

# 中山市石岐街道民营科技园片区（1304单元）04、05街区控制性详细规划一般修改

# 方案公示01

项目名称：《中山市石岐街道民营科技园片区（1304单元）04、05街区控制性详细规划一般修改》

公示时间：2025年9月

公示方式：网站公示、媒体公示、现场公示

组织编制单位地址：中山市自然资源局 中山市兴中道2号

石岐街道办事处 中山市石岐街道康华路18号

反馈电话：0760-23328169

反馈日期：自公示之日起30个自然日内



“码”上反映

## 三、调整后用地规划



调整后用地规划图

## 四、道路系统规划



道路系统规划图

## 五、公共服务设施规划



公共服务设施规划图

## 一、区域位置及规划范围

民营科技园片区（1304单元）04、05街区位于中山市石岐街道北部，北至北外环，南达民科东路，东临兴创路，西抵东明北路，总用地面积为58.83公顷。

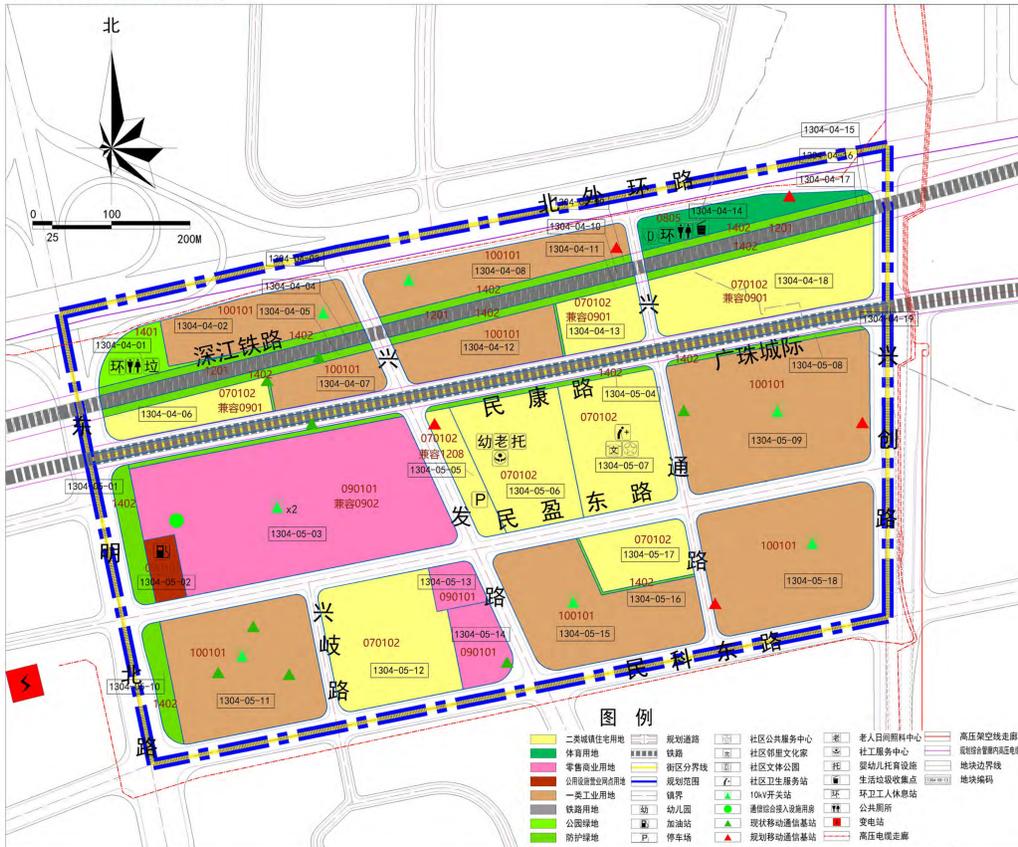


民营科技园片区（1304单元）在石岐街道的位置示意图



04、05街区在民营科技园片区（1304单元）的位置示意图

## 六、法定图则



图例

类别	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地比例
建设用地	07	居住用地	11.81	20.07%
	其中	0701 二类城镇住宅用地	11.81	
	其中	070102 二类城镇住宅用地	11.81	
	08	公共管理与公共服务用地	0.83	1.41%
	其中	0805 体育用地	0.83	
	09	商业服务用地	7.33	12.46%
	其中	0901 商业用地	7.33	
	其中	090101 零售商业用地	7.01	
	其中	090105 公用设施营业网点用地	0.32	
	10	工业用地	18.11	30.78%
	其中	1001 工业用地	18.11	
	其中	100101 一类工业用地	18.11	
	12	交通用地	16.94	28.79%
	其中	1201 铁路用地	2.95	
	其中	1202 公路用地	3.53	
其中	1207 城市轨道交通用地	10.46		
14	绿地与开敞空间用地	3.81	6.49%	
其中	1401 公园绿地	0.48		
其中	1402 防护绿地	3.33		
规划总用地			58.83 100.00%	

公共服务设施一览表						
设施类别	项目名称	数量 (个)	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	所在地块编号	备注
管理/文化/教育/医疗	社区公共服务中心	1	≥900	1000-2000	1304-05-07	—
	社区文化室	1	≥200	—	1304-05-07	—
	公共体育设施	1	8280.43	—	1304-04-14	—
	幼儿园	1	≥3240	—	1304-05-07	12班
社会福利	老人日间照料中心	1	—	—	1304-05-06	可附设
	婴幼儿托育设施	1	—	≥200	1304-05-06	建筑面积≥548.56平方米 学位数≥51座
市政公用	公共厕所	2	每处80-170	每处50-120	1304-04-01、1304-04-14	可附设
	生活垃圾收集点	1	—	—	1304-04-14	可附设
	垃圾收集站	1	≥300	—	1304-04-01	—
	环卫工人休息站	2	—	每处≥20	1304-04-01、1304-04-14	可附设
	加油站	1	3159.25	—	1304-05-02	独立占地

地块控制指标一览表													
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	备注	配套设施	建筑密度控制 (%)	配套设施控制 (%)		
1304-04-01	1401	公园绿地	4814.32	—	—	—	—	—	—	—	—		
1304-04-02	100101	一类工业用地	15049.75	1.0-2.5	10-15	35-60	≤24	—	—	—	—		
1304-04-03	1402	防护绿地	3431.85	—	—	—	—	—	—	—	—		
1304-04-04	1201	铁路用地	4098.19	—	—	—	—	—	—	—	—		
1304-04-05	1402	防护绿地	3625.76	—	—	—	—	—	—	—	—		
1304-04-06	070102	二类城镇住宅用地	8083.83	<1.5	>35	<22	<24	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	移动通信基站x2	70	55	60	50
兼管0901	商业用地	—	—	<1.5	>20	<50	<24	—	—	60	50	50	30
1304-04-07	100101	一类工业用地	8910.54	1.0-2.5	10-15	35-60	<24	—	—	50	45	20	15
1304-04-08	100101	一类工业用地	16535.38	1.0-2.5	10-15	35-60	<24	—	—	50	45	20	15
1304-04-09	1402	防护绿地	3250.54	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-04-10	1201	铁路用地	5663.94	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-04-11	1402	防护绿地	3385.70	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-04-12	100101	一类工业用地	12256.30	1.0-2.5	10-15	35-60	<24	—	—	50	45	20	15
1304-04-13	070102	二类城镇住宅用地	7382.07	<1.5	>35	<22	<24	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	移动通信基站x2	70	55	60	50
兼管0901	商业用地	—	—	<1.5	>20	<50	<24	—	—	60	50	50	30
1304-04-14	0805	体育用地	8280.43	<1.5	>30	<35	<24	—	—	65	55	60	50
1304-04-15	1402	防护绿地	2980.43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-04-16	1201	铁路用地	5229.93	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-04-17	1402	防护绿地	2943.63	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-04-18	070102	二类城镇住宅用地	23313.33	<1.5	>35	<22	<24	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	移动通信基站x3	70	55	60	50
兼管0901	商业用地	—	—	<1.5	>20	<50	<24	—	—	60	50	50	30
1304-04-19	1201	铁路用地	12492.47	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-05-01	1402	防护绿地	4488.03	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-05-02	090105	公用设施营业网点用地	3159.25	<1.0	>25	<35	<12	—	—	—	—	—	—
090101	零售商业用地	—	—	<1.5	>30	<40	<100	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	10kV开关房、移动通信基站	60	50	50	30
1304-05-03	兼管0902	商务金融用地	60453.32	<2.0	>30	<40	<100	—	—	—	—	—	—
1304-05-04	1402	防护绿地	1785.78	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-05-05	070102	二类城镇住宅用地	5619.71	<2.5	>35	<30	<60	—	—	70	55	60	50
兼管1208	交通设施用地	—	—	<1.5	>20	<50	<24	—	—	—	—	—	—
1304-05-06	070102	二类城镇住宅用地	20056.96	<2.5	>35	<30	<60	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	移动通信基站x3	70	55	60	50
1304-05-07	070102	二类城镇住宅用地	20462.90	<2.5	>35	<30	<60	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	移动通信基站x3	70	55	60	50
1304-05-08	1402	防护绿地	1493.81	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-05-09	100101	一类工业用地	40594.02	1.0-4.0	10-15	35-60	<24	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	10kV开关房、移动通信基站x2	50	45	20	15
1304-05-10	1402	防护绿地	3425.89	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-05-11	100101	一类工业用地	29394.19	1.0-3.5	10-15	35-60	<24	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	10kV开关房、移动通信基站x3	50	45	20	15
1304-05-12	070102	二类城镇住宅用地	24109.79	<2.0	>30	<40	<100	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	移动通信基站x3	70	55	60	50
1304-05-13	090101	零售商业用地	3318.26	<2.0	>30	<40	<100	—	—	60	50	50	30
1304-05-14	090101	零售商业用地	6388.89	<2.0	>30	<40	<100	—	—	60	50	50	30
1304-05-15	100101	一类工业用地	26598.38	1.0-3.5	10-15	35-60	<24	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	10kV开关房、移动通信基站	50	45	20	15
1304-05-16	1402	防护绿地	584.68	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304-05-17	070102	二类城镇住宅用地	9137.04	<2.5	>35	<30	<60	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	移动通信基站x3	70	55	60	50
1304-05-18	100101	一类工业用地	33730.24	1.0-3.5	10-15	35-60	<24	1、新建居住区住宅内人均建筑面积不小于0.1平方米或套内人均用地不小于0.3平方米的住宅应配建公共健身设施。2、后续住宅项目需充分考虑环境影响评估相关工作，做好相关降噪措施。	10kV开关房、移动通信基站	50	45	20	15

## 二、用地现状

本片区总用地面积为58.83公顷，现状均为建设用地，主要用地类型为工业用地。



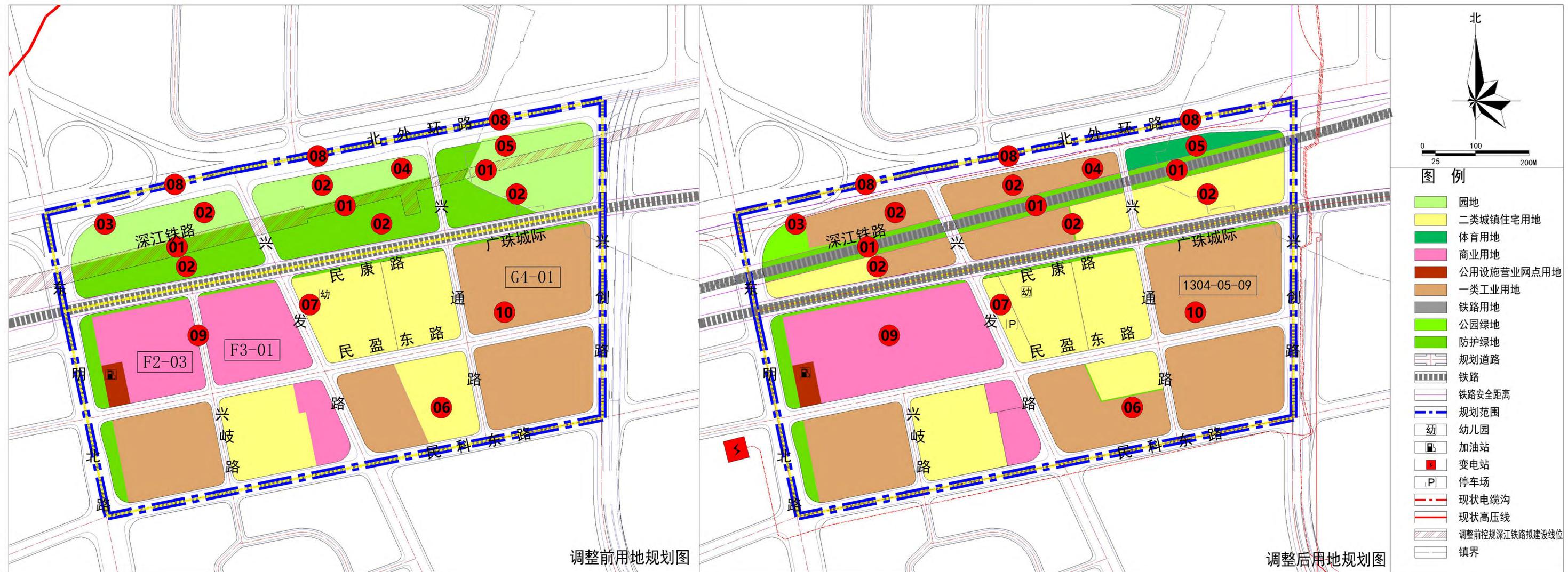
现状航拍图

类别	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地比例
建设用地	07	居住用地	11.81	20.07%
	其中	0701 二类城镇住宅用地	11.81	
	其中	070102 二类城镇住宅用地	11.81	
	08	公共管理与公共服务用地	0.83	1.41%
	其中	0805 体育用地	0.83	
	09	商业服务用地	7.33	12.46%
	其中	0901 商业用地	7.01	
	其中	090101 零售商业用地	6.97	
	其中	090105 公用设施营业网点用地	0.32	
	10	工业用地	18.11	30.78%
	其中	1001 工业用地	18.11	
	其中	100101 一类工业用地	18.11	
	12	交通用地	16.94	28.79%
	其中	1201 铁路用地	2.95	
	其中	1202 公路用地	3.53	
其中	1207 城市轨道交通用地	10.46		
14	绿地与开敞空间用地	3.81	6.49%	
其中	1401 公园绿地	0.48		
其中	1402 防护绿地	3.33		
总用地			58.83 100.00%	



用地现状图

### 七、调整前后用地规划对比图



类别	用地代码	用地名称	调整前用地面积 (公顷)	调整后用地面积 (公顷)	对比值 (公顷)		
建设用地	07	居住用地	8.88	11.81	2.93		
	其中	0701	城镇住宅用地	8.88	11.81	2.93	
	其中	070102	二类城镇住宅用地	8.88	11.81	2.93	
	其中	08	公共管理与公共服务用地	0.00	0.83	0.83	
	其中	0805	体育用地	0.00	0.83	0.83	
	其中	09	商业服务业用地	7.07	7.33	0.26	
	其中	0901	商业用地	7.07	7.33	0.26	
	其中	其中	090101	零售商业用地	6.75	7.01	0.26
	其中	其中	090105	公用设施营业网点用地	0.32	0.32	0.00
	其中	10	工矿用地	12.15	18.11	5.96	
	其中	1001	工业用地	12.15	18.11	5.96	
	其中	其中	100101	一类工业用地	12.15	18.11	5.96
	其中	12	交通运输用地	15.53	16.94	1.41	
	非建设用地	其中	1201	铁路用地	1.25	2.95	1.70
其中		1202	公路用地	3.56	3.53	-0.03	
其中		1207	城镇道路用地	10.72	10.46	-0.26	
其中		14	绿地与开敞空间用地	8.14	3.81	-4.33	
其中		1401	公园绿地	0.00	0.48	0.48	
	1402	防护绿地	8.14	3.33	-4.81		
	小计		51.77	58.83	7.06		
	02	园地	7.06	0.00	-7.06		
	小计		7.06	0.00	-7.06		
	规划总用地		58.83	58.83	0.00		

序号	调整前	调整后	调整理由
<b>用地调整</b>			
01	园地、防护绿地	铁路用地、防护绿地	根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》及实际建设情况，落实深江铁路线位及两侧各10米防护绿带。
02	园地、防护绿地	一类工业用地、二类城镇住宅用地、防护绿地	根据深江铁路征地红线和国土空间总体规划，落实深江铁路征地后剩余土地的权属证载功能，将农林用地、防护绿地调整为二类城镇住宅用地，解决深江铁路沿线涉及用地部分征收后剩余土地重新办证问题；根据技术规范要求，在工业用地与居住用地之间设置宽为3米的防护绿带。
03	园地	公园绿地	因深江铁路建设征收后，市财政深江铁路以北的用地由于退让道路后基本没有可布局建筑的用地，考虑公共利益及地块建设可行性，将该部分地块调整为公园绿地。
04	园地、防护绿地	一类工业用地	因深江铁路建设征收了原权属在深江铁路以北的用地，该部分用地回收后根据石岐街道发展诉求调整为一类工业用地，与西侧一类工业用地连片发展。
05	园地、防护绿地	体育用地	因深江铁路建设征收了原权属在深江铁路以北的用地，由于退让道路后地块基本没有可布局建筑的用地，考虑公共利益及地块建设可行性，根据石岐街道发展诉求调整为体育用地。
06	二类城镇住宅用地	一类工业用地、防护绿地	经核查，该地块权属为工业用地，根据权属性质将地块调整为一类工业用地，并根据技术规范要求，在工业用地与居住用地之间设置宽为3米的防护绿带。
07	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地兼容交通场站用地	该地块现状为政府运营停车场，为统筹现状停车需求与后续住宅开发，完善用地手续，将该地块调整为二类城镇住宅用地兼容交通场站用地。
<b>道路调整</b>			
08	北外环道路用地红线微调		根据《中山市交通运输局关于2025年1月动态更新中山市交通工程红线控制一张图的函》（中交函〔2025〕206号）落实北外环的用地红线。
09	F2-03和F3-01地块之间15m宽支路	取消支路	F2-03和F3-01地块为同一宗权属用地，根据土地权利人诉求、结合权属界线，取消F2-03和F3-01地块之间的南北向规划道路，以推动地块整体开发建设。
<b>指标调整</b>			
10	G4-01地块容积率1.0-3.5	1304-05-08地块容积率1.0-4.0	根据石岐街道的发展诉求，现石岐第一创业园所在地块计划更新改造，招商引资。为推动产业升级、集约利用土地，提升片区综合效益，合理提高本地块容积率至4.0，以满足高端产业载体建设需求。