规划
公示

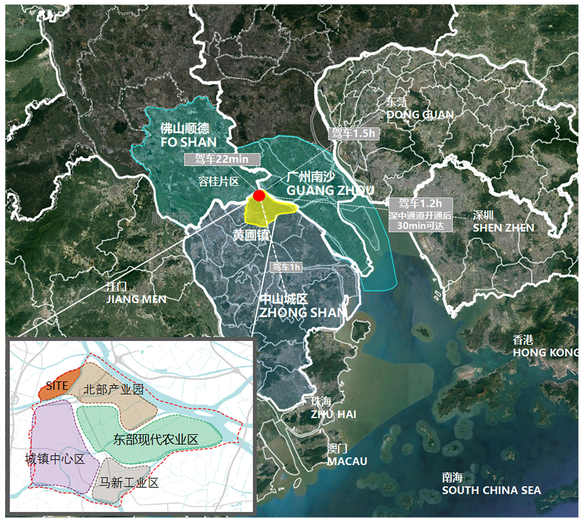
中山市黄圃镇大岑片区旧村庄改造规划

①

项目名称：中山市黄圃镇大岑片区旧村庄改造规划
组织编制单位：中山市自然资源局，黄圃镇人民政府
公示时间：2025年9月
公式方式：1、网站（中山市自然资源局政务网https://www.zs.gov.cn/zrzyj/，黄圃镇人民政府网https://www.zs.gov.cn/hpz/）；
2、现场（中山市自然资源局、黄圃镇人民政府，大岑村委会）；
3、媒体（中山日报）等。

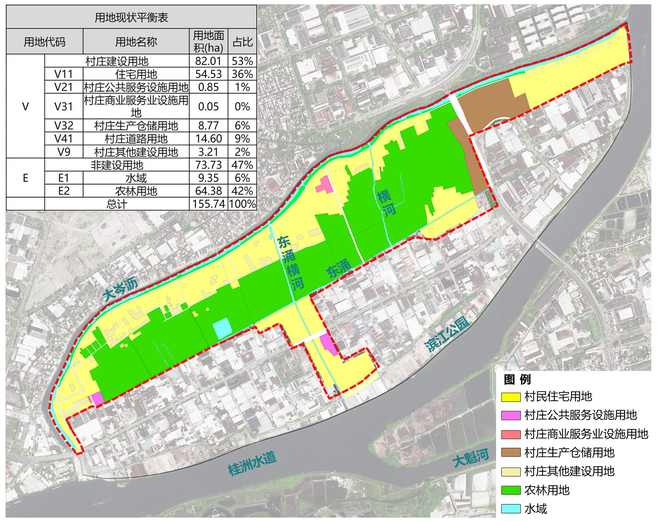
反馈时间：本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山市自然资源局或黄圃镇城市更新和建设服务中心提交书面意见及建议，也可直接扫描下方二维码提出意见和建议（请注明联系方式）。
联系地址及电话：中山市自然资源局第三分局（地址：黄圃镇兴圃大道中139号），0760-88770883；中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（地址：黄圃镇新柳东路70号A幢106室），0760-23214001.

1.区位关系分析图



项目位于中山市黄圃镇大岑片区，位于中山市的正北端，是中山市的北大门，与佛山顺德容桂片区接壤、广州南沙区毗邻。居粤港澳大湾区中部都市圈发展中心板块。

2.土地利用现状图



用地现状平衡表

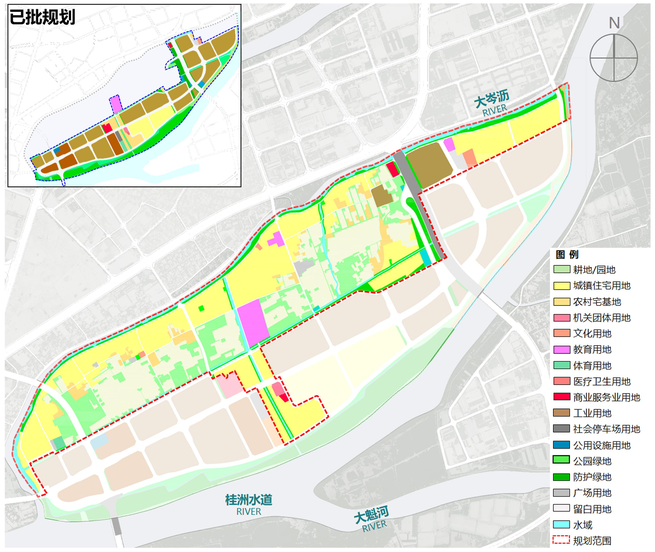
用地代码		用地名称	用地面积(ha)	占比
V		村庄建设用地	82.01	53%
	V11	住宅用地	54.53	36%
	V21	村庄公共服务设施用地	0.85	1%
	V31	村庄商业服务业设施用地	0.05	0%
	V32	村庄生产仓储用地	8.77	6%
	V41	村庄道路用地	14.60	9%
	V9	村庄其他建设用地	3.21	2%
E		非建设用地	73.73	47%
	E1	水域	9.35	6%
	E2	农林用地	64.38	42%
		总计	155.74	100%

项目范围内非建设用地为 73.73 公顷，占比 47%，其中农林用地 64.38 公顷；村庄建设用地 82.01 公顷，占比 53%，其中住宅用地 54.53 公顷。

3.片区规划结构

综合考虑上层次规划要求、周边景观环境要素和片区发展目标定位等条件，明确了“一心、四轴、六片区”的总体规划结构。

4.单元用地规划图



规划用地统计表

用地类型			规划用地面积（㎡）	占比
农林用地	01	耕地	336313.8	21.6%
	02	园地	190787.9	12.3%
城乡建设用地	0701	城镇住宅用地	516116.2	33.1%
	0703	农村宅基地	55206.5	3.5%
	0801	机关团体用地	3660.7	0.2%
	0803	文化用地	7130.6	0.5%
	0804	教育用地	36039.7	2.3%
	0805	体育用地	3211.3	0.2%
	0806	医疗卫生用地	1476.6	0.1%
	09	商业服务业用地	3348.9	0.2%
	1001	工业用地	47861.2	3.1%
	1207	城镇道路用地	164099.5	10.5%
	1208	交通场站用地	14508.0	0.9%
	1304	供燃气用地	742.6	0.0%
	1309	环卫用地	560.2	0.0%
	1310	消防用地	3623.5	0.2%
	1312	水工设施用地	2663.4	0.2%
	1401	公园绿地	2605.3	0.2%
	1402	防护绿地	78606.6	5.0%
	16	留白用地	0.0	0.0%
水域用地	17	陆地水域	88792.0	5.7%
总计			1557452.4	

本次规划范围用地面积155.74公顷，其中建设用地面积94.15公顷，占比约60.45%，非建设用地面积61.59公顷，占比约39.55%。

（1）建设用地

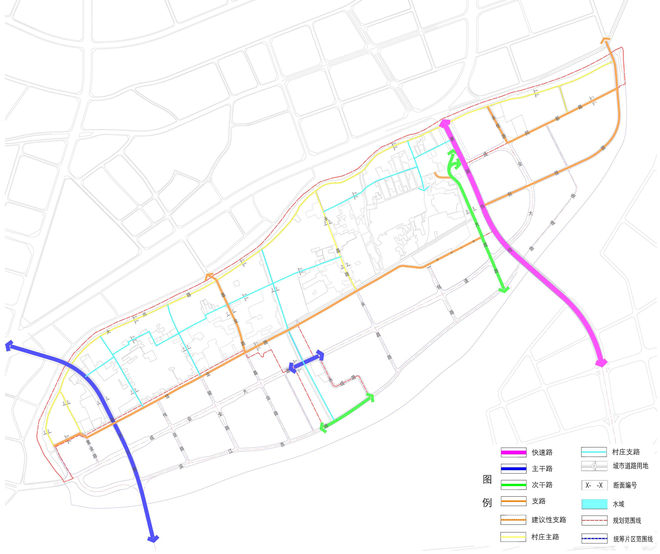
规划居住用地57.13公顷，占总规划用地比例约36.68%；规划公共管理与公共服务用地5.15公顷，占总规划用地比例约3.31%；规划商业服务业用地0.33公顷，占总规划用地比例约0.21%；规划工矿用地4.79公顷，占总规划用地比例约3.07%；规划交通运输用地17.86公顷，占总规划用地比例约11.47%；规划公用设施用地0.76公顷，占总规划用地比例约0.49%；规划绿地与开敞空间用地8.12公顷，占总规划用地比例约5.21%。

规划城乡建设用地共94.15公顷，占总规划用地比例约60.45%。

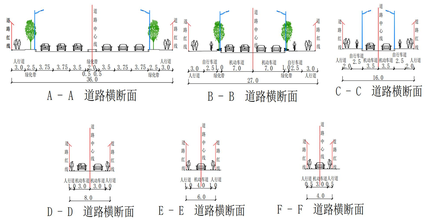
（2）非建设用地

规划陆地水域用地8.88公顷，占总规划用地比例约5.70%；规划耕地33.63公顷，占总规划用地比例约21.59%；规划园地19.08公顷，占总规划用地比例约12.25%。规划非建设用地共61.59公顷，占总规划用地比例约39.55%。

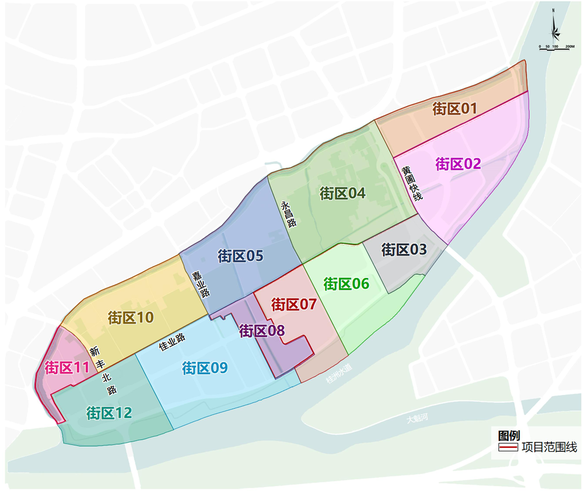
5.片区道路交通规划



本单元规划路网结构考虑现状道路，落实上层次相关规划及周边已批规划路网。片区内道路分为六个等级：快速路（黄圃快线）、主干路（成业大道、新丰北路）、次干路（滨江西路、大成路）、支路（置业路、嘉业路、永昌路、同新路、创佳路）、村庄主路（大兴西路、大兴东路、广胜街等）和村庄支路（片区内其他道路）。



6.片区街坊划分



规划依据规划道路、河流等界线，将研究范围内划分为01、02、03、04、05、06、07、08、09、10、11、12共十二个街区。

单元街坊划分一览表

单元	街坊	街坊面积（㎡）
旧村庄改造单元	01	204047
	04	473099
	05	326978
	08	106978
	10	335363
	11	110982
启动单元	02	397711
	03	142513
二三期单元	06	245715
	07	195001
	09	407504
	12	273699

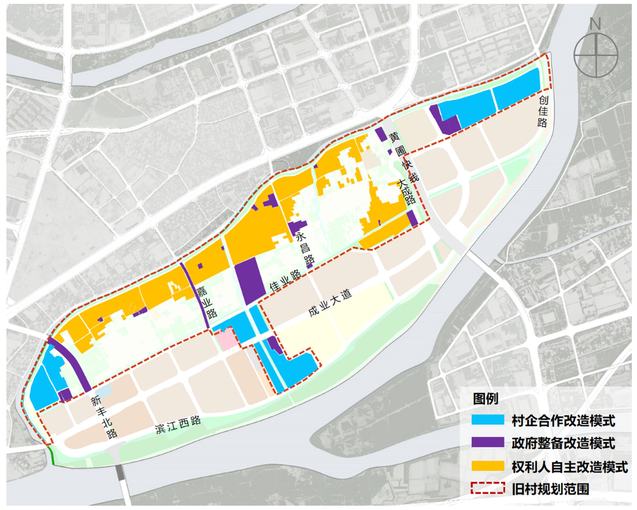
中山市城市更新局 中山市黄圃镇人民政府 2025.09

规划
公示

中山市黄圃镇大岑片区旧村庄改造规划

②

7.单元改造方式



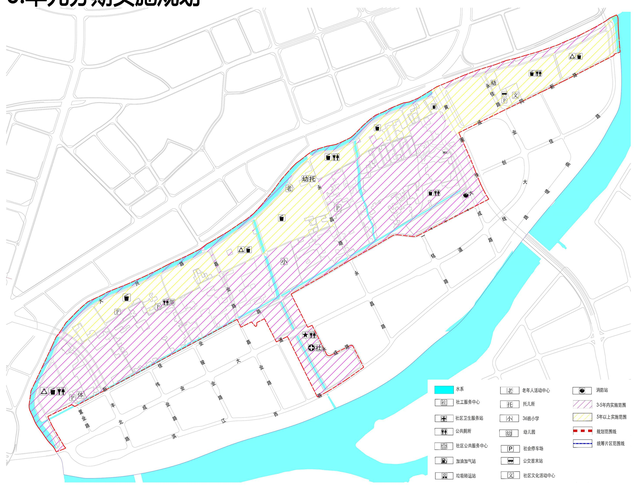
改造方式分为政府整备改造、合作改造、权利人自主改造三种方式，结合本次单元实际情况，分用地类型采用不同改造模式，推动土地资源的整合。

（1）政府整备改造模式：规划为公共服务设施、市政道路、公用设施的部分，政府作为土地整理的主体，通过征收土地、收回土地使用权等方式进行土地整备，完善集体用地手续并转为国有建设用地，由政府组织整治改造或建设；

（2）村企合作改造模式：针对改造需求，通过招商引资的方式推进村居改造，整合双方优势资源，加强管理能力，拓展市场影响力，带动村民增收；

（3）权利人自主改造模式：规划为经营性用地部分，完善集体用地手续，建议由村集体、村民作为权利主体进行自主整治改造。

8.单元分期实施规划



分期实施计划一览表

工程类型	序号	项目类型	项目名称	规模	建设单位	投资金额（万元）	建设时序	备注
交通设施提升行动	1	市政支路建设	嘉业路	路长405米，路宽16米		500元/㎡（雨水管1500元/m；污水管600/m	327	3-5年内	道路主体：路基、路面、标志标线、指示牌等；慢行系统：慢行道、交通标志标线、交通指示系统等；道路景观及亮化、村注主要道路两侧和重要路口进行绿化、栽植行道树；增设照明设施，路灯覆及率达到60%以上。
			永昌路	路长567米，路宽10米		384元/m	22	3-5年内	
			创佳路	路长143米，路宽24米		500元/㎡（雨水管1500元/m；污水管600/m	202	3-5年内	
	2	桥梁建设	新丰大桥	桥长1.3公里，宽36米，双向六车道		679536	3-5年内	位于黄圃镇北侧，与佛山顺德交界位置，起点接大岑村成业大道，南跨越桂洲水道，接新丰北路。
			创佳路北段大桥	桥长約80米，宽24米，双向四车道		14520元/㎡	2788	3-5年内	位于大岑每东侧与佛山顺德交界位置，南起创佳路，跨越大岑沿，北接顺德华天东西路。
			永昌路大桥	桥长約80米，宽16米，双向两车道			929	3-5年内	位于大岑每中部与佛山顺德交界位置，南起永昌路，跨越大岑沿，北接顺德华天东西路。
	3	停车场建设	便民小型停车场建设工程	占地面积约7000平方米		1333元/㎡	1137	3-5年内	建设个小规模停车场，停车位约257个，开展场地平整、地面硬化、绿化种植等工程。
	4	充电桩安装工程	充电桩安装工程	———		6000/个	12	3-5年内	停车场内增设新能源汽车充电桩，缓加付集体收入。
公服设施建设行动	5	新建服务设施	社区文化活动中心建设工程	526㎡		38000元/㎡	2000	3-5年内	独立占地服务设施
			社区卫生服务站建设工程	1477㎡		38000元/㎡	561	3-5年内	
			6幼口袋公园建设工程	———		20万/亩	70	3-5年内	
			银行书屋建设工程	1044㎡		38000元/㎡	397	3-5年内	
		提升翻新设施	老年人活动中心整治工程	824㎡		30000元/㎡	247	3-5年内	
			北岭公园平台、将军社、南和社、兴胜广场提升工程	———		500元/㎡	23	3-5年内	场地翻新，增加场地标志，增设座椅，增设灯光照明等
			社区篮球场提升工程	3211㎡		250元/㎡	80	3-5年内	场地翻新，增加场地标志，增设停车位，增设灯光照明，周界提升等
人居环境提升行动	6	人居环境改造	场地清理工程	———	———		394	3-5年内	房屋屋顶设置，保留和重，场地美化
			景观花草种植工程						树池、花坛建设，花卉采购
			建筑外立面景观灯安装工程						统一景观灯形式，可以政府与居民合资处理
			智慧路灯安装工程						与周边建筑风格统一，只要标准风格就行
		公共空间	四小园建设工程						利用电箱周围，街头巷尾闲置土地，以“拆迁市夫”打造“四小园”小生态绿块，助推美丽村庄建设。
	7	建筑单体整治改造	建筑路改造工程						主要统一建筑及建筑外立面知面颜色
			建筑亮丽改造工程						主要包括屋顶、外立面颜色、门窗、栏杆统一
			建筑全面改造工程						需要整体翻新，还包括屋顶、外立面颜色、门窗、栏杆统一
			建筑屋顶的全提升改造工程						对重点区域沿街沿军道路全线整，修缮翻新，设施都要等级施，提升屋顶空间环境。
河涌岸绿提升行动	8	农田整治工程	大岑旧村周标准种植区	约828亩	———		575	5年以上	大岑旧村农田要规风貌整治，清理卫生黑点、垃圾，清除不合规的旧闲棚棚，改建建筑、乱搭乱建，对违法图斑进行整改。
	9	河涌疏通整治	大岑中河清西段疏通整治工程	长约42米	———		100	3-5年内	对中河清西段末打通段开展建筑拆除，河道挖掘，桥梁建设，生态修复等工程，打通中河清与大岑沿水系，提升细开大岑沿水系流整理，完成流水通环。
			未达标水体综合整治工程	大岑中河清、横河清、迳二涌	———		4482	5年以上	对内河清进行清淤，清除浮物和障碍物，开展沉荷船污管网建设，清淤疏浚，活水循环，生态修复等工程，完善临内外水循环。
			大岑河北堤碧道建设	大岑沿沿岸		10万元/亩	1430	5年以上	建设北堤碧道，恢复大岑河原沿功能，创造整洁优美的河岸景观环境。

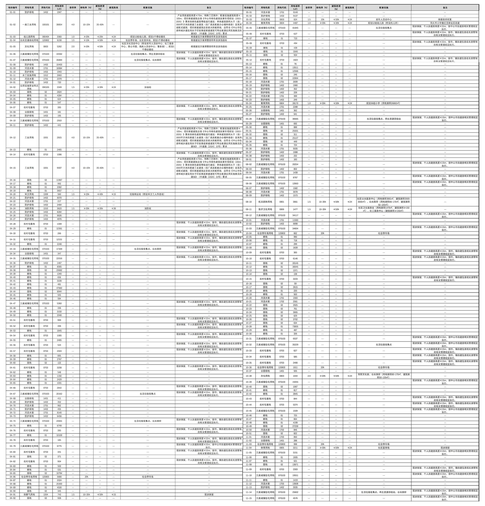
9.公益性用地及设施规划

公益性用地及设施规划一览表

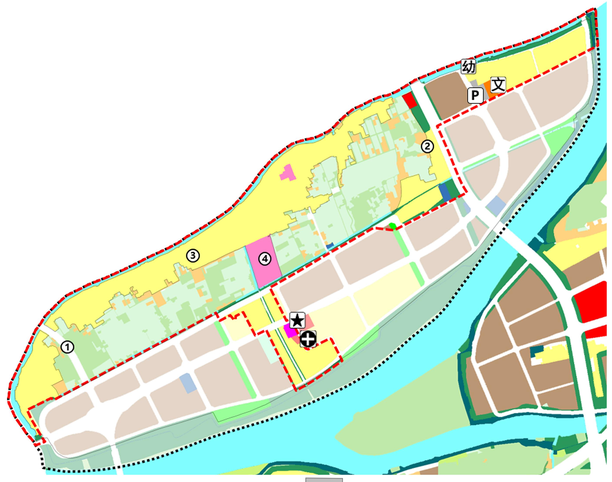
设施类别	设施名称	配置标准	规模		数量（处）	备注
			用地面积	建筑面积		
管理服务设施	社区服务中心（村委会）	1 -2.5 万人/处	3660.2㎡	——	1	落实二、三期单元规划
	物业管理用房	——	——	≥60㎡/处	2	落实二、三期单元规划
	社区服务用房	——	——	≥600㎡/处	2	落实二、三期单元规划
	警务室	——	——	500-3000㎡	1（与文化活动中心共建）	落实启动区单元规划
公共文化设施	社区文化活动中心	3 -5 万人/处	5262.5㎡	7893.7㎡	1	落实启动区单元规划
	香山书屋	——	——	300㎡	1（与文化活动中心共建）	落实启动区单元规划
	邻里文化家	1 -2.5 万人/处	821.5㎡	——	1	本次规划新增
公共体育设施	社区体育公园	人均用地面积≥0.1㎡	1500-3000㎡	——	1	落实启动区单元规划
	体育设施用地（小型多功能运动场地）	人均用地面积≥0.1㎡	11885㎡	——	2	1处落实二、三期单元规划，本次新增1处（现状保留社区篮球场
	室外健身活动场	用地面积不少于0.9㎡/户	≥1550㎡/处	——	3	落实二、三期单元规划2处，落实启动区规划1处
教育设施	托儿所	居住社区按需设置	——	≥200㎡/处	（1处与12班幼儿园共建，1处与18班幼儿园共建）	1处落实二、三期单元规划，1处本次规划利用现状小学改建新增
	18班幼儿园	——	≥5240㎡	≥3624㎡	1	落实二、三期单元规划
	12班幼儿园	——	7468.4㎡	——	2	1处落实启动区单元规划；1处本次规划新增。利用现状小学改建
	36班小学	1.5-3 万人/处	30148.3㎡	24118.6㎡	1	落实二、三期单元规划，本次做调
医疗卫生设施	社区卫生服务站	1 -2.5 万人/处	1476.6㎡	≥150㎡/处	1	落实二、三期单元规划
社会福利设施	社工服务中心	1 -2.5 万人/处	——	≥150㎡/处	2（与文化活动中心、卫生服务站共建）	落实二、三期单元规划
	老年人日间照料中心	2 -2.5 万人/处，建设规模≥10床	——	≥918㎡	1	落实二、三期单元规划
	老年人活动中心	1 -2.5 万人/处	823.8㎡	≥300㎡/处	2	落实个案调整，落实启动区单元规划
	残疾人服务中心	3 万-5 万人/处	——	≥1500㎡/处	1（与文化活动中心共建）	落实启动区单元规划
市政公用设施	生活垃圾收集站	1 -1.5 万人/处	560.0㎡（≥300㎡/处）	——	1	落实启动区规划，本次微调位置
	环卫工人休息站	1 -1.5 万人/处	——	≥20㎡/处	3	落实启动区、二、三期单元规划
	生活垃圾收集点	每居住小区至少设置一处	——	垃圾收集间≥10㎡/处	11	2处落实二、三期单元规划，9处规划新增
	再生资源回收点	每居住小区至少设置一处	——	临时存放间≥10㎡/处	5	2处落实二、三期单元规划，3处规划新增
	公共厕所	每平方千米3-5座	80–170㎡/处	50–120㎡/处	9	本次规划新增5处，落实二、三期单元规划3处，落实启动区规划1处

10.用地编码图

地块控制指标一览表



11.国土空间总体规划图



调整前后对比说明

①干路规划：落实新丰北路规划；

②对外衔接：增加次干路大成路，完善片区与黄圃快线衔接流线；

③支路：新增嘉业路，优化交通体系，增强大岑岛与顺德的联系；

④落实国空规划教育设施用地、幼儿园、社会停车场、文化活动中心、医疗卫生站、村委会；

⑤结合实际需求及已批控规调整图则，新增2处文化用地、1处体育用地、4处小型停车场、1处环卫设施用地，满足片区公服设施需求；

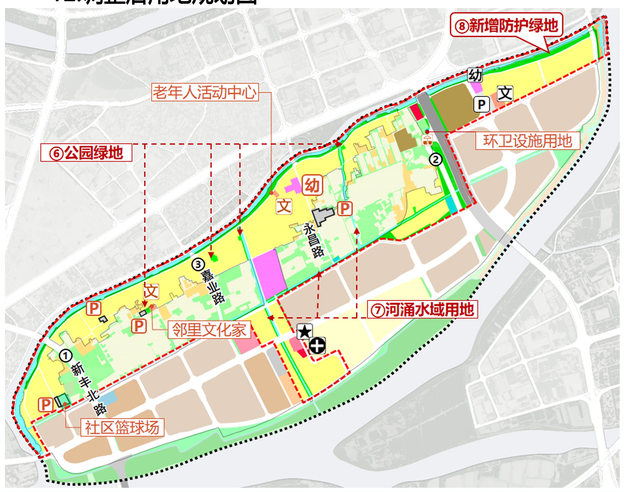
⑥公园绿地：结合现状大树、水系，新增3处小型口袋公园；

⑦河涌水域：结合蓝线规划明确顷二涌、横河涌水域用地。

调整内容一览表

调整类别	调整前	调整后	说明
道路交通调整	新丰北路		落实新丰北路规划
	农村宅基地	大成路	完善片区与黄圃快线衔接流线
	农村宅基地、耕地、园地	嘉业路	优化交通体系，增强大岑岛与顺德的联系
公服设施用地调整	36班小学、12班幼儿园、社会停车场、文化活动中心、医疗卫生站、村委会		落实国空规划
	新增2处文化用地、1处体育用地、4处小型停车场、1处环卫设施用地		结合实际需求及已批控规调整图则，满足片区公服设施需求
公共绿地与水系	城镇住宅用地、农村宅基地	新增3处小型口袋公园	结合现状大树和水系新增公园，提升片区环境品质
	耕地、园地、城镇道路用地、防护绿地	水域	结合蓝线规划明确顷二涌、横河涌水域用地

12.调整后用地规划图



用地汇总表比较

用地类型			国土空间规划用地面积（㎡）	本次规划用地面积（㎡）	面积对比	小计
城乡建设用地		0701 城镇住宅用地	59. 98	51. 61	-8. 37	0. 00
		0703 农村宅基地	7. 15	5. 52	-1. 63	
		0801 机关团体用地	0. 37	0. 37	0. 00	
		0803 文化用地	0. 53	0. 71	0. 19	
		0804 教育用地	3. 61	3. 60	-0. 01	
		0805 体育用地	0. 00	0. 32	0. 32	
		0806 医疗卫生用地	0. 15	0. 15	0. 00	
		09 商业服务业用地	0. 37	0. 33	-0. 04	
		1001 工业用地	3. 98	4. 79	0. 81	
		1202 公路用地	1. 60	0. 00	-1. 60	
		1207 城镇道路用地	9. 67	16. 41	6. 74	
		1208 交通场站用地	0. 62	1. 45	0. 83	
		1304 供燃气用地	0. 07	0. 00	-0. 07	
		1309 环卫用地	0. 00	0. 00	0. 00	
		1310 消防用地	0. 36	0. 07	-0. 29	
		1312 水工设施用地	0. 27	0. 06	-0. 21	
		1401 公园绿地	0. 13	0. 36	0. 24	
		1402 防护绿地	4. 51	0. 27	-4. 24	
		1403 广场用地	0. 01	0. 26	0. 26	
		16 留白用地	0. 77	7. 86	7. 09	
非建设用地	水域用地	17 陆地水域	7. 50	8. 88	1. 38	0. 00
	农林用地	01 耕地	35. 38	33. 63	-1. 75	
		02 园地	18. 71	19. 08	0. 37	
总计			155. 74	33. 63	—	—