R2	17185.65	2.5	30	36	60	75	40	65	40	90		社区健康服务中心, 400-1000m ² ; 社区体育活动室, 3000-6000m ² ; 居住小区级文化室, 1500-3000m ² 。	
	G2-02	G2	1010.71	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	G2-03	M1	16361.48	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。	
	G3-01	R2	19832.71	2.5	30	36	60	75	40	65	40	90			
《中山市黄圃镇新地片区控制性详细规划》	G3-02	G2	1345.18	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	G3-03	M1	2406.94	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45			
	A2-01	M1	8964.16	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45			
	A2-02	M1	27816.36	1.5	40	20	18	65	40	45	35	45			
	B1-01-01	M1	13684.03	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。	
	B1-01-02	M1	37960.07	1.5	40	20	18	65	40	45	35	45		规划移动基站。	
	B1-01-03	U3	5663.61	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B1-03	G1	4115.31	—	—	75	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B1-04	M1	21415.81	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45			
	B2-01	M1	8668.41	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		现状移动基站。	
《中山市黄圃镇新地片区控制性详细规划》	B2-03	G2	993.69	—	—	95	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	B2-02	R2	8192.87	2.5	30	36	60	75	40	65	40	90		幼儿园, 建筑面积2400m ² 。	
	E1-01	M1	36970.98	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。	
	E2-01	M1	54615.88	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。	
	B-1	M1	36803.27	1.0-3.5	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50米, 特殊工艺除外; 配套设施建筑高度≤100米。	65	40	45	35	45		C2/G1, 10KV开关房, 建筑面积≥40m ² 。	
	D-2	M1	20776.62	1.0-3.											