

# 中山市东风镇西罟步村股份合作经济联合社工业厂房项目规划条件论证（草案）

2025年6月  
中山市自然资源局  
中山市东风镇人民政府

批前公示

项目名称：中山市东风镇西罟步村股份合作经济联合社工业厂房项目规划条件论证（草案）

公示时间：2025年6月

公示方式：网站、现场、媒体(中山日报)等

组织编制单位地址、电话及反馈邮箱：

中山市东风镇人民政府，0760-22638663，

zsdfcxgh2023@163.com

反馈日期：自公示之日起30个自然日内

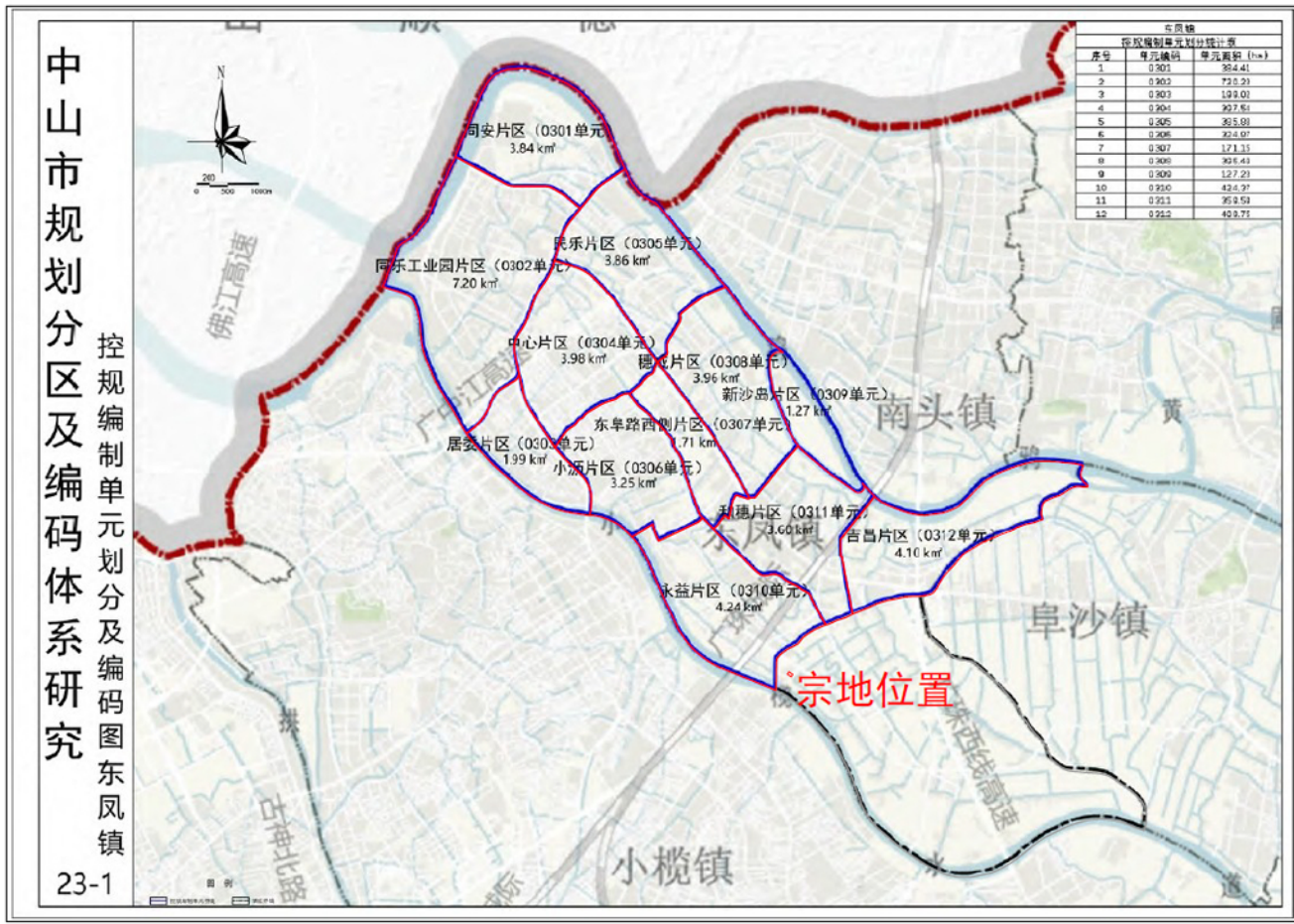
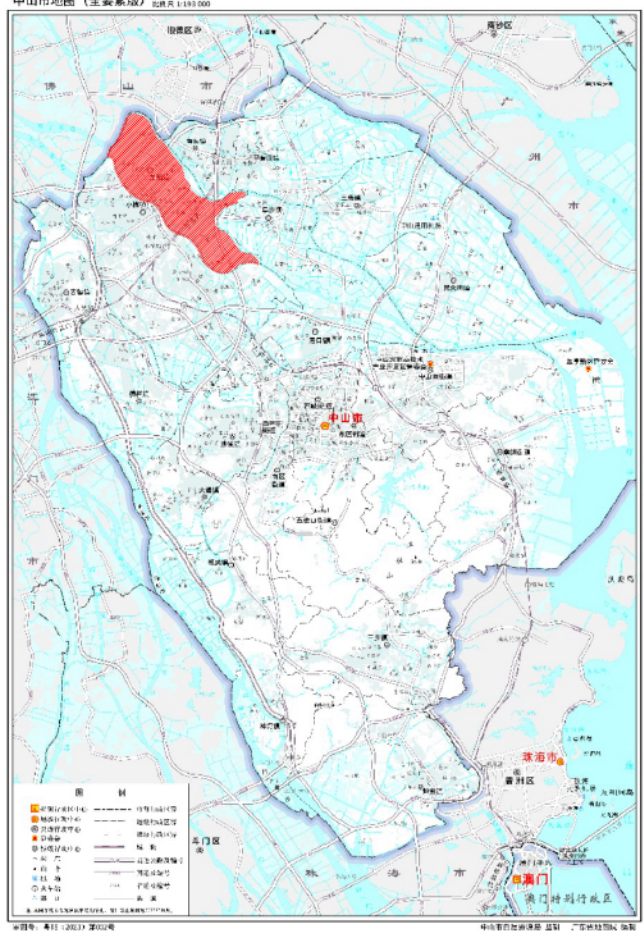


“码”上反映

如有异议，可向市自然资源局或东风镇人民政府提交书面意见及建议，也可直接扫描上方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）。

## 1、项目区位

本次控规调整宗地位于中山市东风镇西罟步村，宗地所在位置未编制控规单元分区。



## 2、现状概况

本次论证地块位于中山市东风镇西罟步村，地块北至中山市佳居家具有限公司，南至步丰街、东风镇食品安全加工基地，东至现状空地。宗地现状为空地，总用地面积为3333.3平方米（折合约5亩）。



宗地范围示意图



宗地范围示意图

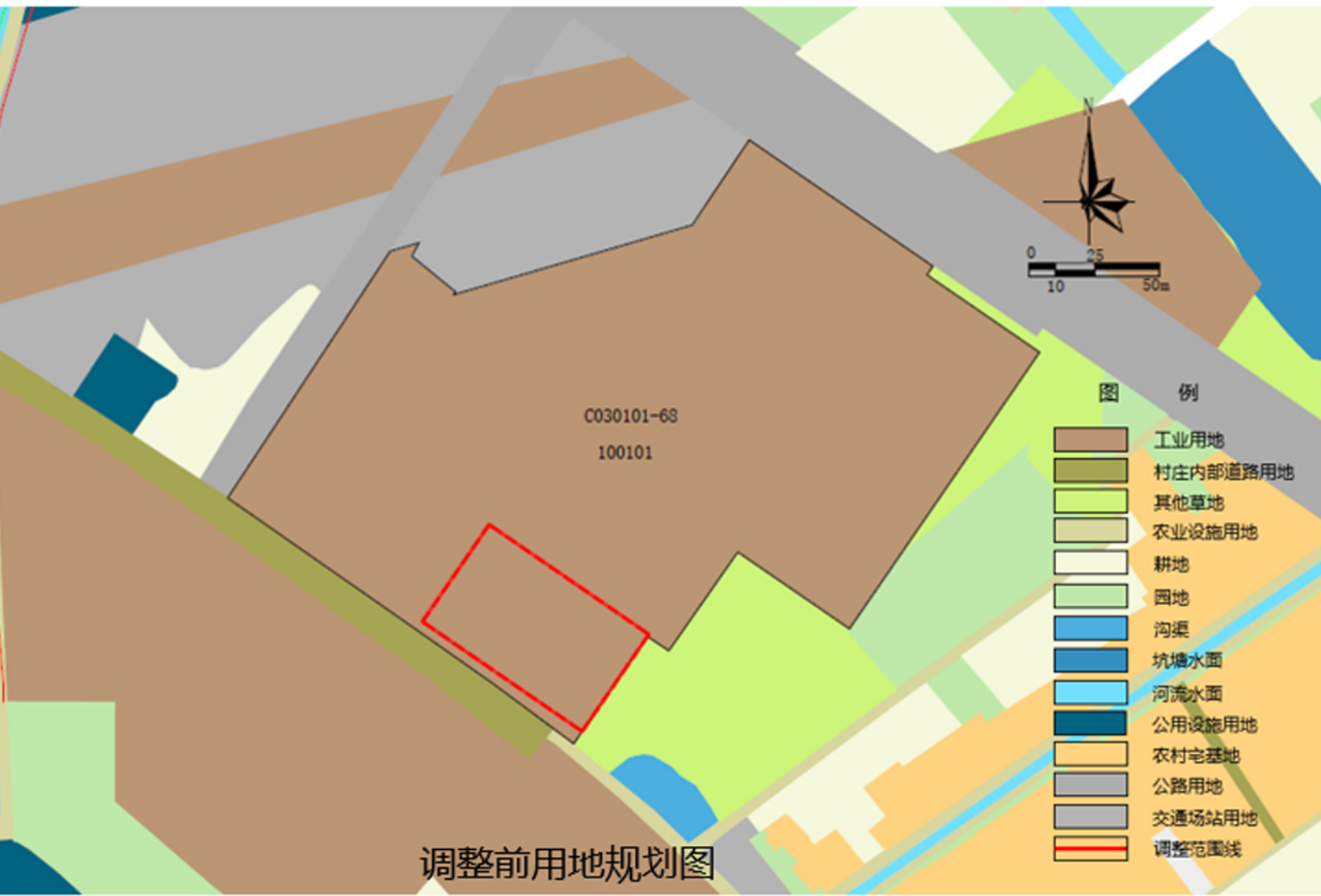
## 3、规划调整原因

2023年根据省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”）的决策部署，中山市东风镇西罟步村为响应省、市”百千万工程”工作部署，全面推进乡村产业振兴，助力西罟步村经济高质量发展和民生福祉提升，正积极申请将东风镇南部食品及农产品加工园区5亩工业用地项目纳入市“百千万工程”重点项目。由于地块规划指标不满足产业发展需求，为促进低效用地再开发及产业建设项目落地，故启动本次东风镇西罟步村股份合作经济联合社工业厂房项目规划条件论证工作。

## 4、调整前后对比说明

该宗地在现行村庄规划《中山市13个行政村村庄规划优化提升项目——东风镇东罟步村、西罟步村、小榄镇太平村、坦洲镇群联村、板芙镇四联村、黄圃镇鳌山村、村庄规划（2024-2035）》（中府函〔2024〕78号）中涉及C030101-68一个地块，用地性质为一类工业用地，容积率为1.0~1.5。

本次调整拟根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》将本宗用地的控制指标调整为：容积率1.0~3.5，建筑密度35%~60%，绿地率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。



| 调整前后地块指标一览表 |               |          |        |          |         |         |        |         |           |               |
|-------------|---------------|----------|--------|----------|---------|---------|--------|---------|-----------|---------------|
| 调整阶段        | 地块编码          | 用地用海分类代码 | 用地性质   | 用地面积（㎡）  | 容积率     | 建筑密度（%） | 绿地率（%） | 建筑限高（m） | 配套公共服务设施  | 备注            |
| 调整前         | C030101-68    | 100101   | 一类工业用地 | 37760.21 | 1.0~1.5 | —       | —      | —       | —         | —             |
| 调整后         | C030101-68(1) | 100101   | 一类工业用地 | 34426.91 | 1.0~1.5 | —       | —      | —       | —         | —             |
|             | C030101-68(2) | 100101   | 一类工业用地 | 3333.3   | 1.0~3.5 | 35~60   | 10~15  | 50      | 规划10KV开关站 | 配套设施建筑高度≤100米 |

备注：停车位配建按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》进行配建；

