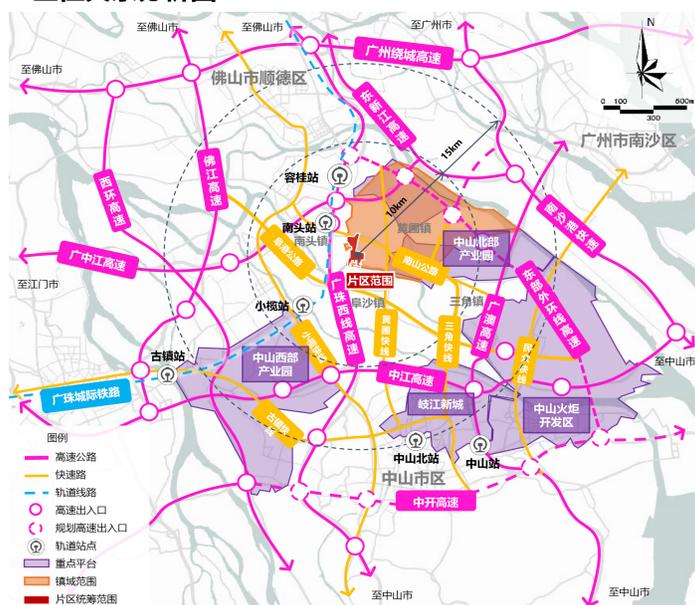


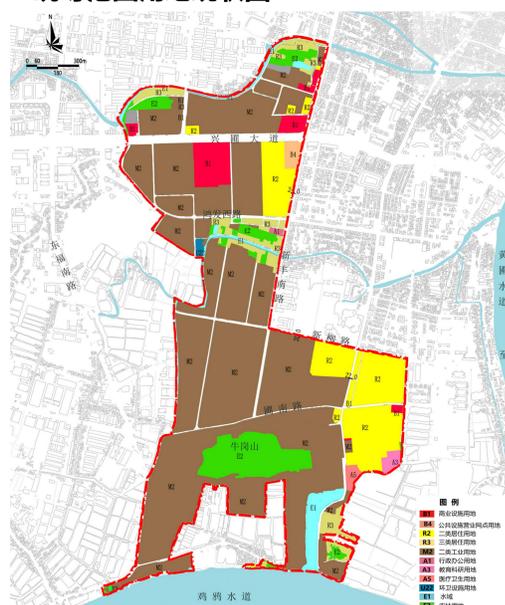
规划公示 中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-51 单元规划）①

1 区位关系分析图



项目位于中山市黄圃镇新丰南片区，位于中山市的北部，向北衔接佛山市顺德区，向东能达广州市南沙区。

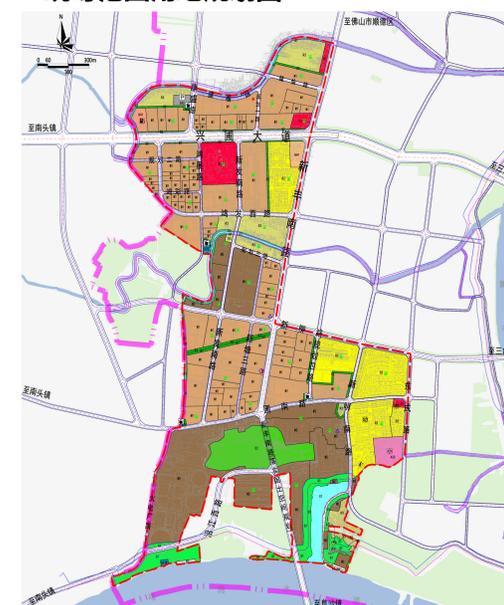
2 统筹范围用地现状图



用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占城市建设用地比例(%)
H	建设用地	235.05	100.00
H1	城乡居民点建设用地	235.05	100.00
H11	城市建设用地	235.05	100.00
R	居住用地	40.82	
其中	R2 二类居住用地	30.57	17.37
R3	三类居住用地	10.25	
A	公共管理与公共服务设施用地	4.33	
其中	A1 行政办公用地	2.06	1.84
A3	教育科研用地	1.09	
A5	医疗卫生用地	1.18	
B	商业服务业设施用地	9.37	
其中	B1 商业设施用地	8.04	3.99
B4	公共设施营业网点用地	1.33	
M	工业用地	160.04	68.09
其中	M2 二类工业用地	160.04	
S	道路与交通设施用地	20.06	
其中	S1 城市道路用地	19.07	8.53
S42	社会停车场用地	0.99	
U	公用设施用地	0.43	
其中	U22 环卫设施用地	0.43	0.18
E	非建设用地	25.85	
其中	E1 水域	7.29	
E2	农用地	18.56	
总计		260.90	

更新片区内非建设用地面积为 25.85 公顷。建设用地面积为 235.05 公顷，都为城市建设用地。在城市建设用地中，以工业用地为主，用地面积为 160.04 公顷，占总城市建设用地的 68.09%。

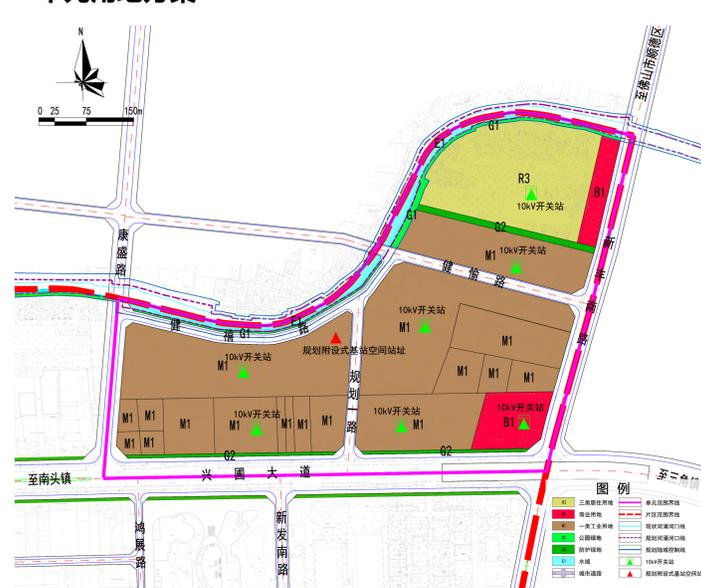
3 统筹范围用地规划图



用地代码	用地名称	面积(公顷)	占城市建设用地比例(%)
H	建设用地	242.99	
H1	城乡居民点建设用地	242.74	
H11	城市建设用地	242.74	100.00
R	居住用地	42.08	
其中	R2 二类居住用地	27.89	17.71
R3	三类居住用地	14.19	
A	公共管理与公共服务设施用地	2.59	
其中	A3 教育科研用地	2.59	1.07
B	商业服务业设施用地	6.84	
其中	B41 公共管理营业网点用地	2.10	3.68
B49	其他公共管理营业网点用地	0.56	
M	工业用地	133.81	
其中	M1 一类工业用地	62.07	55.12
M2	二类工业用地	51.74	
S	道路与交通设施用地	37.39	
其中	S1 城市道路用地	36.81	15.40
S4	社会停车场用地	0.58	
其中	S42 社会停车场用地	0.57	
U	公用设施用地	0.13	
其中	U11 环卫设施用地	0.13	0.23
其中	U2 环卫设施用地	0.44	
其中	U22 环卫设施用地	0.44	
G	绿地与广场用地	16.46	
其中	G1 公园绿地	12.44	6.78
G2	防护绿地	4.02	
E	非建设用地	17.91	
其中	E1 水域	6.80	
E2	农用地	11.11	
总计		260.90	

更新片区内非建设用地面积为 17.91 公顷。建设用地面积 242.99 公顷，其中城市建设用地面积为 242.74 公顷，区域交通设施用地面积为 0.25 公顷。在城市建设用地中，以工业用地为主，用地面积为 133.81 公顷，占总城市建设用地的 55.12%。

4 单元用地方案

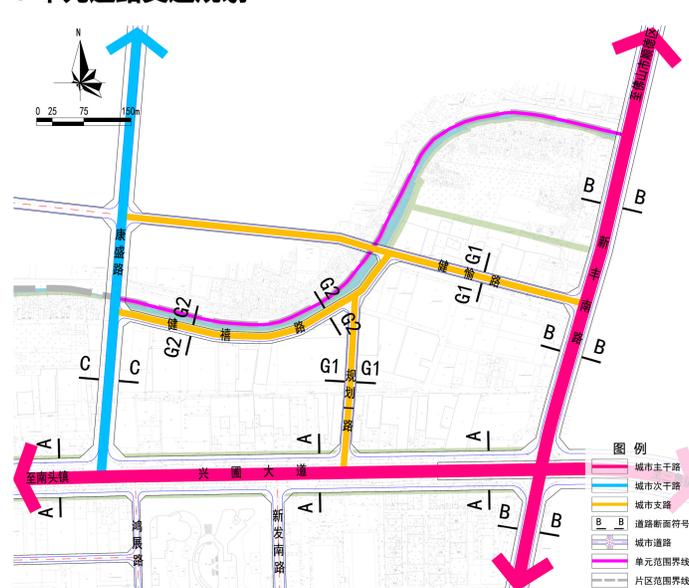


居住用地面积为 3.89 公顷，占总面积的 13.44%；工业用地面积为 16.07 公顷，占总面积的 55.51%；商业用地面积为 1.45 公顷，占总面积的 5.01%；道路与交通设施用地面积为 5.55 公顷，占总面积的 19.17%；绿地与广场用地面积为 1.01 公顷，占总面积的 3.49%；非建设用地面积为 0.98 公顷，占总面积的 3.39%。

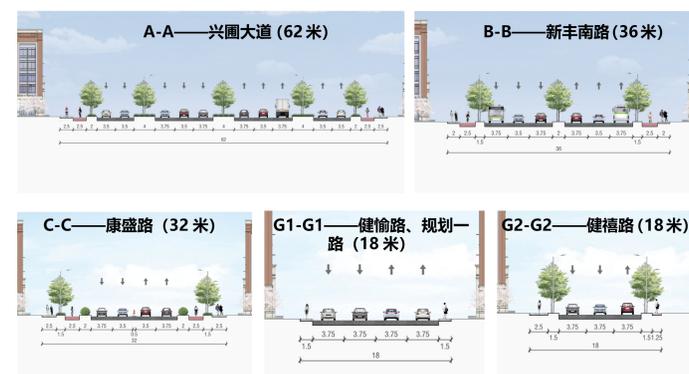
规划用地统计表

用地代码	用地名称	面积(公顷)	占总用地比例(%)
H	建设用地	27.97	
H1	城乡居民点建设用地	27.97	96.61
H11	城市建设用地	27.97	
R	居住用地	3.89	
其中	R3 三类居住用地	3.89	13.44
B	商业服务业设施用地	1.45	
其中	B1 商业用地	1.45	5.01
M	工业用地	16.07	
其中	M1 一类工业用地	16.07	55.51
S	道路与交通设施用地	5.55	
其中	S1 城市道路用地	5.55	19.17
G	绿地与广场用地	1.01	
其中	G1 公园绿地	0.43	3.49
G2	防护绿地	0.58	
E	非建设用地	0.98	
其中	E1 水域	0.98	3.39
总计	规划总用地	28.95	100.00

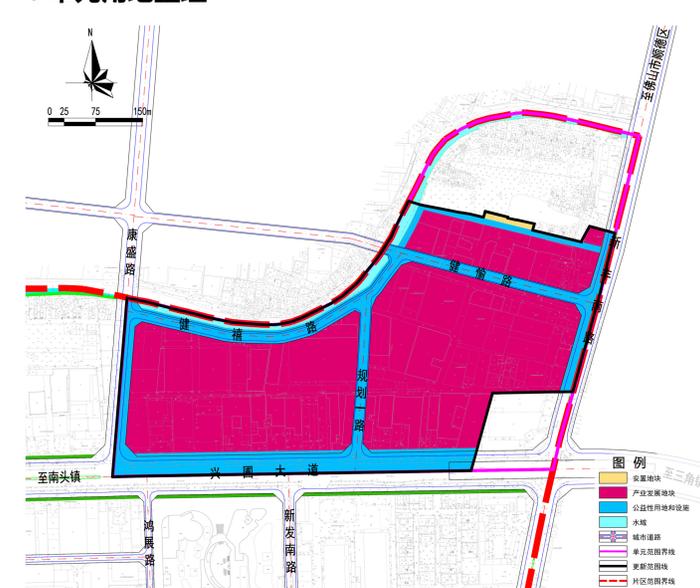
5 单元道路交通规划



本单元内城市道路划分为三个等级，为主干路（兴圃大道、新丰南路）、次干路（康盛路）和支路（健禧路、健愉路、规划一路）。



6 单元用地整理



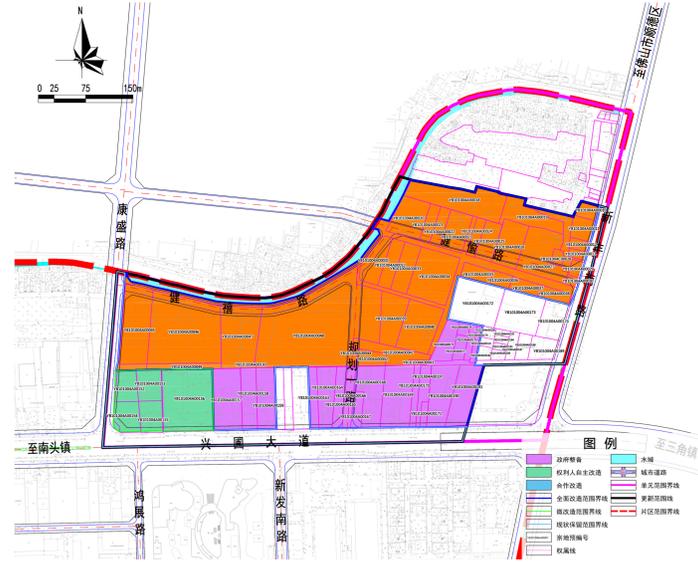
安置地块用地面积为 0.09 公顷，占比 0.42%；产业发展地块用地面积 16.17 公顷，占比 76.69%；公益性用地和设施用地面积为 5.39 公顷，占比 24.90%；合计用地面积为 21.65 公顷。

用地整理统计表

用地类别	面积(公顷)	占比(%)
安置地块	0.09	0.42
产业发展地块	16.17	74.69
公益性用地和设施	5.39	24.90
合计	21.65	100.00

规划公示 中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-51 单元规划）②

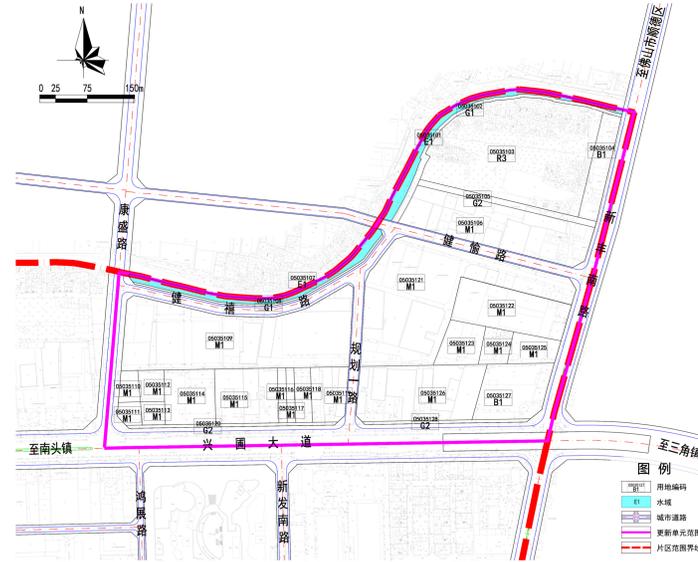
7 单元改造模式



改造模式统计表

单元	改造模式	宗地编号	权利人名称	面积 (m²)		
51单元	政府改造	YB101004A0066	不源利人	1326.22		
		YB101004A00157	陈伟南 陈永江	4490.96		
		YB101004A00168	陈伟南	3666.72		
		YB101004A00197	冯宽杰	1266.40		
		YB101004A00167	高海峰	967.31		
		YB101004A00164	陈行	2817.16		
		YB101004A00158	何炳文	3704.59		
		YB101004A00163	何强盛, 何强雄, 何强彪	1376.44		
		YB101004A00159	冯志强	2996.98		
		YB101004A00170	刘金荣	1500.81		
		YB101004A00158	刘大德, 刘国雄, 刘国雄, 刘国雄	2419.47		
		YB101004A00169	冯志强	4637.21		
		YB101004A00179	冯志强	581.20		
		YB101004A00191	冯志强	3559.99		
		YB101004A00165	王庆雄	1666.71		
51单元	权利人自主改造	YB101004A00176, YB101004A00177, YB101004A00178, YB101004A00171	冯伟南	2942.81		
		YB101004A00175, YB101004A00176, YB101004A00177	冯伟南	602.40		
		YB101004A00171	冯志强	431.81		
		YB101004A00154	李耀南, 刘永生	1901.80		
		YB101004A00153	何国雄	1949.97		
		YB101004A00155	冯志强	1820.03		
		YB101004A00152	李耀南, 刘永生	1670.68		
		YB101004A00156	8000.01	8000.01		
		YB101004C00028	刘金荣	4533.51		
		YB101004A00049	刘金荣	168.20		
		51单元	合作改造	YB101004A00024, YB101004A00025, YB101004A00026, YB101004A00027, YB101004A00028, YB101004A00029, YB101004A00030, YB101004A00031, YB101004A00032, YB101004A00033, YB101004A00034, YB101004A00035, YB101004A00036, YB101004A00037, YB101004A00038, YB101004A00039, YB101004A00040, YB101004A00041, YB101004A00042, YB101004A00043, YB101004A00044, YB101004A00045, YB101004A00046, YB101004A00047, YB101004A00048, YB101004A00049	中山市黄圃镇文明村社区居民委员会	59623.61
				YB101004A00030	中山市黄圃镇文明村第八股份合作经济社农民集体	332.05
				YB101004A00043	中山市黄圃镇文明村第九股份合作经济社农民集体	234.00
				YB101004A00010, YB101004A00011, YB101004A00012, YB101004A00013, YB101004A00029	中山市黄圃镇文明村第七股份合作经济社农民集体	3565.85
				YB101004A00034	中山市黄圃镇文明村第十股份合作经济社农民集体	5185.61
YB101004A00041	中山市黄圃镇文明村第十一股份合作经济社农民集体			2267.99		
YB101004A00042	中山市黄圃镇文明村第十二股份合作经济社农民集体			1083.57		
YB101004A00018, YB101004A00019, YB101004A00020, YB101004A00021, YB101004A00022, YB101004A00023, YB101004A00024, YB101004A00025, YB101004A00026, YB101004A00027, YB101004A00028, YB101004A00029, YB101004A00030, YB101004A00031, YB101004A00032, YB101004A00033, YB101004A00034, YB101004A00035, YB101004A00036, YB101004A00037, YB101004A00038, YB101004A00039, YB101004A00040, YB101004A00041, YB101004A00042, YB101004A00043, YB101004A00044, YB101004A00045, YB101004A00046, YB101004A00047, YB101004A00048, YB101004A00049	中山市黄圃镇文明村第十三股份合作经济社农民集体			30759.30		

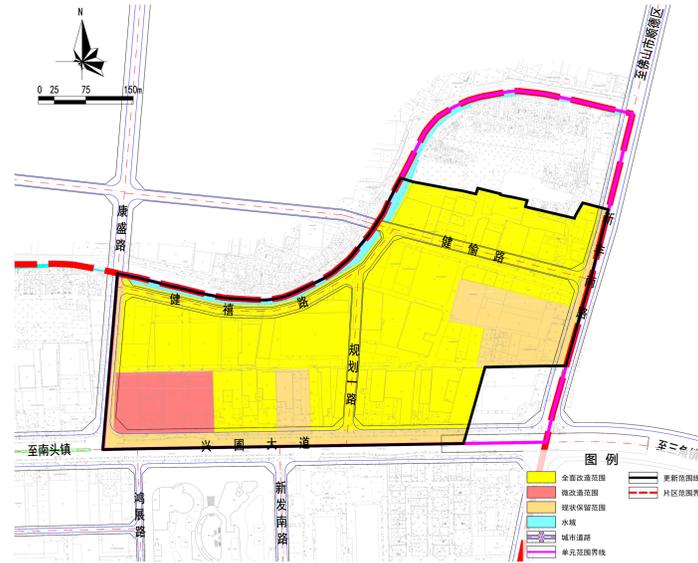
10 用地编码图



地块控制指标一览表

控制类型	控制序号	控制内容	涉及宗地编号 (宗地号)	控制前	调整后	调整说明
用地兼容性	1	地上建筑物确定的宗地用途(G1)	05051101, 05051107	水域 (E1)	水域 (E1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》中规定要求, 落实调整规划红线内用地。
	2	地上建筑物确定的宗地用途(G1)	05051102, 05051108	公园绿地 (G1)	公园绿地 (G1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》中规定要求, 落实调整规划红线内用地。
	3	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051201	二类居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	4	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051204	二类居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	5	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051305	二类居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	6	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051306, 05051309, 05051312, 05051313, 05051314, 05051315, 05051316, 05051317, 05051318, 05051319, 05051320	二类居住用地 (R2)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	7	地上建筑物确定的宗地用途(G2)	05051509	防护绿地 (G2)	防护绿地 (G2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	8	地上建筑物确定的宗地用途(G2)	05051510, 05051511	防护绿地 (G2)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	9	地上建筑物确定的宗地用途(B1)	05051101, 05051111, 05051112, 05051113, 05051114, 05051115, 05051116, 05051117, 05051118, 05051119, 05051120	商业用地 (B1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	10	地上建筑物确定的宗地用途(G2)	05051201, 05051208	防护绿地 (G2)	防护绿地 (G2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
道路与交通	11	取消5m, 7m, 15m宽道路	—	城市道路用地 (S1)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	12	新增道路15m	—	城市道路用地 (S1)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	13	取消道路15m	—	城市道路用地 (S1)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	14	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	15	新增道路15m(规划一路)	—	二类居住用地 (R2)	城市道路用地 (S1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	16	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	17	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	18	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
公共服务设施	19	取消10kV变电站, 新增10kV变电站 1座, 设置公共厕所1座	05051301, 05051306, 05051309, 05051313, 05051314, 05051315, 05051316, 05051317, 05051318, 05051319, 05051320	二类居住用地 (R2)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。

8 单元更新方式



更新方式一览表

改造类别	面积 (公顷)	占比 (%)
全面改造范围	15.61	72.10
微改造范围	1.55	7.16
现状保留范围	4.49	20.74
合计	21.65	100.00

备注: 其余用地范围主要指既不符合“三旧”改造标准图库要求, 也不符合“三地”条件, 但确需纳入更新单元一并实施建设的用地。以下两种情况纳入其余用地范围:
 1. 现状未建成区, 按《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》可参照“三地”要求与更新项目一并实施的用地;
 2. 除“三地”外, 按已批控规规划为公益性用地和设施的新增用地和空地。

11 现行控规用地规划图

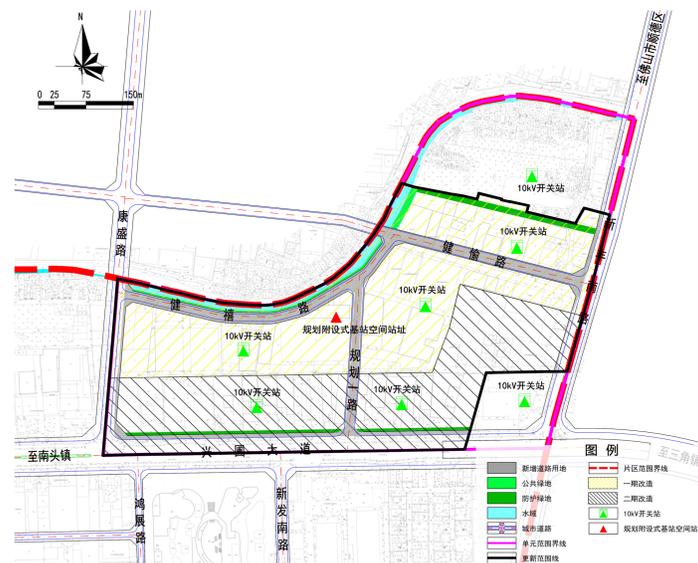


调整后对比说明
公配优化提升: 优化用地方案, 增加 7 个 10kV 变电站, 满足公服需求。
道路交通调整: 取消单元北侧部分道路, 尊重权利人发展意愿以及现状建设情况; 单元中部增加南北向道路 (规划一路), 以及拓宽健禧路, 提升交通承载力。
用地方案优化: 减少原控规居住用地并调整为工业用地和绿地与广场用地, 优化用地方案, 尊重现状建设和现状权属情况, 增加方案的可行性。
增加园区产业用地: 为统筹产业园区的建设和提升, 将控规规划居住用地调整为工业用地。

调整内容一览表

控制类型	控制序号	控制内容	涉及宗地编号 (宗地号)	控制前	调整后	调整说明
用地兼容性	1	地上建筑物确定的宗地用途(G1)	05051101, 05051107	水域 (E1)	水域 (E1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》中规定要求, 落实调整规划红线内用地。
	2	地上建筑物确定的宗地用途(G1)	05051102, 05051108	公园绿地 (G1)	公园绿地 (G1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》中规定要求, 落实调整规划红线内用地。
	3	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051201	二类居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	4	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051204	二类居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	5	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051305	二类居住用地 (R2)	二类居住用地 (R2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	6	地上建筑物确定的宗地用途(R2)	05051306, 05051309, 05051312, 05051313, 05051314, 05051315, 05051316, 05051317, 05051318, 05051319, 05051320	二类居住用地 (R2)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	7	地上建筑物确定的宗地用途(G2)	05051509	防护绿地 (G2)	防护绿地 (G2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	8	地上建筑物确定的宗地用途(G2)	05051510, 05051511	防护绿地 (G2)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	9	地上建筑物确定的宗地用途(B1)	05051101, 05051111, 05051112, 05051113, 05051114, 05051115, 05051116, 05051117, 05051118, 05051119, 05051120	商业用地 (B1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	10	地上建筑物确定的宗地用途(G2)	05051201, 05051208	防护绿地 (G2)	防护绿地 (G2)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
道路与交通	11	取消5m, 7m, 15m宽道路	—	城市道路用地 (S1)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	12	新增道路15m	—	城市道路用地 (S1)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	13	取消道路15m	—	城市道路用地 (S1)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	14	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	15	新增道路15m(规划一路)	—	二类居住用地 (R2)	城市道路用地 (S1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	16	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	17	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
	18	取消5m道路	—	城市道路用地 (S1)	一类工业用地 (M1)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。
公共服务设施	19	取消10kV变电站, 新增10kV变电站 1座, 设置公共厕所1座	05051301, 05051306, 05051309, 05051313, 05051314, 05051315, 05051316, 05051317, 05051318, 05051319, 05051320	二类居住用地 (R2)	三类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划(2020-2035)》(在修) 要求, 落实调整规划红线内用地。

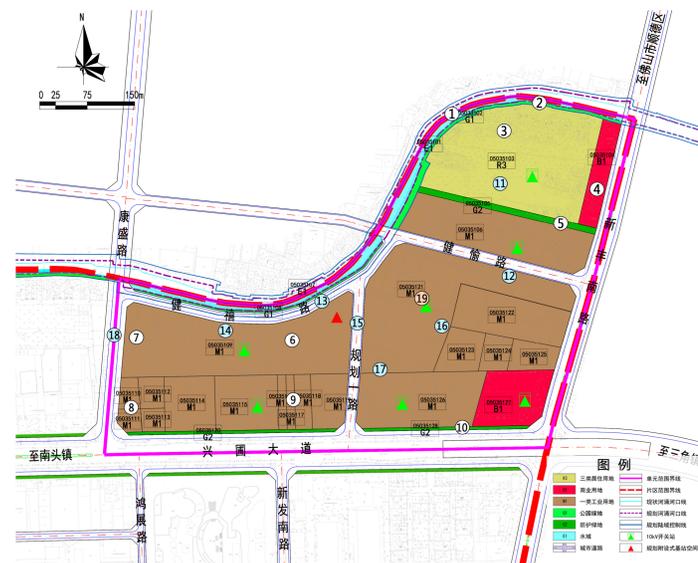
9 单元改造分期及公益性设施



规划公益性用地和设施同步实施一览表

开发分期	用地类别	面积 (hm²)	备注
一期公益性用地建设要求	城市道路用地 (S1)	1.83	—
	公园绿地 (G1)	0.21	—
	防护绿地 (G2)	0.28	—
二期公益性用地建设要求	10kV变电站	—	规划3处, 非独立占地, 建筑面积≥40m²
	附设式基站空间站址	—	规划1处, 非独立占地
	城市道路用地 (S1)	0.62	—
二期公益性用地建设要求	防护绿地 (G2)	0.26	—
	10kV变电站	—	规划2处, 非独立占地, 建筑面积≥40m²
合计		3.20	—

12 调整后用地规划图

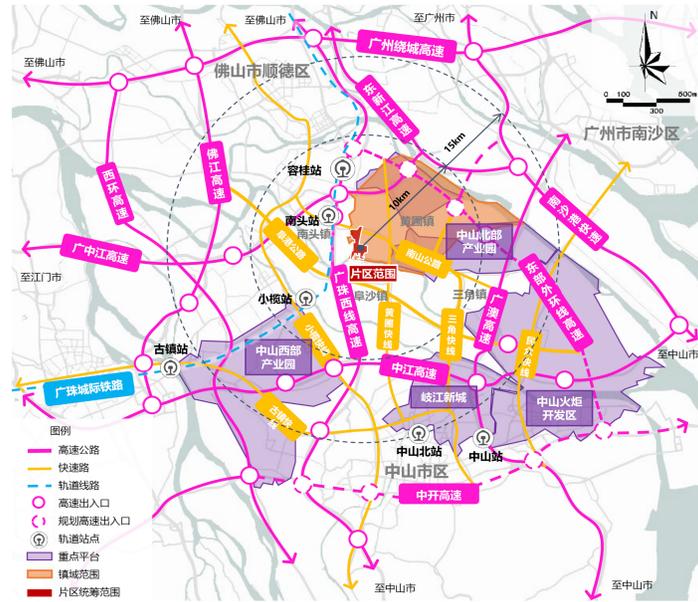


用地汇总表比较

类别	用地代码	用地性质	现行控规用地面积 (hm²)	单元规划用地面积 (hm²)	单元规划对比控规面积 (hm²)
H11城市建设用地	R	居住用地	14.72	3.89	-10.83
	其中	R2	14.72	0.00	-14.72
		R3	0.00	3.89	3.89
	B	商业服务业设施用地	5.26	1.45	-3.81
	其中	B1	5.26	1.45	-3.81
	M	工业用地	0.00	16.07	16.07
	其中	M1	0.00	16.07	16.07
		M2	0.00	0.00	0.00
	S	道路与交通设施用地	6.94	5.55	-1.39
	其中	S1	6.94	5.55	-1.39
G绿地与广场用地	G	绿地与广场用地	1.16	1.01	-0.15
	其中	G1	0.33	0.43	0.10
		G2	0.83	0.58	-0.25
E1非建设用地	E1	水域	0.87	0.98	0.11
	合计		28.95	28.95	0.00

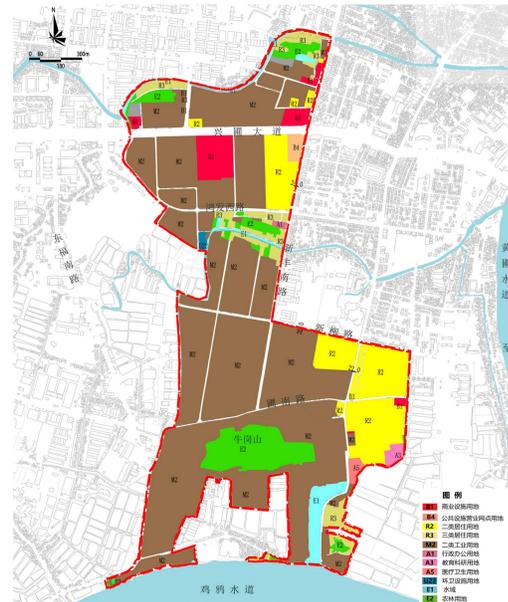
规划公示 中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60 单元规划）①

1 区位关系分析图



项目位于中山市黄圃镇新丰南片区，位于中山市的北部，向北衔接佛山市顺德区，向东能达广州市南沙区。

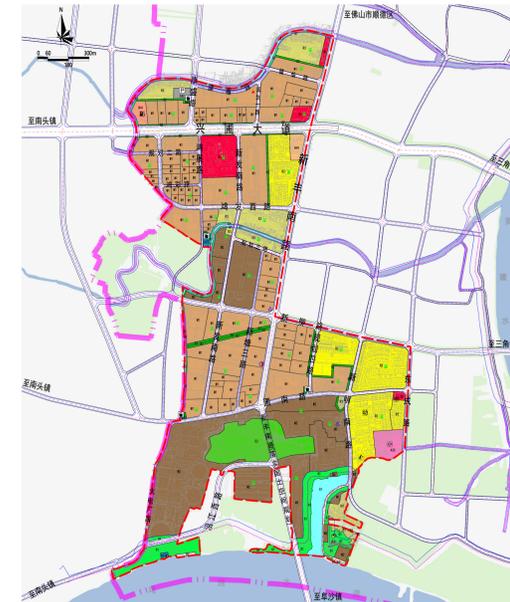
2 统筹范围用地现状图



更新片区内非建设用地面积为 25.85 公顷。建设用地面积为 235.05 公顷，都为城市建设用地。在城市建设用地中，以工业用地为主，用地面积为 160.04 公顷，占总城市建设用地的 68.09%。

用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占城市建设用地比例 (%)
H	建设用地	235.05	100.00
H1	城乡居住点建设用地	235.05	100.00
H11	城市建设用地	235.05	100.00
R	居住用地	40.82	
其中 R2	二类居住用地	30.57	17.37
R3	三类居住用地	10.25	
A	公共管理与公共服务设施用地	4.33	
其中 A1	行政办公用地	2.06	1.84
A3	教育科研用地	1.09	
A5	医疗卫生用地	1.18	
B	商业服务业设施用地	9.37	
其中 B1	商业设施用地	8.04	3.99
B4	公共设施营业网点用地	1.33	
M	工业用地	160.04	68.09
其中 M2	二类工业用地	160.04	
S	道路与交通设施用地	20.06	
其中 S1	城市道路用地	19.07	8.53
S42	社会停车场用地	0.99	
U	公用设施用地	0.43	
其中 U22	环卫设施用地	0.43	0.18
E	非建设用地	25.85	
其中 E1	水域	7.29	
E2	农林用地	18.56	
总计	城乡用地	260.90	

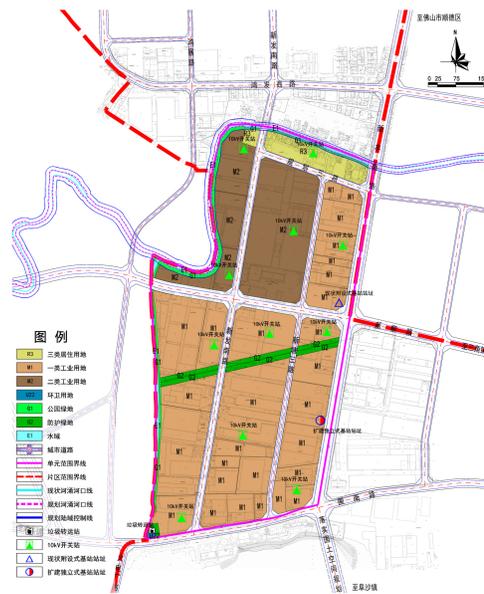
3 统筹范围用地规划图



更新片区内非建设用地面积为 17.91 公顷。建设用地面积 242.99 公顷，其中城市建设用地面积为 242.74 公顷，区域交通设施用地面积为 0.25 公顷。在城市建设用地中，以工业用地为主，用地面积为 133.81 公顷，占总城市建设用地的 55.12%。

用地代码	用地名称	面积(公顷)	占城市建设用地比例 (%)
H	建设用地	242.99	100.00
H1	城乡居住点建设用地	242.74	100.00
H11	城市建设用地	242.74	100.00
R	居住用地	42.98	
其中 R2	二类居住用地	27.89	17.71
R3	三类居住用地	15.09	
A	公共管理与公共服务设施用地	2.59	
其中 A3	教育科研用地	2.59	1.07
B	商业服务业设施用地	8.84	
其中 B1	商业设施用地	6.84	
B4	公共设施营业网点用地	2.10	3.68
其中 B49	其他公共设施营业网点用地	0.96	
M	工业用地	133.81	55.12
其中 M1	一类工业用地	42.07	
M2	二类工业用地	51.74	
S	道路与交通设施用地	37.39	
其中 S1	城市道路用地	36.81	15.40
S4	社会停车场用地	0.58	
其中 S42	社会停车场用地	0.58	
U	公用设施用地	0.57	
其中 U11	环卫设施用地	0.13	0.23
其中 U22	环卫设施用地	0.44	
G	绿地与广场用地	0.44	
其中 G1	公园绿地	16.46	
G2	防护绿地	12.44	6.78
其中 G2	防护绿地	4.02	
E	非建设用地	17.91	
其中 E1	李墟	6.80	
E2	农林用地	11.11	
总计	规划建设用地	260.90	

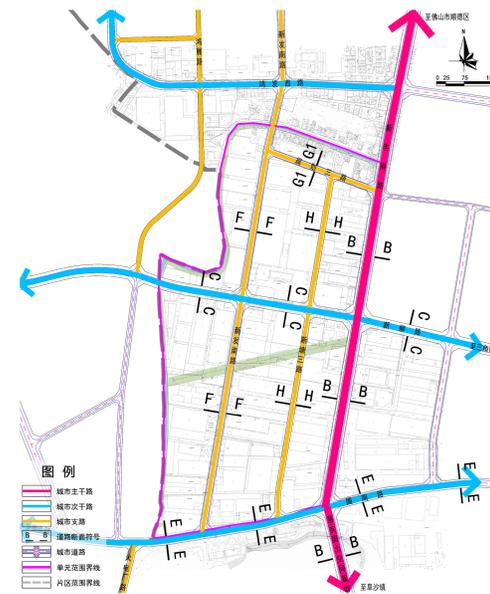
4 单元用地方案



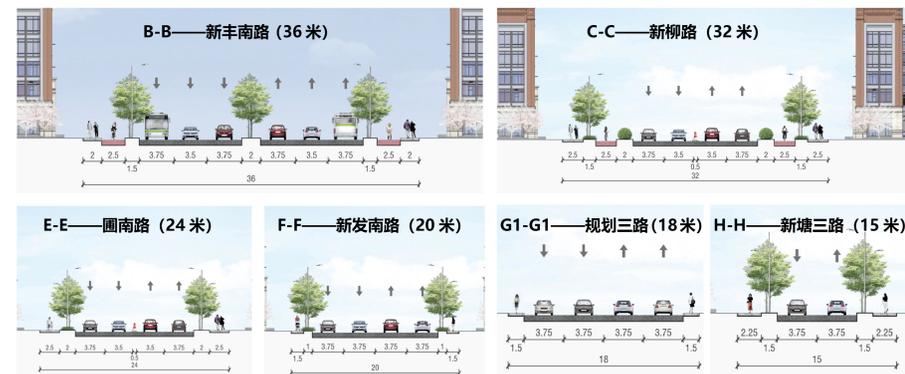
居住用地面积为 1.77 公顷，占总面积的 3.60%；工业用地面积为 36.53 公顷，占总面积的 74.25%；道路与交通设施用地面积为 7.63 公顷，占总面积的 15.51%；绿地与广场用地面积为 2.33 公顷，占总面积的 4.74%；公用设施用地面积为 0.07 公顷，占总面积的 0.14%；非建设用地面积为 0.87 公顷，占总面积的 1.77%。

用地代码	用地名称	面积(公顷)	占总用地比例 (%)
H	建设用地	48.33	
H1	城乡居住点建设用地	48.33	98.23
H11	城市建设用地	48.33	
其中 R	居住用地	1.77	3.60
其中 R3	三类居住用地	1.77	
M	工业用地	36.53	74.25
其中 M1	一类工业用地	26.83	
M2	二类工业用地	9.70	
S	道路与交通设施用地	7.63	15.51
其中 S1	城市道路用地	7.63	
其中 U	公用设施用地	0.07	0.14
其中 U2	环卫设施用地	0.07	
其中 U22	环卫设施用地	0.07	
G	绿地与广场用地	2.33	4.74
其中 G1	公园绿地	1.13	
其中 G2	防护绿地	1.20	
E	非建设用地	0.87	1.77
其中 E1	水域	0.87	
总计	规划总用地	49.20	100.00

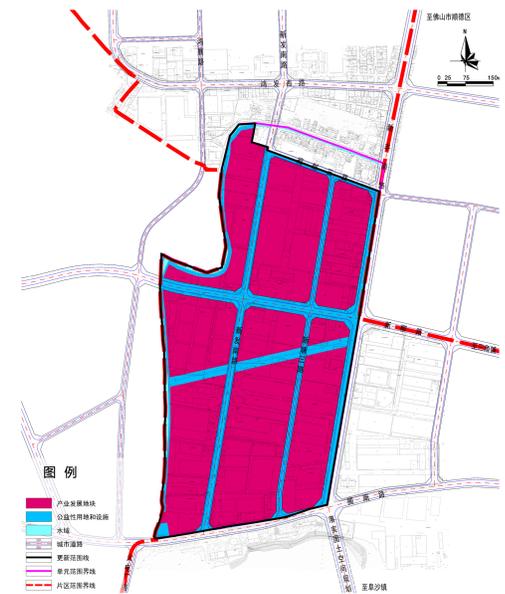
5 单元道路交通规划



本单元内城市道路划分为三个等级，为主干路（新丰南路）、次干路（新柳路、圃南路）和支路（新发南路、新塘三路、规划三路）。



6 单元用地整理



产业发展地块用地面积为 36.41 公顷，占比 79.39%；公益性用地和设施用地面积为 9.45 公顷，占比 20.61%；合计用地面积为 45.86 公顷。

用地类别	面积(公顷)	占比 (%)
产业发展地块	36.41	79.39
公益性用地和设施	9.45	20.61
合计	45.86	100.00

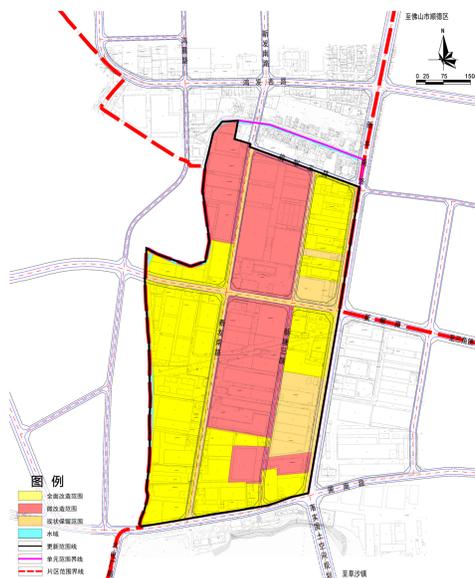
规划公示 中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-60 单元规划）②

7 单元改造模式



改造模式	宗地编号	权利人名称	面积 (m²)
权利人自主改造	YB10120/A00145	—	118.08
	YB10120/A00149	—	32.2
	YB10120/A00150	—	103.73
	YB10120/A00151	—	136.47
	YB10120/A00152	—	125.54
	YB10120/A00153	—	123.37
	YB10120/A00109	中山大糖食品有限公司、亿帆包装材料有限公司、广德包装材料公司	16382.98
	YB10120/A00110	和亿户外体育用品有限公司	1969.8
	YB10120/A00111	中山国和电器有限公司	653.01
	YB10120/A00112	中山金旺糖业有限公司	501.51
	YB10120/A00113	黎耀廷、黎淑珍	6828.73
	YB10120/A00116	梁耀达小额贷款担保公司	15001.02
	YB10120/A00118	梁耀达	9133.27
	YB10120/A00123	法通糖业科技	11917.06
	YB10120/A00134	广东法和糖业有限公司	62306.67
政府主导	YB10120/A00125	刘烈兵、刘烈娟	1962.34
	YB10120/A00126	刘烈兵	1453.33
	YB10120/A00127	梁桂生、杜基兰	9122.89
	YB10120/A00135	刘耀宗、石志、杨志云	16388.62
	YB10120/A00136	李耀祥	51842.25
	YB10120/A00137	陈耀升	5167.4
	YB10120/A00138	梁耀祥	1881.85
	YB10120/A00139	李耀祥	1011.61
	YB10120/A00140	潘俊杰	8704.01
	YB10120/A00142	新糖村第一村民小组	6546.01
	YB10120/A00144	高文志、梁耀祥	2708.59
	YB10120/A00145	高文志、梁耀祥、刘罗健	6034.87
	YB10120/A00146	李耀祥	15333.37
	YB10120/A00147	中山市黄圃镇糖业糖厂	5656.07
	政府主导	YB10120/A00148	李耀祥
YB10120/A00149		梁耀宗、杜金光	2764.46
YB10120/A00150		中山汇力电子有限公司	3957.23
YB10120/A00151		李耀祥	6.48
YB10120/A00114		高糖五金制品有限公司	16637.17
YB10120/A00115		宏德五金精密制品有限公司	11184.77
YB10120/A00117		宏德五金精密制品有限公司	2487.98
YB10120/A00118		李耀祥	11752.73
YB10120/A00119		梁耀祥	6598.25
YB10120/A00120		中山汇力电子有限公司	6636.11
YB10120/A00121		李耀祥	11752.73
YB10120/A00122		中山汇力电子有限公司	6076.89
YB10120/A00123		法通糖业科技	4.74
YB10120/A00128		梁耀宗	2970.12
YB10120/A00129		梁耀宗	2124.03
YB10120/A00130	梁耀宗	2124.03	
YB10120/A00132	李耀祥	2969.96	
YB10120/A00133	梁耀祥	2969.99	

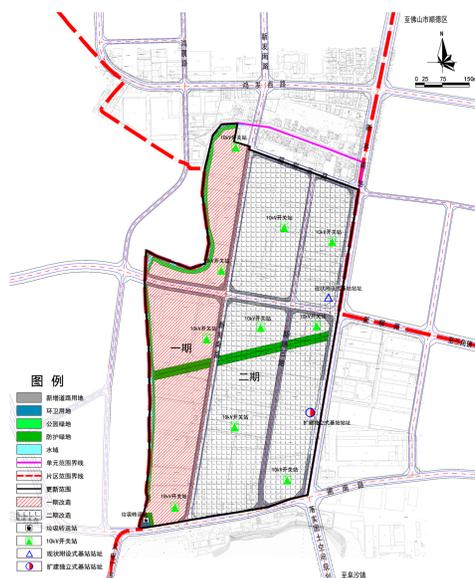
8 单元更新方式



改造类别	面积 (公顷)	占比 (%)
全面改造范围	21.02	45.84
微改造范围	18.15	39.58
现状保留范围	6.69	14.59
合计	45.86	100.00

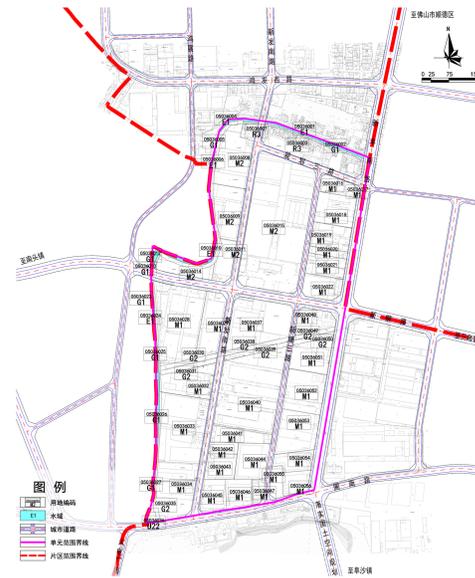
备注：其余用地范围主要指既不符合“三旧”改造标准建库要求，也不符合“三地”条件，但确需纳入更新单元一并实施建设的用地。以下两种情况纳入其余用地范围：
 1. 现状未建成区，按《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》可参照“三地”要求与更新项目一并实施的用地；
 2. 除“三地”外，按已批控规规划为公益性用地和设施的新增用地和空地。

9 单元改造分期及公益性设施



开发分期	用地类别	面积 (hm²)	备注
一期公益性用地建设要求	城市道路用地 (S1)	1.36	—
	公园绿地 (G1)	0.96	—
	防护绿地 (G2)	0.46	—
	环卫用地 (U22)	0.07	规划1处垃圾转运站，独立占地，建筑面积≥150m²，用地面积≥500m²
二期公益性用地建设要求	城市道路用地 (S1)	2.48	—
	公园绿地 (G1)	0.18	—
	防护绿地 (G2)	0.44	—
	10kV开关站	—	规划6处，非独立占地，建筑面积≥40m²
合计	5.95	—	

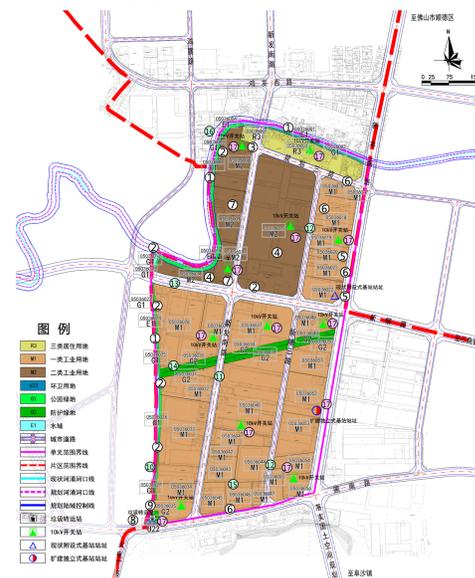
10 用地编码图



11 现行控规用地规划图



12 调整后用地规划图



地块控制指标一览表

宗地编号	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	日照间距系数	备注
YB10120/A00145	R3	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00149	R3	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00150	R3	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00151	R3	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00152	R3	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00153	R3	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00109	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00110	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00111	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00112	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00113	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00116	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00118	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00123	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00134	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00125	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00126	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00127	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00135	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00136	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00137	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00138	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00139	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00140	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00142	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00144	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00145	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00146	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00147	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00148	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00149	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00150	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00151	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00114	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00115	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00117	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00118	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00119	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00120	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00121	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00122	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00123	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00128	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00129	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00130	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00132	M1	1.00	—	—	—	—	—	—
YB10120/A00133	M1	1.00	—	—	—	—	—	—

调整前后对比说明

公配优化提升：优化用地方案，规划11处10kV开关站，规划新增1个垃圾转运站，满足公服需求。
道路交通调整：取消单元北部部分道路，减少对现状已建住宅的影响；取消高压走廊区域道路，符合规范要求；圃南路线位落实本地控规路网，取消新柳路控规圃南路线位；对新柳路以及新发南路进行道路线型调整及拓宽处理，减少道路对权属的占用以及对周边现状道路。
用地方案优化：根据蓝线规划调整水域线型及水边公园绿地退距，尊重现状建设和现状权属情况，增加方案的可行性。

调整内容一览表

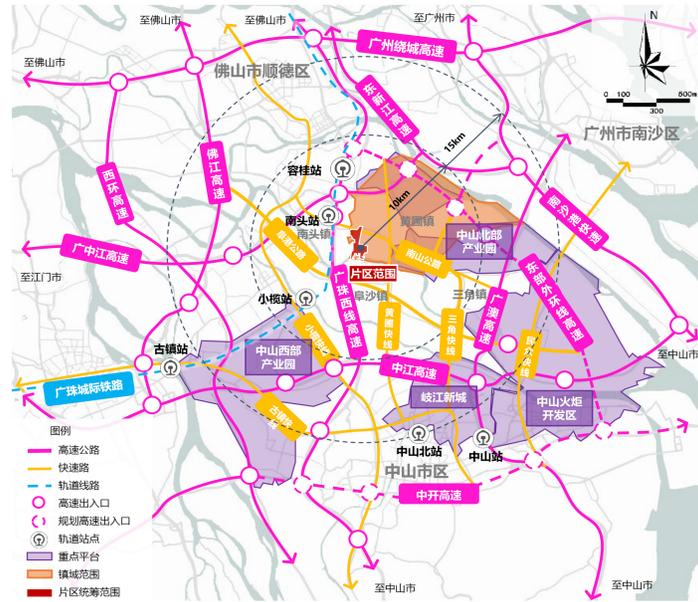
调整类别	调整内容	涉及宗地编号 (宗地号)	调整前	调整后	调整原因
用地性质调整	1. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036003, 05036004, 05036005, 05036006	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
	2. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036002, 05036003, 05036011, 05036012, 05036013, 05036014, 05036015, 05036016, 05036017	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
	3. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036008	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
	4. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036018, 05036019	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
用地性质调整	5. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036020, 05036022	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
	6. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036024, 05036017, 05036018, 05036048, 05036046, 05036047, 05036051	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
	7. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036008, 05036011	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
	8. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036036	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
用地性质调整	9. 将上述宗地编号的宗地由工业用地调整为二类居住用地 (R3)	05036035	工业用地 (M1)	二类居住用地 (R3)	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。
	10. 取消15m宽道路	—	城市道路用地 (S1)	—	根据现状用地情况，部分道路为已建道路，本次规划进行调整，减少对现状建筑的影响。
	11. 新增市政道路及配套设施	—	—	城市道路用地 (S1)	根据现状用地情况，部分道路为已建道路，本次规划进行调整，减少对现状建筑的影响。
	12. 新增及补齐市政道路及配套设施	—	—	城市道路用地 (S1)	根据现状用地情况，部分道路为已建道路，本次规划进行调整，减少对现状建筑的影响。
用地性质调整	13. 新增市政道路及配套设施	—	—	城市道路用地 (S1)	根据现状用地情况，部分道路为已建道路，本次规划进行调整，减少对现状建筑的影响。
	14. 取消15m宽道路	—	—	城市道路用地 (S1)	根据现状用地情况，部分道路为已建道路，本次规划进行调整，减少对现状建筑的影响。
	15. 新增市政道路及配套设施	—	—	城市道路用地 (S1)	根据现状用地情况，部分道路为已建道路，本次规划进行调整，减少对现状建筑的影响。
	16. 取消15m宽道路	—	—	城市道路用地 (S1)	根据现状用地情况，部分道路为已建道路，本次规划进行调整，减少对现状建筑的影响。
公共配套设施	新增1处10kV开关站、1处垃圾转运站、1处10kV变电站、1处垃圾转运站、1处垃圾转运站	05036003, 05036008, 05036011, 05036015, 05036019, 05036020, 05036022, 05036035, 05036046, 05036051	—	—	根据《中山市城市更新规划 (2020)》中相关要求，需实施城市更新并提升居住品质。

用地汇总表比较

类别	用地代码	用地性质	现行控规用地面积 (hm²)	单元规划用地面积 (hm²)	单元规划对比控规面积 (hm²)	建设用地、非建设用地增减
H建设用地	H11城市建设用地	R	1.96	1.77	-0.19	10.03
		其中 R3	1.96	1.77	-0.19	
		M	29.00	36.53	7.53	
		其中 M1	29.00	26.83	-2.17	
		M2	0.00	9.70	9.70	
		S	6.00	7.63	1.63	
		其中 S1	1.34	2.33	0.99	
		G	0.37	1.13	0.76	
		其中 G1	0.37	1.13	0.76	
		G2	0.00	0.00	0.00	
其中 U	0.00	0.07	0.07			
其中 U2	0.00	0.07	0.07			
E非建设用地	E1	水域	0.28	0.87	0.59	0.59
	规划总用地	—	49.20	49.20	0.00	

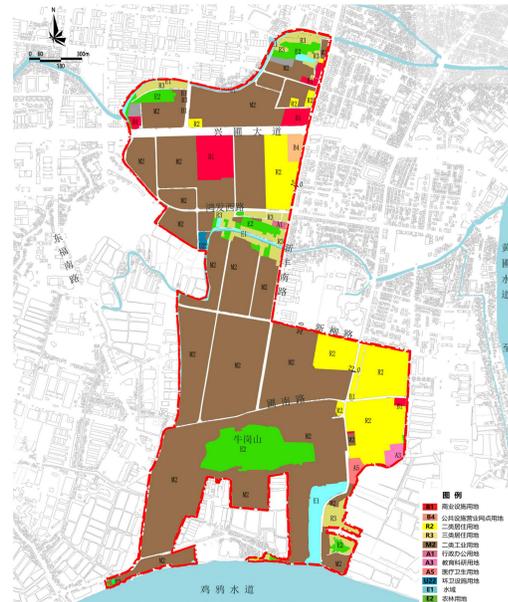
规划公示 中山市黄圃镇新丰南（新糖、文明）片区城市更新片区策划（HPZ-72 单元规划）①

1 区位关系分析图



项目位于中山市黄圃镇新丰南片区，位于中山市的北部，向北衔接佛山市顺德区，向东能达广州市南沙区。

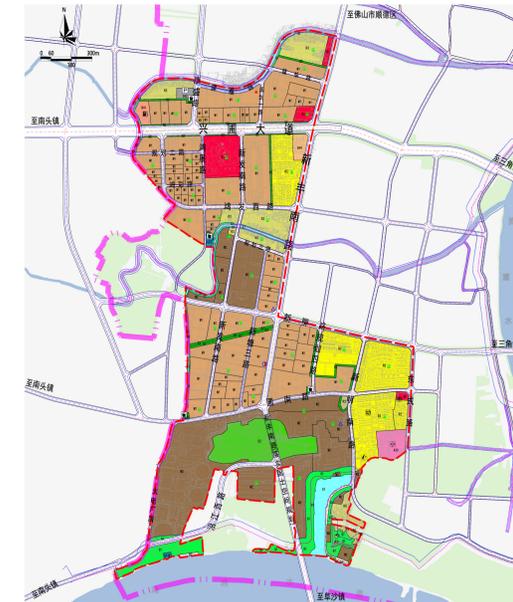
2 统筹范围用地现状图



用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	占城市建设用地比例 (%)
H	建设用地	235.05	100.00
H1	城乡居民点建设用地	235.05	100.00
H11	城市建设用地	235.05	100.00
其中	R 居住用地	40.82	
其中	R2 二类居住用地	30.57	17.37
其中	R3 三类居住用地	10.25	
其中	A 公共管理与公共服务设施用地	4.33	
其中	A1 行政办公用地	2.06	1.84
其中	A3 教育科研用地	1.09	
其中	A5 医疗卫生用地	1.18	
其中	B 商业服务业设施用地	9.37	
其中	B1 商业设施用地	8.04	3.99
其中	B4 公共服务业网点用地	1.33	
其中	M 工业用地	160.04	68.09
其中	M2 二类工业用地	160.04	
其中	S 道路与交通设施用地	20.06	
其中	S1 城市道路用地	19.07	8.53
其中	S42 社会停车场用地	0.99	
其中	U 公用设施用地	0.43	0.18
其中	U22 环卫设施用地	0.43	
其中	E 非建设用地	25.85	
其中	E1 水域	7.29	
其中	E2 农林用地	18.56	
总计	城乡用地	260.90	

更新片区内非建设用地面积为 25.85 公顷。建设用地面积为 235.05 公顷，都为城市建设用地。在城市建设用地中，以工业用地为主，用地面积为 160.04 公顷，占总城市建设用地的 68.09%。

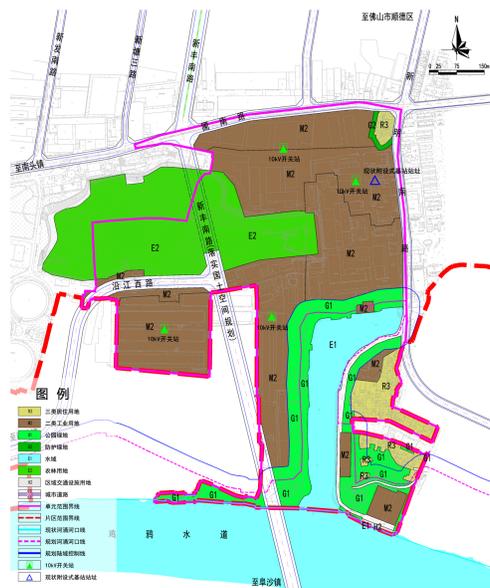
3 统筹范围用地规划图



用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占城市建设用地比例 (%)
H	建设用地	242.99	—
H1	城乡居民点建设用地	242.74	—
H11	城市建设用地	242.74	100.00
其中	R 居住用地	42.08	
其中	R2 二类居住用地	27.89	17.71
其中	R3 三类居住用地	14.19	
其中	A 公共管理与公共服务设施用地	2.59	
其中	A3 教育科研用地	2.59	1.07
其中	A33 教育科研用地	2.59	
其中	B 商业服务业设施用地	6.84	
其中	B1 商业设施用地	6.84	3.68
其中	B4 公共服务业网点用地	2.10	
其中	B41 公共服务业网点用地	0.96	
其中	B49 其他公共服务业网点用地	1.14	
其中	M 工业用地	133.81	55.12
其中	M1 一类工业用地	42.07	
其中	M2 二类工业用地	51.74	
其中	S 道路与交通设施用地	37.39	
其中	S1 城市道路用地	36.81	15.40
其中	S4 社会停车场用地	0.58	
其中	S42 社会停车场用地	0.58	
其中	U 公用设施用地	0.57	
其中	U11 环卫设施用地	0.13	
其中	U11 环卫设施用地	0.13	0.23
其中	U2 环卫设施用地	0.44	
其中	U22 环卫设施用地	0.44	
其中	G 绿地与广场用地	16.46	
其中	G1 公园绿地	12.44	6.78
其中	G2 防护绿地	4.02	
其中	H2 区域交通设施用地	0.25	
其中	E 非建设用地	17.91	
其中	E1 水域	6.80	
其中	E2 农林用地	11.11	
总计	规划总用地	260.90	

更新片区内非建设用地面积为 17.91 公顷。建设用地面积 242.99 公顷，其中城市建设用地面积为 242.74 公顷，区域交通设施用地面积为 0.25 公顷。在城市建设用地中，以工业用地为主，用地面积为 133.81 公顷，占总城市建设用地的 55.12%。

4 单元用地方案

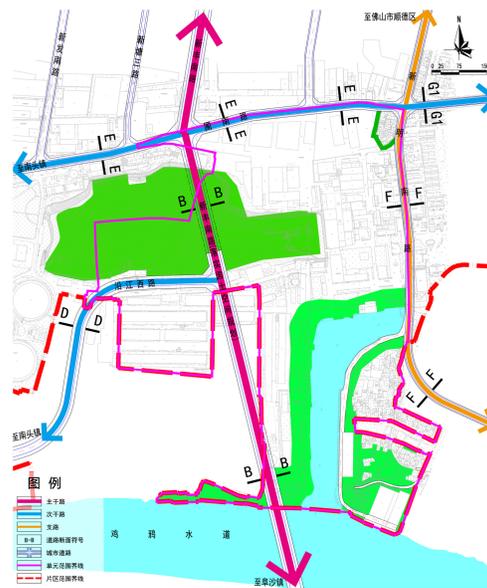


居住用地面积为 2.46 公顷，占总面积的 5.30%；工业用地面积为 22.49 公顷，占总面积的 48.45%；道路与交通设施用地面积为 3.88 公顷，占总面积的 8.36%；绿地与广场用地面积为 6.37 公顷，占总面积的 13.72%；区域交通设施用地面积为 0.07 公顷，占总面积的 0.15%；非建设用地面积为 11.15 公顷，占总面积的 24.02%。

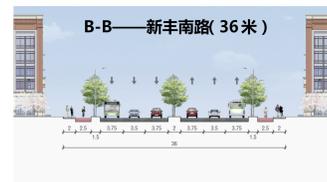
规划用地统计表

用地代码	用地名称	面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
H	建设用地	35.27	
H1	城乡居民点建设用地	35.20	75.98
H11	城市建设用地	35.20	
其中	R 居住用地	2.46	5.30
其中	R2 三类居住用地	2.46	
其中	M 工业用地	22.49	48.45
其中	M2 二类工业用地	22.49	
其中	S 道路与交通设施用地	3.88	8.36
其中	S1 城市道路用地	3.88	
其中	G 绿地与广场用地	6.37	13.72
其中	G1 公园绿地	6.24	
其中	G2 防护绿地	0.13	
其中	H2 区域交通设施用地	0.07	0.15
其中	E 非建设用地	11.15	
其中	E1 水域	4.20	24.02
其中	E2 农林用地	6.95	
总计	规划总用地	46.42	100.00

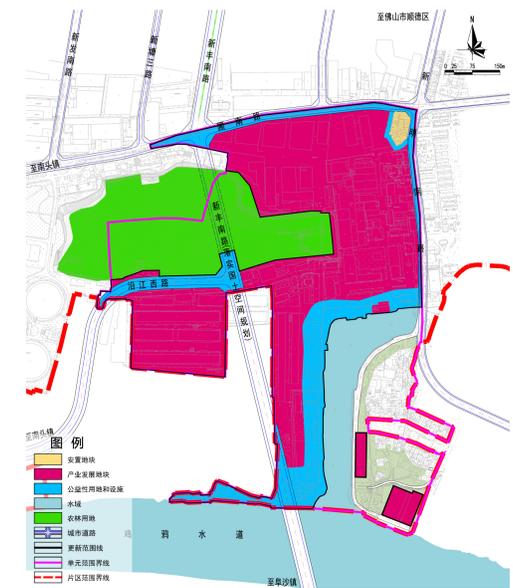
5 单元道路交通规划



本单元内城市道路划分为三个等级，为主干路（新丰南路）、次干路（圃南路、沿江西路）和支路（新明南路）。



6 单元用地整理

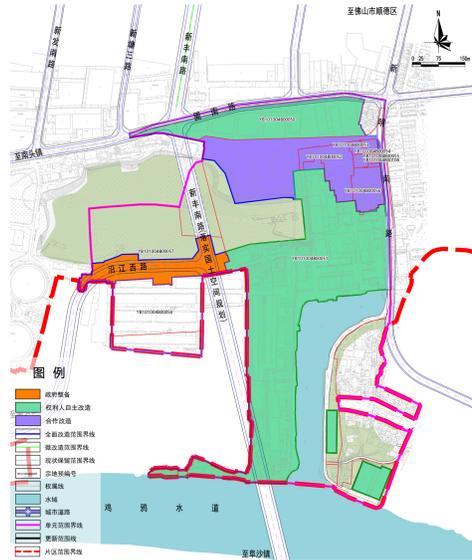


安置地块用地面积为 0.28 公顷，占比 0.94%；产业发展地块用地面积 22.09 公顷，占比 74.43%；公益性用地和设施用地面积为 7.31 公顷，占比 24.63%；合计用地面积为 29.68 公顷。

用地整理统计表

用地类别	面积 (公顷)	占比 (%)
安置地块	0.28	0.94
产业发展地块	22.09	74.43
公益性用地和设施	7.31	24.63
合计	29.68	100.00

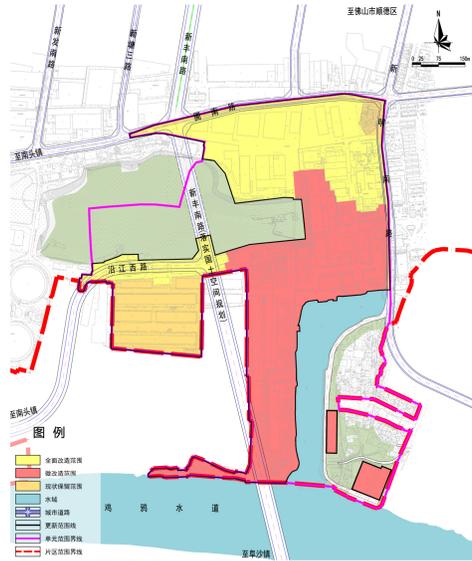
7 单元改造模式



改造模式统计表

改造模式	宗地预编号	权利人名称	面积 (m ²)
合作改造	YB101004B00051	中山永发纸业有限公司	33173.05
	YB101004B00052	中山市冠中投资有限公司	10440.48
	YB101004B00053	中山市冠中投资有限公司	1073.78
	YB101004B00054	中山市冠中投资有限公司	2312.14
	YB101004B00055	中山市中糖集团有限公司	556.29
	YB101004B00056	中山市冠中投资有限公司	7226.87
权利人自主改造	YB101004B00050	中山永发纸业有限公司	36090.88
	YB101004B00051	中山永发纸业有限公司	137176.12
	YB101004B00056	中山市冠中投资有限公司	63.33
政府整備	YB101004B00057	中山市冠中投资有限公司	19250.80

8 单元更新方式

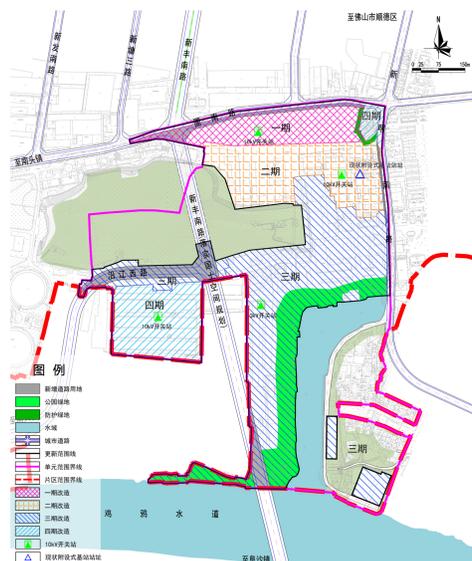


更新方式分布一览表

改造类别	面积 (公顷)	占比 (%)
全面改造范围	11.07	37.30
微改造范围	13.80	46.50
现状保留范围	4.81	16.21
合计	29.68	100.00

备注：其余用地范围主要指既不符合“三旧”改造标准图库要求，也不符合“三地”条件，但确需纳入更新单元一并实施建设的用地。
以下两种情况纳入其余用地范围：
1. 现状未建成区，按《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》可参照“三地”要求与更新项目一并实施的用地；
2. 除“三地”外，按已批控规规划为公益性用地和设施的新增用地和空地。

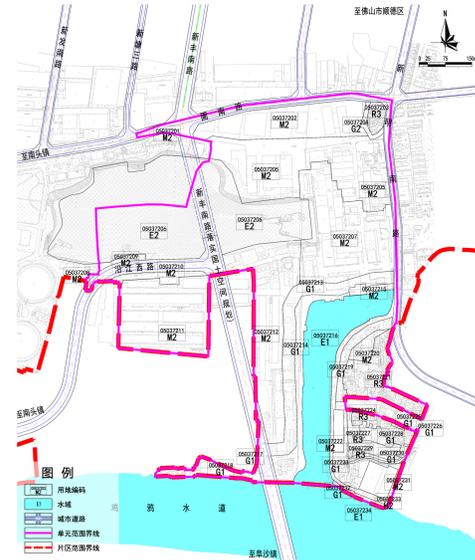
9 单元改造分期及公益性设施



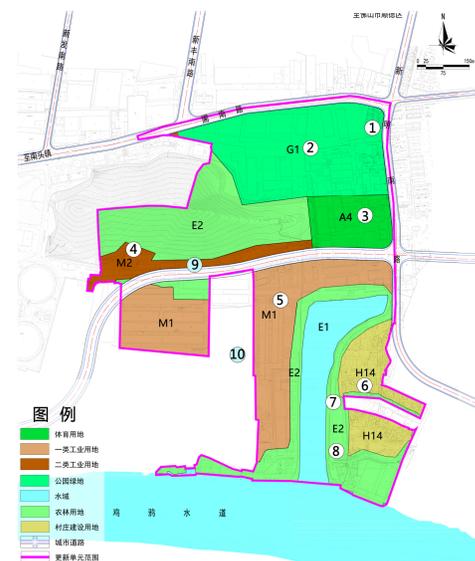
规划公益性用地和设施同步实施一览表

开发分期	用地类别	面积 (hm ²)	备注
一期公益性用地建设要求 (2022年)	城市道路用地 (S1)	0.66	—
	10kV开关站	—	规划1处, 非独立占地, 建筑面积≥40m ²
二期公益性用地建设要求 (2023年)	防护绿地 (G2)	0.09	—
	城市道路用地 (S1)	0.08	—
三期公益性用地建设要求 (2024年)	10kV开关站	—	规划1处, 非独立占地, 建筑面积≥40m ²
	防护绿地 (G2)	0.02	—
	城市道路用地 (S1)	1.73	—
四期公益性用地建设要求 (2025年)	10kV开关站	—	规划1处, 非独立占地, 建筑面积≥40m ²
	公园绿地 (G1)	4.00	—
合计	10kV开关站	—	—
	防护绿地 (G2)	0.02	—
合计		6.60	—

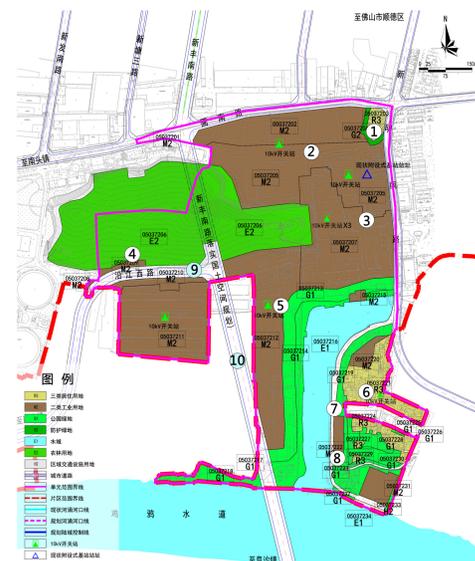
10 用地编码图



11 现行控规用地规划图



12 调整后用地规划图



地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共厕所、变电站、垃圾站	备注
05037201	M2	24.77	1.0-2.5	24.77-36.71	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	10kV开关站	权利人自主改造
05037202	M2	2.86	1.0-2.5	2861.97-100162.90	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	10kV开关站	权利人自主改造
05037203	R3	0.28	—	44214.28	—	—	—	—	现状保留
05037204	G2	0.13	—	—	—	—	—	—	现状保留
05037205	M2	5.29	1.0-2.5	52941.46-183291.12	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	10kV开关站, 垃圾站, 变电站	合作改造
05037206	E2	0.95	—	—	—	—	—	—	合作改造
05037207	M2	4.60	<1.0	44951.98	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	权利人自主改造 (合作改造)
05037208	M2	0.02	1.0-2.5	18308-640.78	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	政府储备 (合作改造)
05037209	M2	0.15	1.0-2.5	1493.59-5227.56	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	政府储备 (合作改造)
05037210	M2	0.41	1.0-2.5	4076.70-14268.44	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	政府储备 (合作改造)
05037211	M2	3.80	1.0-2.0	38028.49-76056.98	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	10kV开关站	合作改造
05037212	M2	4.08	<1.0	44074.58	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	10kV开关站	权利人自主改造 (合作改造)
05037213	G1	1.95	—	—	—	—	—	—	—
05037214	G1	1.41	—	—	—	—	—	—	—
05037215	M2	0.09	<1.0	4942.46	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	权利人自主改造 (合作改造)
05037216	E1	4.18	—	—	—	—	—	—	—
05037217	G1	48.24	—	—	—	—	—	—	—
05037218	G1	0.63	—	—	—	—	—	—	—
05037219	G1	0.52	—	—	—	—	—	—	—
05037220	M2	0.30	<1.0	3000.74	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	现状保留
05037221	R3	1.53	—	22885.04	—	—	—	—	现状保留
05037222	M2	0.26	<1.0	2555.32	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	权利人自主改造 (合作改造)
05037223	G1	0.89	—	—	—	—	—	—	—
05037224	R3	0.59	—	8853.72	—	—	—	—	现状保留
05037225	G1	0.04	—	—	—	—	—	—	—
05037226	G1	95.97	—	—	—	—	—	—	—
05037227	R3	0.03	—	4524.81	—	—	—	—	现状保留
05037228	G1	0.25	—	—	—	—	—	—	—
05037229	R3	0.03	—	442.84	—	—	—	—	现状保留
05037230	G1	0.49	—	—	—	—	—	—	—
05037231	M2	0.53	<1.0	4348.3	35-60	10-15	生产性建筑高度≤50m, 配套设施建筑高度≤100m	—	权利人自主改造 (合作改造)
05037232	G1	0.04	—	—	—	—	—	—	—
05037233	H2	0.07	—	—	—	—	—	—	—
05037234	E1	0.02	—	—	—	—	—	—	—

调整前后对比说明

公配优化提升：优化用地方案，增加4个10kV开关站，满足公服需求。
道路交通调整：取消单元中部部分道路，减少对现状已建工业厂房的影响。
用地方案优化：根据现状建设情况及权属情况，将镇总规确定的公园绿地、体育用地、一类工业用地等用地调整为二类工业用地，单元东南部区域经与权利人沟通，尊重其发展意愿，并结合现状建设情况，促进空间提质。

调整内容一览表

调整类型	调整序号	调整具体内容	涉及地块编号 (调整前)	调整前	调整后	调整原因
用地布局调整	1	将镇总规确定的公园绿地 (G1) 调整为二类居住用地 (R2), 防护绿地 (G2), 现状保留 (G2)	05037203, 05037204	公园绿地 (G1)	二类居住用地 (R2), 防护绿地 (G2)	根据现状建设情况及权属情况, 该部分用地现状已建成住宅建筑, 且该部分用地权属用途调整为居住用地。故本次规划将其调整为二类居住用地。
	2	将镇总规确定的公园绿地 (G1) 调整为二类工业用地 (M2)	05037202, 05037205, 05037207	公园绿地 (G1)	二类工业用地 (M2)	根据现状建设情况及权属情况, 该部分用地现状已建成工业厂房, 且该部分用地权属用途调整为工业。故本次规划将其调整为二类工业用地。
	3	将镇总规确定的体育用地 (M2) 调整为二类工业用地 (M2)	05037205, 05037207	体育用地 (A4)	二类工业用地 (M2)	根据现状建设情况及权属情况, 该部分用地现状已建成工业厂房, 且该部分用地权属用途调整为工业。故本次规划将其调整为二类工业用地。
	4	将镇总规确定的二类工业用地 (E2) 调整为农林用地 (E2)	05037206	二类工业用地 (M2)	农林用地 (E2)	参考《中山市黄圃镇国土空间总体规划 (2020-2035)》(在镇)的牛脚山E2区域的位置与性质。
	5	将镇总规确定的一类工业用地 (M1) 调整为二类工业用地 (M2)	05037207, 05037211, 05037212	一类工业用地 (M1)	二类工业用地 (M2)	①根据现状建设情况, 该部分用地现状已建成二类工业厂房, ②根据镇域的企业入驻需求, 二类工业用地企业入驻门槛不高, 有利于后续招商。
	6	将镇总规确定的村庄建设用地 (H14) 调整为三类居住用地 (R3)	05037221, 05037224, 05037227, 05037229	村庄建设用地 (H14)	三类居住用地 (R3)	该区域为现状保留区域, 调整为R3便于后续提升。
道路交通调整	7	将镇总规确定的农林用地 (E2) 调整为二类工业用地 (M2)	05037220, 05037222, 05037233	农林用地 (E2)	二类工业用地 (M2)	①经与权利人沟通, 尊重权利人发展意愿, ②该部分用地现状已建成工业建筑, 尊重现状建设情况。
	8	将镇总规确定的农林用地 (E2) 调整为公园绿地 (G1)	05037213, 05037214, 05037217, 05037218, 05037219, 05037223, 05037232	农林用地 (E2)	公园绿地 (G1)	①经与权利人沟通, 尊重权利人的发展意愿, ②根据城市设计方案对该区域的要求, 该部分用地未来将重点打造江景观, 促进空间提质。
	9	落实30m宽道路部分路段	—	城市道路用地 (S1)	城市道路用地 (S1)	根据现状建设和权属调查情况, 该部分用地现状已建工业厂房, 且在尊重权属的基础上, 本次规划落实单地块论证中道路路线, 减少对现状厂房的影响。
	10	落实36m宽道路	—	公园绿地 (G1)、农林用地 (E2)、一类工业用地 (M1)、二类工业用地 (M2)	城市道路用地 (S1)	根据国土空间总体规划落实镇域内道路网络。

用地汇总表比较

类别	用地代码	用地性质	镇总规用地面积 (hm ²)	单元规划用地面积 (hm ²)	单元规划对比控制面积 (hm ²)	
H建设用地	H11城市建设用地	R	2.46	2.46	—	
		R2	0.00	2.46	2.46	
		R3	0.00	2.46	2.46	
	其中	A	公共管理与公共服务设施用地	2.50	0.00	-2.50
		A4	体育用地	2.50	0.00	—
	其中	B	商业服务业设施用地	0.00	0.00	0.00
		B1	商业用地	0.00	0.00	—
	其中	M	工业用地	10.73	22.49	11.76
		M1	一类工业用地	8.81	0.00	—
	其中	M2	二类工业用地	1.92	22.49	20.57
S		道路与交通设施用地	3.43	3.88	0.45	
其中	S1	城市道路用地	3.43	3.88	0.45	
	G	绿地与广场用地	8.88	6.24	-2.64	
其中	G1	公园绿地	8.88	6.24	-2.64	
	G2	防护绿地	0.00	0.13	0.13	
H14村庄建设用地			3.26	0.00	-3.26	
			0.00	0.00	—	
E非建设用地	H2区域交通设施用地	E1	3.96	4.20	0.24	
		E2	13.66	6.95	-6.71	
总计			46.42	46.42	0.00	