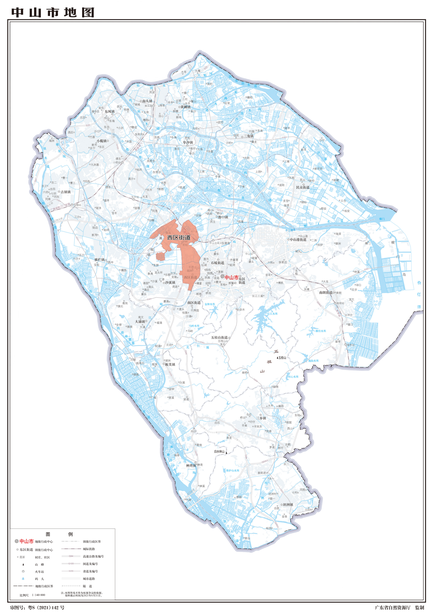
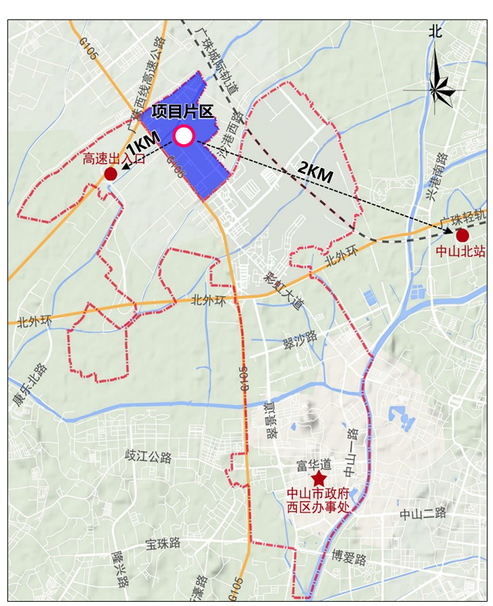
中山市西区街道金昌路工业集聚区改造单元规划

公示文件 01

1、区位图

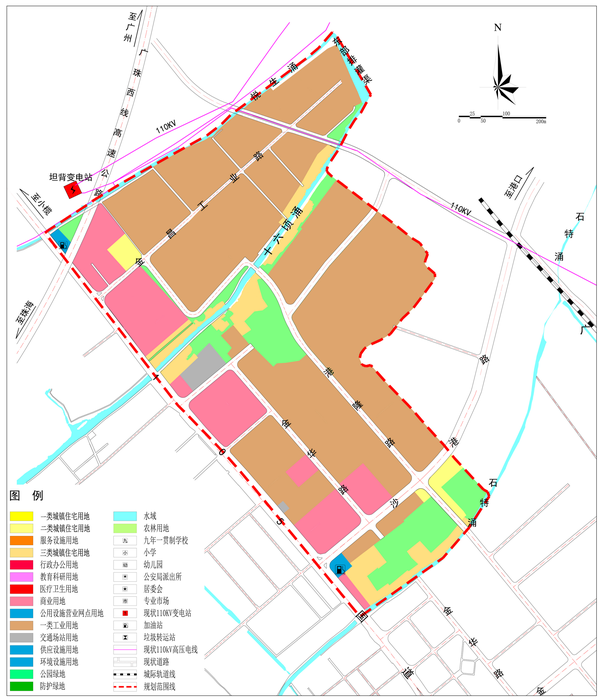




项目片区位于中山市西区街道的沙朗东片区，片区统筹范围北至悦生涌、南至石特涌，西至105国道，东至港口镇行政边界，总面积184.52公顷（约2767.74亩）。

本次近期启动单元位于片区统筹范围东北角，更新单元规划总面积23.09公顷（约346.05亩）。

2、统筹范围用地现状图

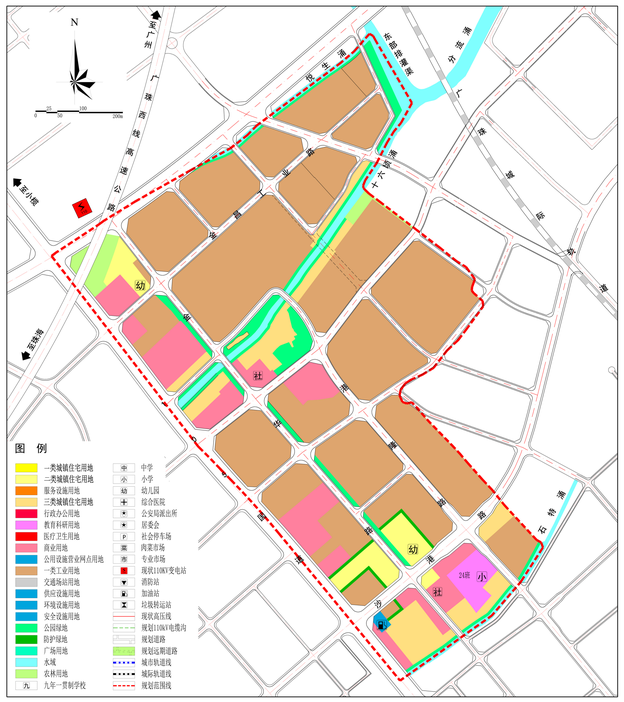


现状用地统计表

序号	用地代码	用地名称	面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
1	城乡居民点建设用地		142.7	100%
	070102	二类城镇住宅用地	2.61	1.83%
	070103	三类城镇住宅用地	23.07	16.17%
	0901	商业用地	0.86	0.60%
	090105	公用设施营业网点用地	102	71.48%
	100101	一类工业用地	12.44	8.72%
	1207	城市道路用地	1.72	1.21%
	1208	交通场站用地	10.41	7.30%
2	区域交通设施用地		1.08	
3	1701	水域	5.49	
	02	农林用地	35.25	
4	规划总用地		184.52	

片区统筹范围现状以工业用地、商业服务业用地、住宅用地为主。工业主要集中在沿金华路、港隆路、金昌工业路两侧，商业服务业沿105国道分布，村民住宅基本沿河涌两侧分布。

3、统筹范围用地规划图

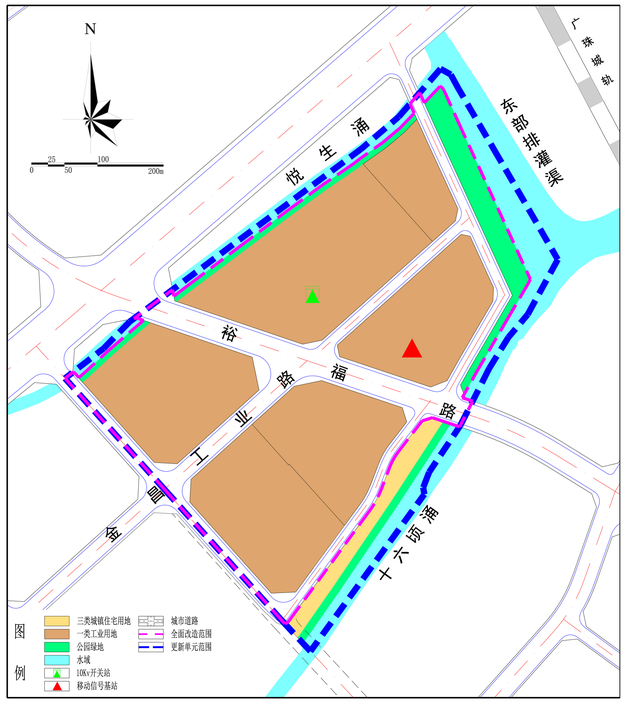


片区统筹范围规划主要以连片工业用地为主、沿金华路打造串联片区内部生产、生活、产业服务的片区内部产业发展轴线。片区南部打造汇集商业、教育、居住、生活服务、健康、休憩、娱乐、文化、绿色出行九种大场景构建的一个归属感、舒适感和未来感的新型城市邻里中心；片区中部打造汇集研发孵化、技术转化、设计咨询、培训会展、企业金融、人力资源、信息服务、政务服务、科创服务于一体的，为产业发展提供全方位、一站式的企业服务邻里中心。

规划用地统计表

类别	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	占比（%）
城乡建设用地	070102	二类城镇住宅用地	5.34	2.89%
	070103	三类城镇住宅用地	10.72	5.81%
	080403	教育科研用地	2.1	1.14%
	0901	商业用地	15.51	8.41%
	090105	公用设施营业网点用地	0.27	0.15%
	100101	一类工业用地	95.47	51.74%
	1207	城市道路用地	38.92	21.09%
	1401	公园用地	7.65	4.15%
	1402	防护绿地	0.83	0.45%
其他建设用地	1202	公路用地	1.08	0.59%
非建设用地	1701	水域	4.48	2.43%
	02	园地	2.15	1.17%
规划总用地			184.52	100.00%

4、更新单元用地方案



近期启动更新单元主要以连片工业用地为主，工业用地规模13.78公顷，占更新单元建设用地比例59.68%，规划对十六顷涌沿岸的村民居住用地进行了保留。

更新单元规划用地统计表

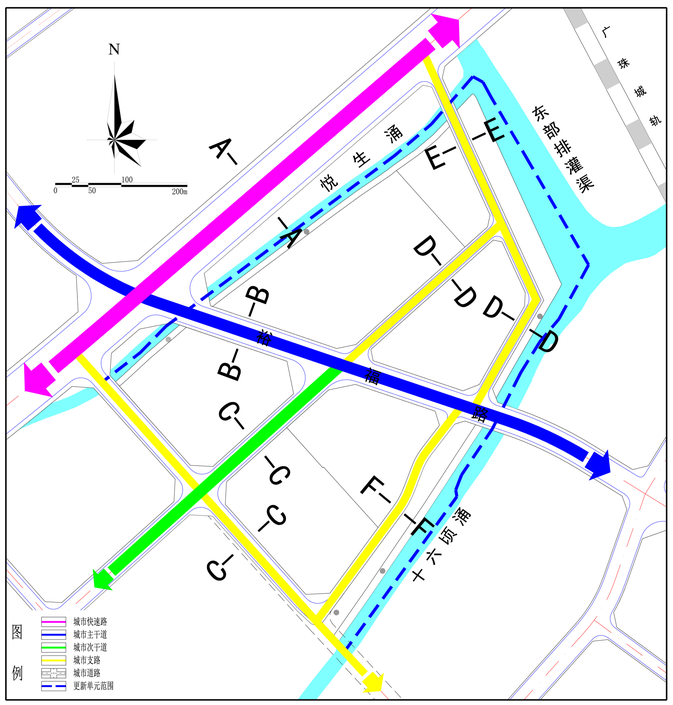
类别	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	占比（%）
城乡建设用地	070103	三类城镇住宅用地	0.7	3.03%
	100101	一类工业用地	13.78	59.68%
	1207	城镇道路用地	4.71	20.40%
	1401	公园用地	1.73	7.49%
非建设用地	1701	水域	2.17	9.40%
规划总用地			23.09	100.00%

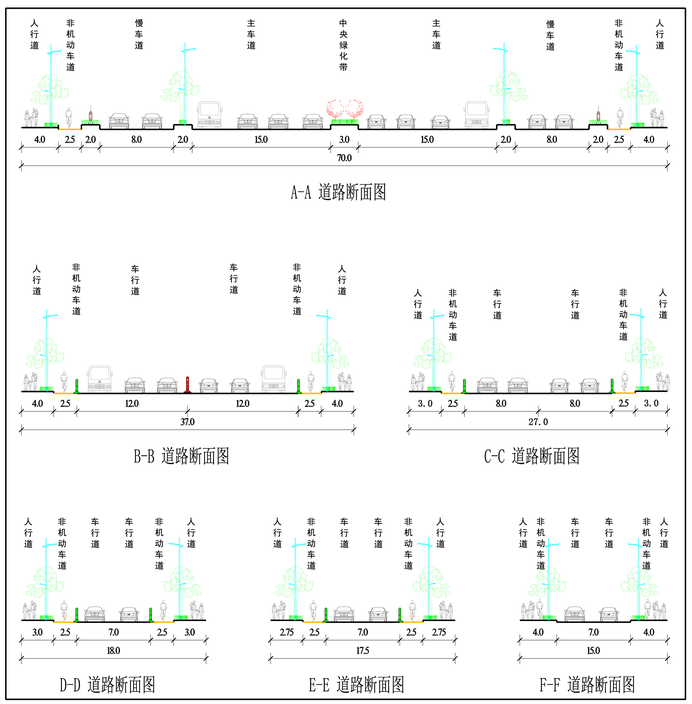
中山市自然资源局　　中山市人民政府西区街道办事处　　2023年07月

中山市西区街道金昌路工业集聚区改造单元规划

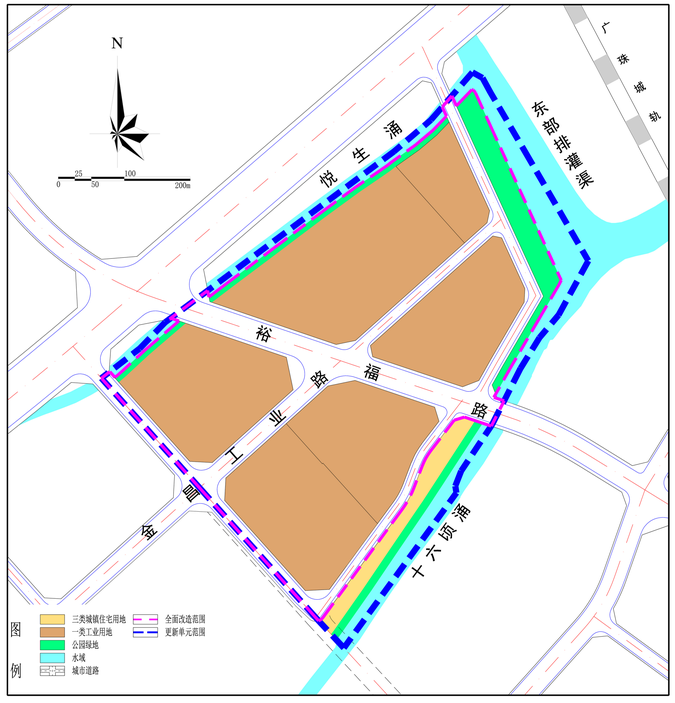
公示文件 02

5、更新单元道路交通规划图





6、更新单元用地整理

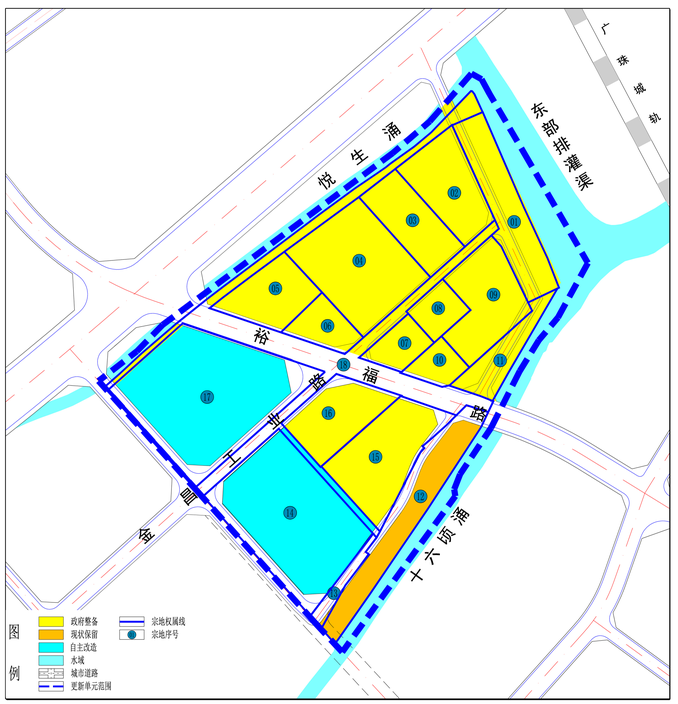


更新单元的用地整理模式分为：三类城镇住宅用地、一类工业用地、公园绿地。其中三类城镇住宅用地0.7公顷，占比4.02%；一类工业用地14.97公顷，占比85.99%；公园绿地1.74公顷，占比9.99%，合计用地面积17.41公顷。

用地整理统计表

用地类别	面积（公顷）	占比
三类城镇住宅用地	0.7	4.32%
一类工业用地	13.78	85.01%
公园绿地	1.73	10.67%
合计	16.21	100.00%

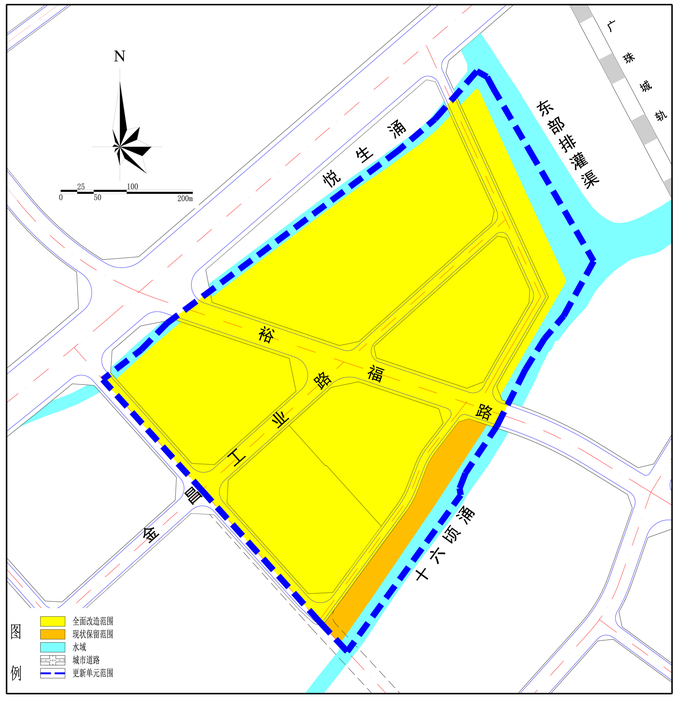
7、更新单元改造模式



改造模式统计表

宗地序号	面积（㎡）	改造模式	改造分期	时间安排
01	11254.6	政府整备	一期	2023
02	9850	政府整备	一期	2023
03	8370	政府整备	一期	2023
04	17506.9	政府整备	一期	2023
05	7796.9	政府整备	一期	2023
06	4265.6	政府整备	一期	2023
07	3687.9	政府整备	一期	2023
08	3508.1	政府整备	一期	2023
09	11014	政府整备	一期	2023
10	3085.1	政府整备	一期	2023
11	5258.44	政府整备	一期	2023
12	13254.25	现状保留	——	——
13	1828.8	政府整备	一期	2023
14	26323	自主改造	二期	2024
15	13545.3	政府整备	一期	2023
16	9221.5	政府整备	一期	2023
17	30570	自主改造	二期	2024
18	27065.41	政府整备	一期	2023

8、更新单元更新方式



更新方式分布一览表

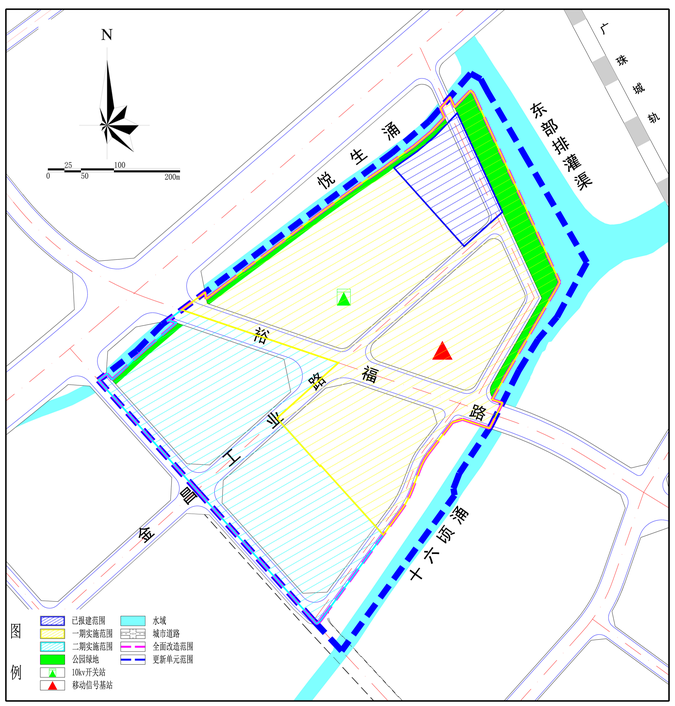
用地类别	面积（公顷）	占比
全面改造范围	19.88	86.10%
现状保留范围	1.04	4.50%
水域	2.17	9.40%
合计	23.09	100.00%

中山市自然资源局　　中山市人民政府西区街道办事处　　2023年07月

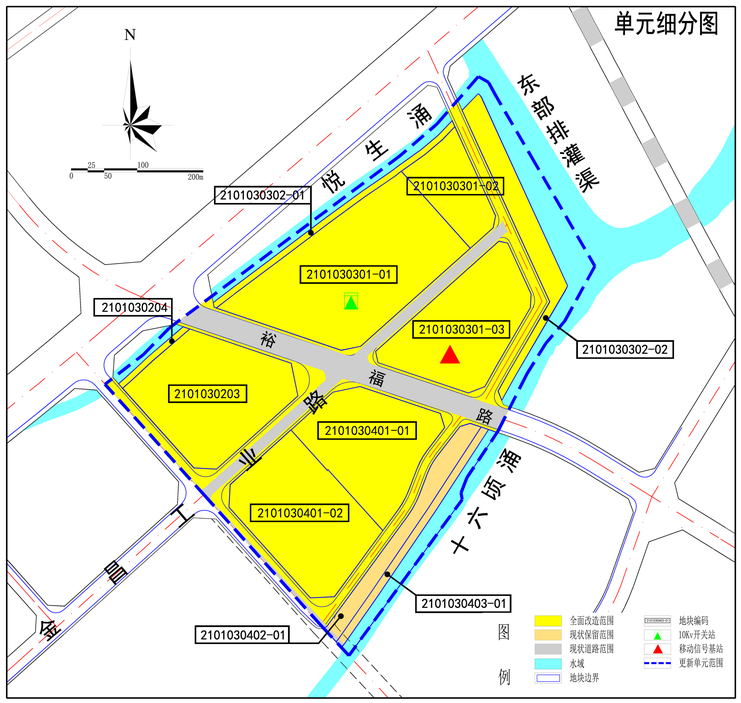
中山市西区街道金昌路工业集聚区改造单元规划

公示文件 03

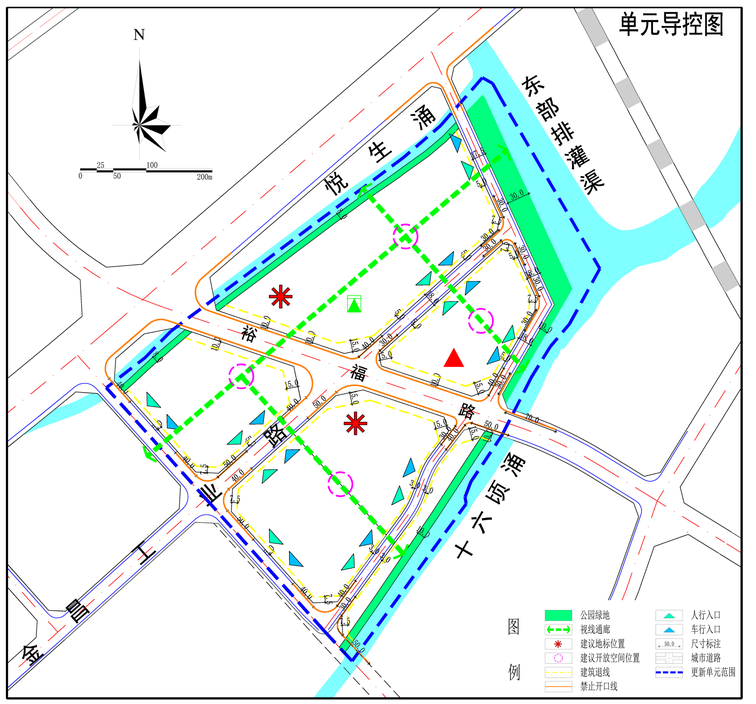
9、更新单元改造分期及公益性设施



10、更新单元细分图



11、更新单元导控图



规划公益性用地和设施同步实施一览表

公益性用地和设施建设分期	用地类别	面积（㎡）	备注
一期建设要求（2023）	道路	14129.14	道路新建及拓宽改造
	公园绿地	13028.87	独立站地
	10kv开关站	——	规划1座，非独立占地
	移动信号基站	——	规划1座，非独立占地
二期建设要求（2024）	道路	17154.69	道路新建及拓宽改造
	公园绿地	917.47	独立站地

中山市西区街道金昌路工业集聚区改造单元管控内容

单元细分	更新单元面积	23.09公顷	全面改造范围面积	19.88公顷	微改造范围面积	——	生态修复范围面积	——
			现状保留范围面积	1.04公顷	“三地”范围面积	——	其余范围面积	——
全面改造范围现状概况	现状总建筑面积	11.47万㎡	旧厂房建筑面积	11.47万㎡	旧村庄建筑面积	——	旧机关团体建筑面积	——	旧商业建筑面积	——
规划要求										
更新方向	增材智造业孵化基地			规划产业用地占比		规划产业用地占比占全面改造范围内城市建设用地比例69.3%				
更新模式	合作改造									
建筑总量	48.71万㎡	其中	商业		工业（上限）	居住	毛容积率		规划居住人口上限	
			——		48.71万㎡	——	2.45		——	
产业发展要求	通过信息技术、增材制造（3D打印）加持，引导批量制造向智能化、个性化定制、高端化转升级。									
规划地块开发控制意向										
地块编号	用地性质	用地面积（m^2）	容积率	建筑面积（m^2）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（m）	配套实施与规模	改造模式	
2101030203	一类工业用地	25055.60	1.0-3.5	87694.6	35-60	10-15	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100 米	——	自主改造	
2101030204	公园绿地	921.47	——	——	——	70	——	——	——	
2101030301-01	一类工业用地	37461.39	1.0-3.5	131114.865	35-60	10-15	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100 米	10KV开关站，面积≥40㎡	政府整备	
2101030301-02	一类工业用地	9243.39	1.0-4.0	36973.56	35-60	10-15	产业用房高度≤70米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100 米	——	政府整备	
2101030301-03	一类工业用地	21396.48	1.0-3.5	74887.68	35-60	10-15	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100 米	附设式移动通信基站	政府整备	
2101030302-01	公园绿地	3152.82	——	——	——	70	——	——	——	
2101030302-02	公园绿地	9845.47	——	——	——	70	——	——	——	
2101030401-01	一类工业用地	20477.97	1.0-3.5	71672.895	35-60	10-15	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100 米	——	政府整备	
2101030401-02	一类工业用地	24206.04	1.0-3.5	84721.14	35-60	10-15	产业用房高度≤50米，特殊工艺除外；配套设施建筑高度≤100 米	——	自主改造	
2101030402-01	三类居住用地	7014.60	——	——	——	——	12	——	现状保留	
2101030403-01	公园绿地	3418.13	——	——	——	70	——	——	——	
相关规划										
1. 上述规划要求应与国土空间总体规划、控制性详细规划以及各相关规划对接，综合归纳后提出； 2. 编制改造项目规划方案和单元规划时，除满足上诉规划要求外，还应根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023）》落实相应的配套实施； 3. 本细分图确定的主次干道定向、等级原则上不应调整，规划支路在满足相关标准和规定的前提下，可结合具体用地方案进行调整，其它用地地块内的不定位道路也可结合具体用地方案进行调整； 4. 城市更新单元地块指标为开发控制意向，最终以审批为准。										
城市设计导则指引	地块功能与控制点									
	1. 地块功能：打造增材智造业孵化基地。									
	2. 控制重点：构建“点线面”多样化的开敞空间体系；对永前路、兴进路、坦神北路城市界面进行控制。									
	刚性控制内容									
	1. 构建“点线面”多样化的开敞空间体系：									
	在单元内部结合地块开发预留与周边地块及滨水空间的视线通廊，并沿线打造开敞空间节点。									
	2. 金昌工业路、裕福路沿线城市界面控制：									
	结合单元对外交通廊道金昌工业路、裕福路，打造形象展示段，彰显现代产业园区形象。									
	3. 十六涌、东部排灌渠、悦生涌沿线控制：									
	对十六涌、东部排灌渠、悦生涌沿线设置滨水绿地，用于景观和人行活动；滨水建筑高度宜向河边逐级下降，形成“前低后高”的空间形态。									
	4. 慢行交通控制：									
	沿单元内部城市道路两侧组织慢行交通网络，与单元外部的慢性网络、山体、公园、广场等开敞空间节点及视线通廊一起构建网络状的景观体系。									
	弹性控制内容									
	1. 建筑风格：塔楼建筑形式宜简洁明快并富有现代感，不宜建设立面宽度过大的板式塔楼，沿金昌工业路、裕福路建筑风格宜进行公建化立面处理，鼓励结合裙楼顶部设置屋顶花园。									
	2. 建筑色彩：产业建筑以冷色调为主，配合暖色调的灯光效果，营造时尚简约富有活力的产业园区氛围。									
	3. 街道设施：街道设施和景观小品设施应统一规划设计，体现片区绿色生活示范区的特色。									
	4. 慢性空间：慢性空间应串联商业裙楼、屋顶花园、空中连廊、街头公园进行公共活动空间，并考虑与公交场站等的连接。									

中山市自然资源局　　中山市人民政府西区街道办事处　　2023年07月