

中山市中山港街道中山站北片区（1508单元）03、04街区控制性详细规划一般修改

批前公示01

■项目名称：
中山市中山港街道中山站北片区（1508单元）
03、04街区控制性详细规划一般修改

■公示时间：2025年10月

■公示方式：网站、现场、媒体等

■组织编制单位：
中山市火炬高技术产业开发管理委员会

■组织编制单位地址：
中山市火炬开发区康乐大道33号417室区自然资源局空间规划组

■组织编制单位电话：
0760-89873760

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向中山火炬高技术产业开发区提交书面意见及建议，也可直接扫描下方二维码提出意见及建议（请注明联系方式）

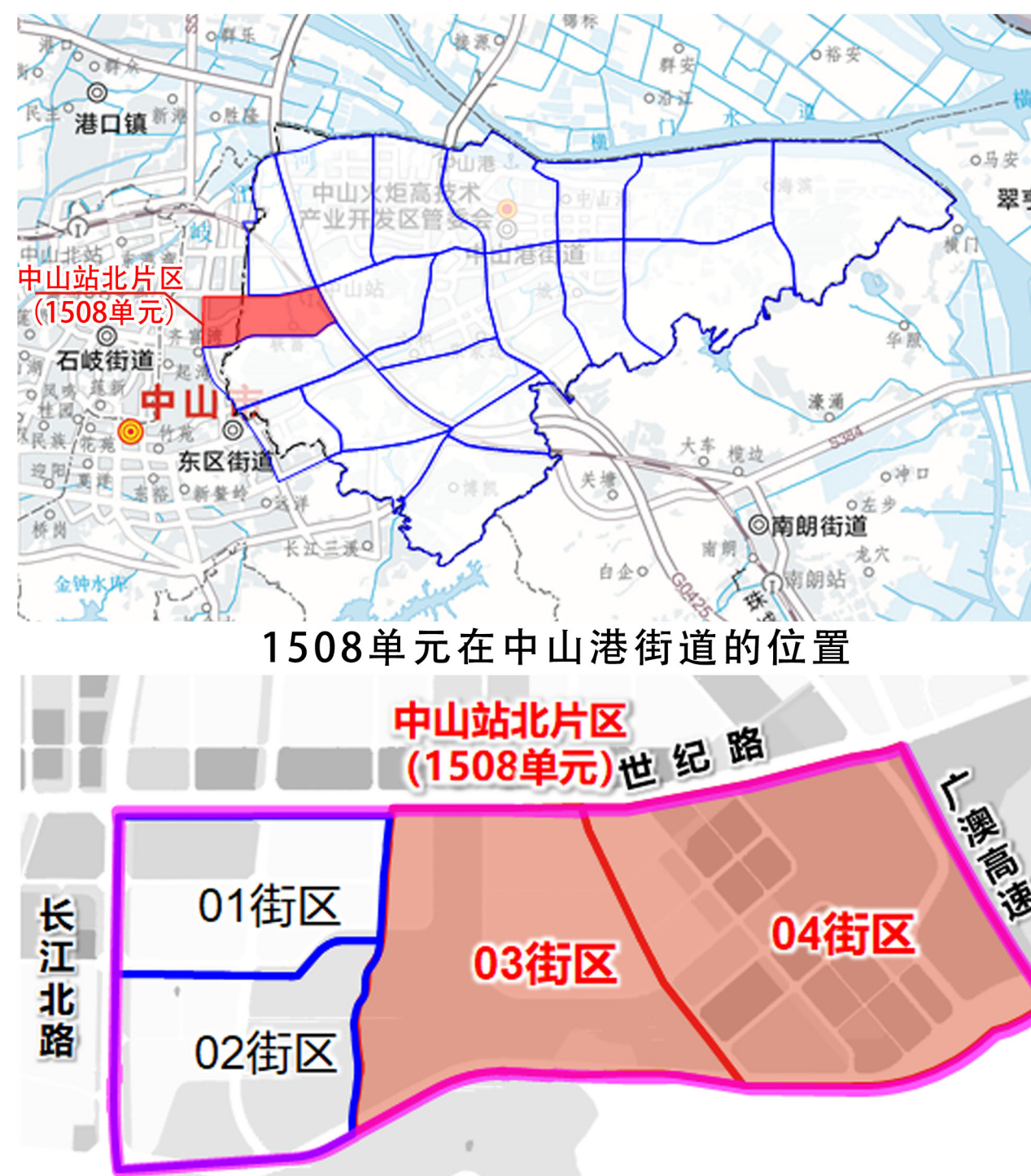


一、区域位置及规划范围

中山港街道中山站北片区（1508单元）03、04街区位于中山港街道西部，东至广澳高速、西至五马峰，北至世纪路、南至规划公园路，总面积为184.80公顷。



中山港街道在中山市的位置



03、04街区在1508单元的位置

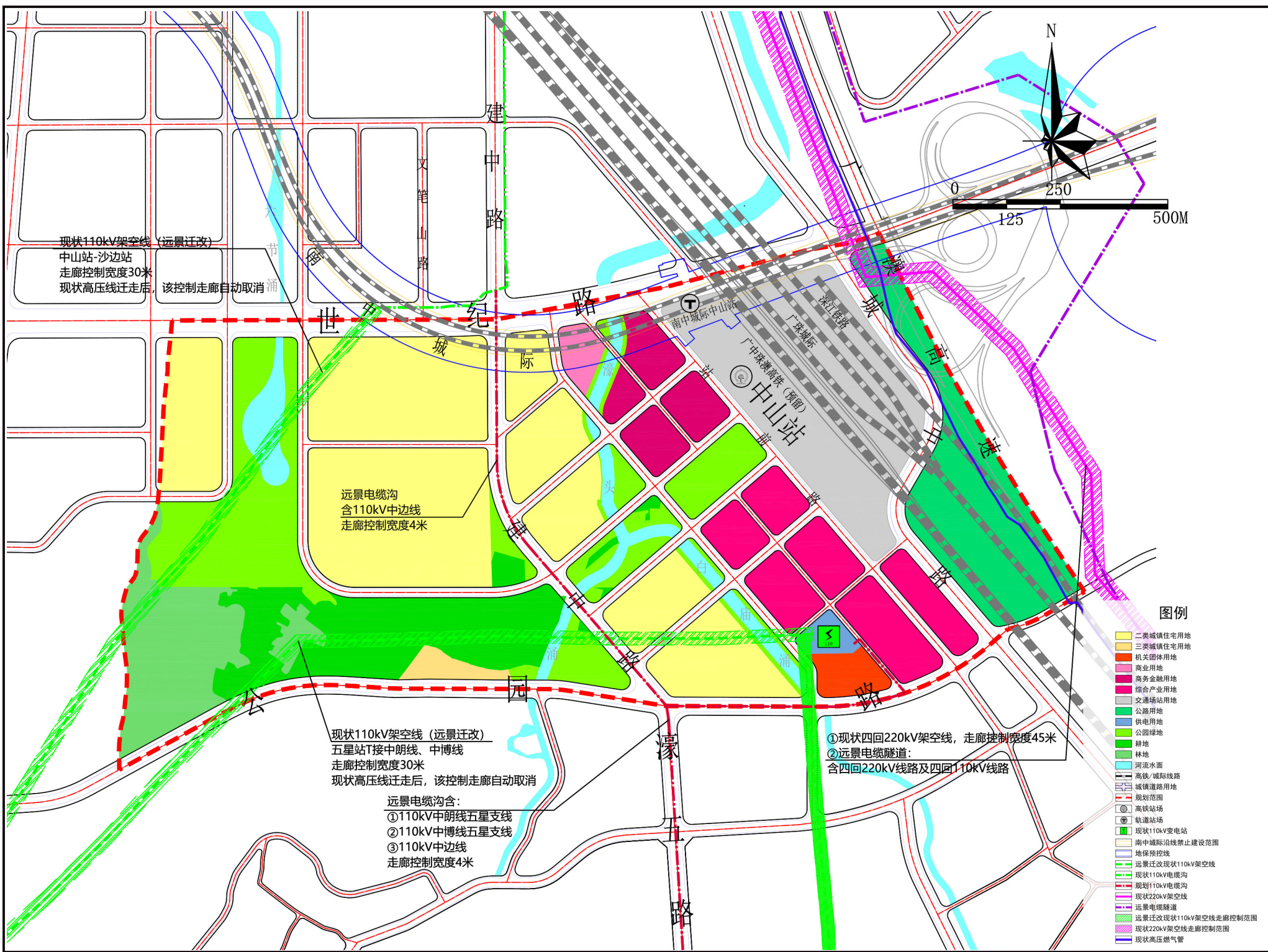
二、用地现状

现状建用地面积34.97公顷，占总用地面积的18.92%。现状建设用地类型以交通运输用地、农村宅基地为主。片区内非建设用地面积149.83公顷，占规划总用地的81.08%，主要为耕地、林地、陆地水域和空闲地。



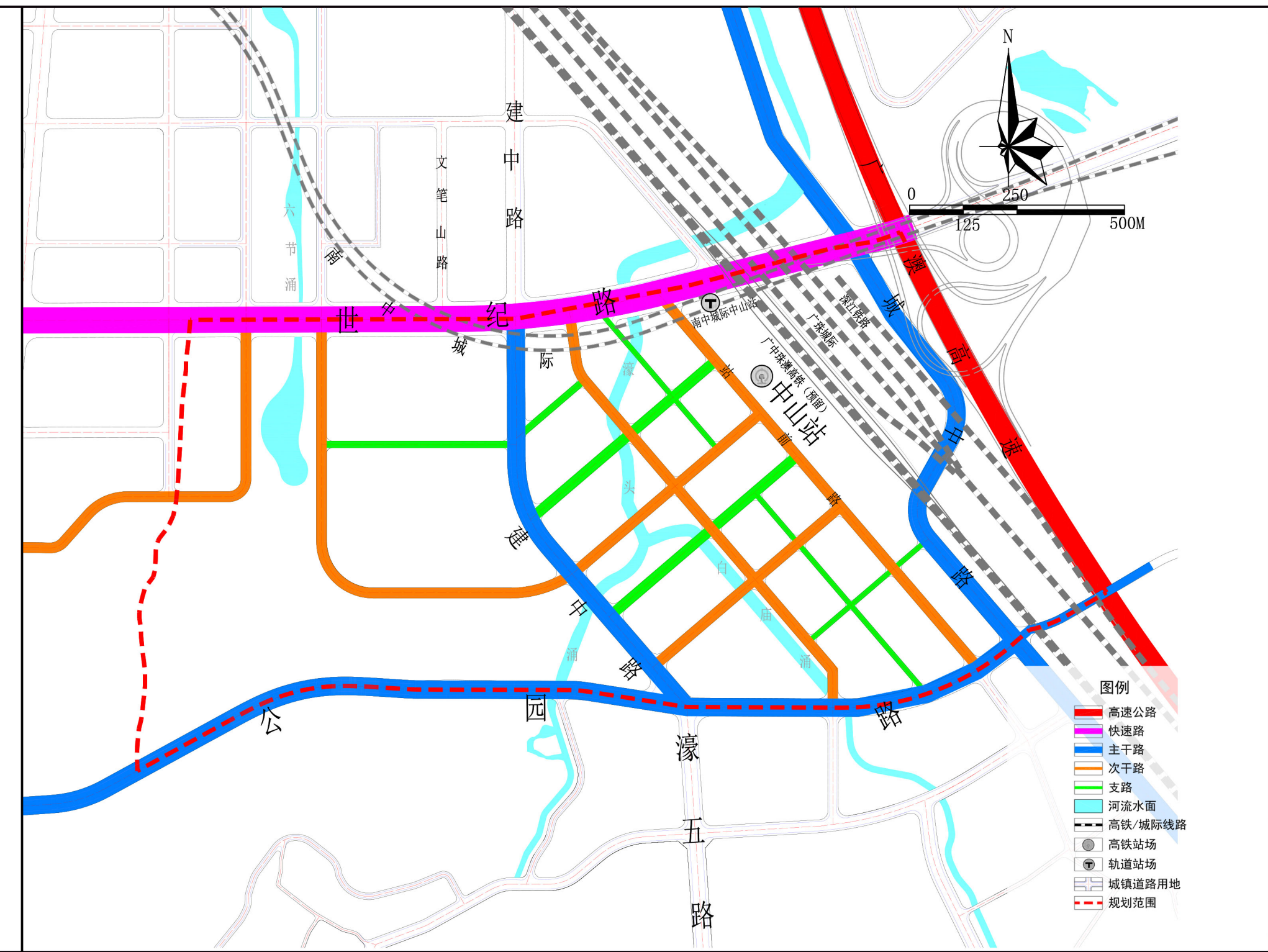
现状航拍图

三、调整后用地规划



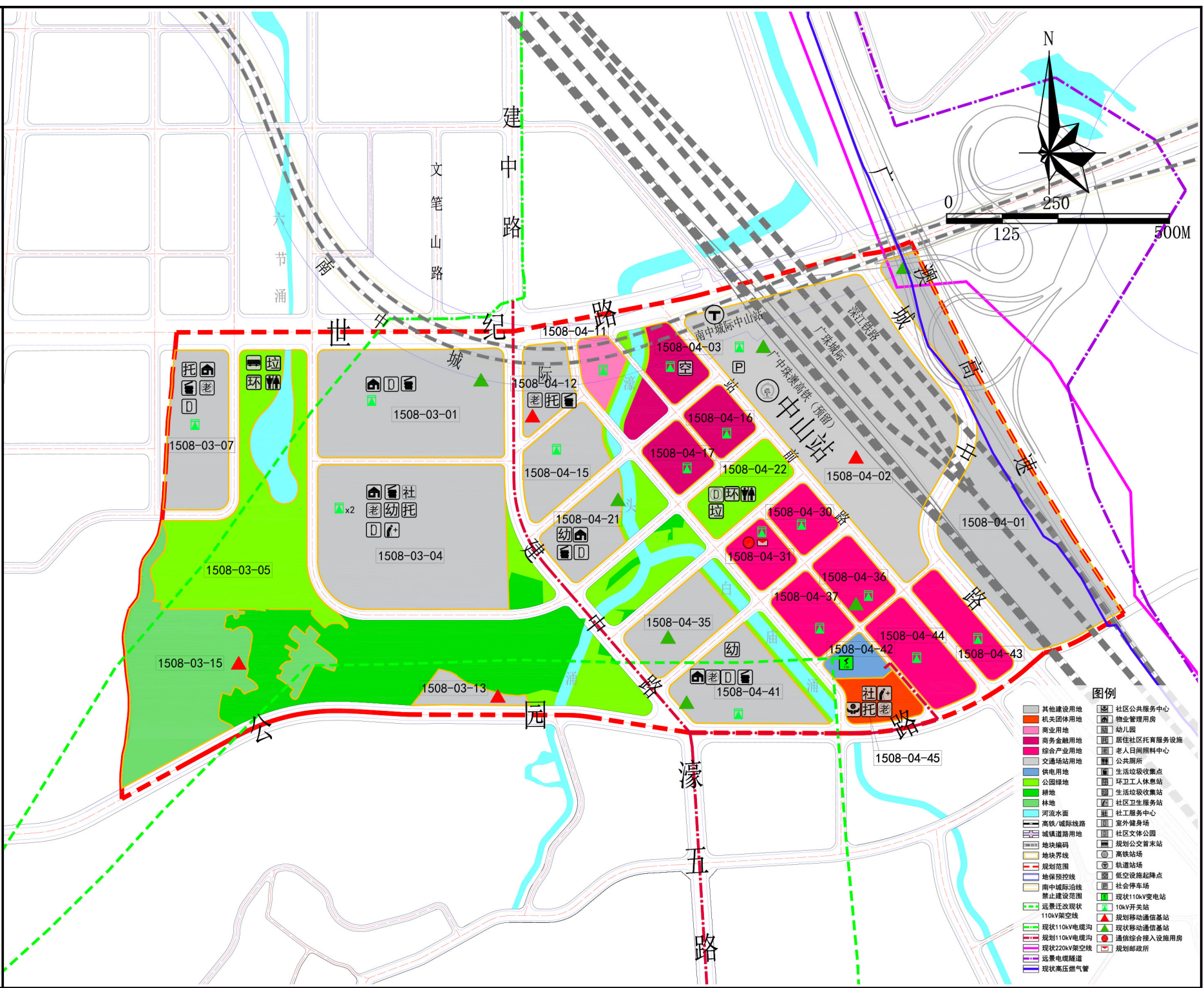
调整后用地规划图

四、道路系统规划



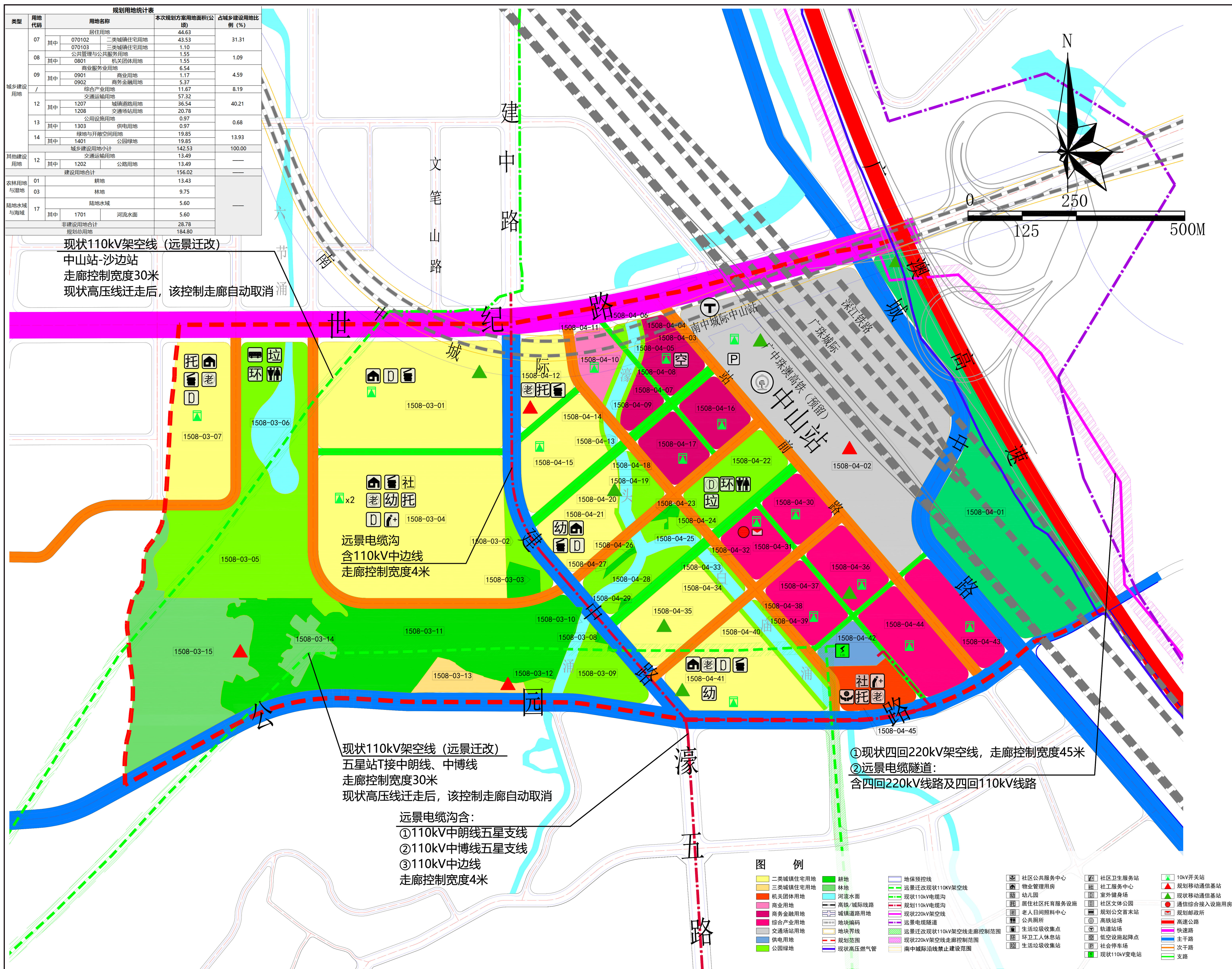
道路系统规划图

五、公共服务设施规划



公共服务设施规划图

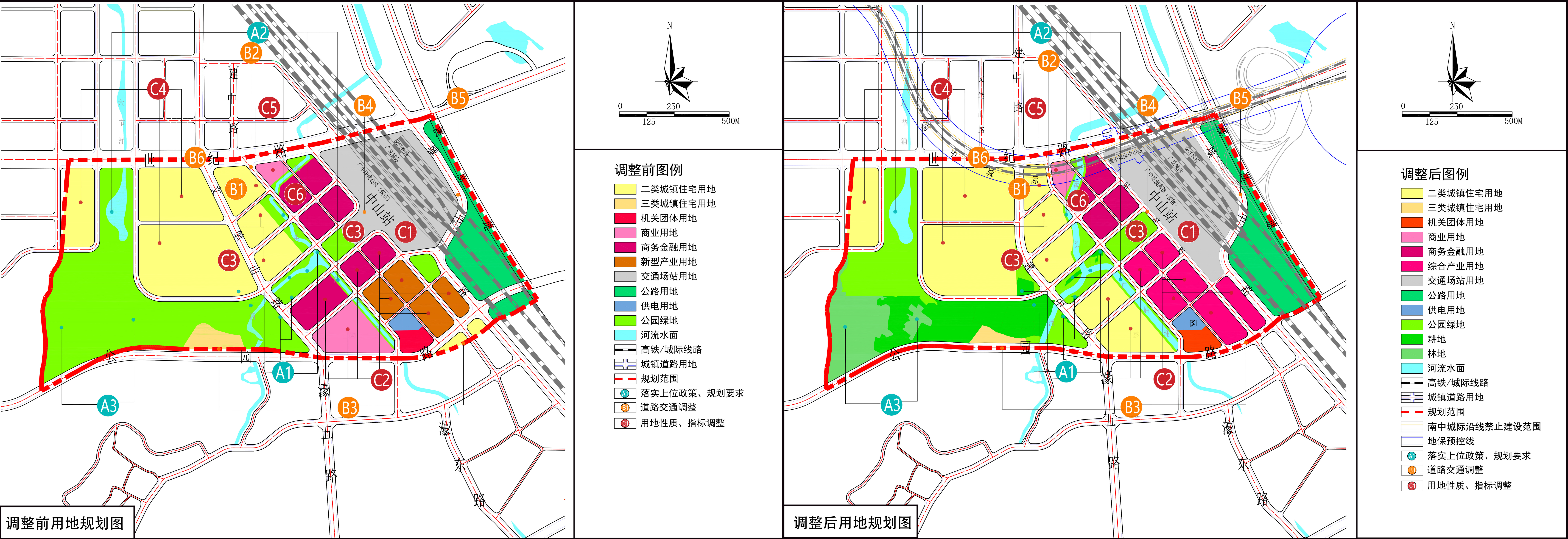
六、法定图则



土壤污染状况调查									
序号	调查点名称	坐标 (E, N)	调查点位置			备注			
			东经 (E)	北纬 (N)	海拔 (m)				
调查点 0-01	调查点 0-01	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-01			
	调查点 0-02	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-02			
	调查点 0-03	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-03			
	调查点 0-04	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-04			
	调查点 0-05	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-05			
	调查点 0-06	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-06			
	调查点 0-07	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-07			
	调查点 0-08	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-08			
	调查点 0-09	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-09			
	调查点 0-10	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-10			
调查点 0-11	调查点 0-11	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-11			
	调查点 0-12	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-12			
	调查点 0-13	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-13			
	调查点 0-14	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-14			
	调查点 0-15	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-15			
	调查点 0-16	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-16			
	调查点 0-17	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-17			
	调查点 0-18	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-18			
	调查点 0-19	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-19			
	调查点 0-20	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-20			
调查点 0-21	调查点 0-21	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-21			
	调查点 0-22	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-22			
	调查点 0-23	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-23			
	调查点 0-24	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-24			
	调查点 0-25	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-25			
	调查点 0-26	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-26			
	调查点 0-27	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-27			
	调查点 0-28	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-28			
	调查点 0-29	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-29			
	调查点 0-30	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-30			
调查点 0-31	调查点 0-31	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-31			
	调查点 0-32	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-32			
	调查点 0-33	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-33			
	调查点 0-34	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-34			
	调查点 0-35	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-35			
	调查点 0-36	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-36			
	调查点 0-37	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-37			
	调查点 0-38	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-38			
	调查点 0-39	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-39			
	调查点 0-40	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-40			
调查点 0-41	调查点 0-41	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-41			
	调查点 0-42	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-42			
	调查点 0-43	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-43			
	调查点 0-44	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-44			
	调查点 0-45	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-45			
	调查点 0-46	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-46			
	调查点 0-47	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-47			
	调查点 0-48	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-48			
	调查点 0-49	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-49			
	调查点 0-50	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-50			
调查点 0-51	调查点 0-51	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-51			
	调查点 0-52	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-52			
	调查点 0-53	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-53			
	调查点 0-54	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-54			
	调查点 0-55	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-55			
	调查点 0-56	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-56			
	调查点 0-57	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-57			
	调查点 0-58	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-58			
	调查点 0-59	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-59			
	调查点 0-60	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-60			
调查点 0-61	调查点 0-61	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-61			
	调查点 0-62	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-62			
	调查点 0-63	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-63			
	调查点 0-64	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-64			
	调查点 0-65	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-65			
	调查点 0-66	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-66			
	调查点 0-67	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-67			
	调查点 0-68	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-68			
	调查点 0-69	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-69			
	调查点 0-70	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-70			
调查点 0-71	调查点 0-71	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-71			
	调查点 0-72	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-72			
	调查点 0-73	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-73			
	调查点 0-74	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-74			
	调查点 0-75	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-75			
	调查点 0-76	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-76			
	调查点 0-77	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-77			
	调查点 0-78	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-78			
	调查点 0-79	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-79			
	调查点 0-80	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-80			
调查点 0-81	调查点 0-81	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-81			
	调查点 0-82	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-82			
	调查点 0-83	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-83			
	调查点 0-84	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-84			
	调查点 0-85	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-85			
	调查点 0-86	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-86			
	调查点 0-87	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-87			
	调查点 0-88	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-88			
	调查点 0-89	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-89			
	调查点 0-90	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-90			
调查点 0-91	调查点 0-91	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-91			
	调查点 0-92	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-92			
	调查点 0-93	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-93			
	调查点 0-94	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-94			
	调查点 0-95	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-95			
	调查点 0-96	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-96			
	调查点 0-97	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-97			
	调查点 0-98	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-98			
	调查点 0-99	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-99			
	调查点 0-100	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-100			
调查点 0-101	调查点 0-101	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-101			
	调查点 0-102	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-102			
	调查点 0-103	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-103			
	调查点 0-104	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-104			
	调查点 0-105	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-105			
	调查点 0-106	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-106			
	调查点 0-107	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-107			
	调查点 0-108	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-108			
	调查点 0-109	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-109			
	调查点 0-110	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-110			
调查点 0-111	调查点 0-111	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-111			
	调查点 0-112	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-112			
	调查点 0-113	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-113			
	调查点 0-114	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-114			
	调查点 0-115	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-115			
	调查点 0-116	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-116			
	调查点 0-117	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-117			
	调查点 0-118	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-118			
	调查点 0-119	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-119			
	调查点 0-120	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-120			
调查点 0-121	调查点 0-121	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-121			
	调查点 0-122	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-122			
	调查点 0-123	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-123			
	调查点 0-124	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-124			
	调查点 0-125	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-125			
	调查点 0-126	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-126			
	调查点 0-127	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-127			
	调查点 0-128	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-128			
	调查点 0-129	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-129			
	调查点 0-130	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-130			
调查点 0-131	调查点 0-131	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-131			
	调查点 0-132	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-132			
	调查点 0-133	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-133			
	调查点 0-134	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-134			
	调查点 0-135	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-135			
	调查点 0-136	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-136			
	调查点 0-137	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-137			
	调查点 0-138	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-138			
	调查点 0-139	113.050000	30.000000	113.050000	30.000000	调查点 0-139			
	调查点 0-140								

备注：停车公配建按照《中山市国土空间规划技术标准与准则（2022版）》及《广东省自然资源厅关于印发新建居住区电动自行车停放场所相关规划配建指标的通告》进行配建，停车公配按照二类策略分区进行配建。

七、调整前后用地规划对比图



调整前后规划用地统计表						调整类型	编号	调整内容		调整内容及调整依据						
类型	用地代码	用地名称		调整前用地面积（公顷）	本次规划方案用地面积（公顷）			对比面积（公顷）	调整前	调整后	调整原因					
城乡建设用地	07	居住用地		39.49	44.63	5.14	落实上位政策、规划要求	A1	公园绿地、二类居住用地	耕地	根据《中山市国土空间总体规划（2021—2035年）》关于永久基本农田的管控要求，落实永久基本农田布局，管控面积为11.92公顷。将现行控规公园绿地及二类居住用地调整为耕地，确保永久基本农田规模不减少。					
		其中	070102	二类城镇住宅用地	37.32	43.53		6.21	A2	优化调整濠头涌、白庙涌、六节涌河道线型及宽度		为落实永久基本农田布局，减少现行控规河涌改造对河道功能的影响，规划根据河道管理相关专项规定，优化调整濠头涌、白庙涌及六节涌河道线型线位及宽度。调整后，片区内河道宽度、陆域退让、水面率符合《中山市市域蓝线规划（2020）》与《中山市流域面积50平方公里以下河道管理范围划定工作成果报告》要求。河涌线位调整需待水文论证编制完成后方可实施，保证河涌生态、行洪功能不受影响。				
			070103	三类城镇住宅用地	2.17	1.10		-1.07								
	08	公共管理与公共服务用地		1.39	1.55	0.16	道路交通调整	A3	公园绿地	林地	贯彻《广东省森林保护管理条例》等上位政策，落实片区内森林资源管理、防护、利用要求，根据森林资源管理“一张图”要求，将现行控规公园绿地调整为林地。					
		其中	0801	机关团体用地	1.39	1.55			0.16	B1	优化并拓宽建中路线位及宽度，建中路从世纪路北部沿南部延申，代替现行控规文笔山路南北向道路功能		为促进岐江新城开发建设，结合现状权属情况，优化并拓宽建中路线位及宽度。由于区域北侧南北向区域通建中路已实际建成，为了更好地对接北侧结构性路网，对原规划文笔山路北侧对接路口东移与建中路进行对接。调整后，建中路从世纪路北部沿南部延伸与濠五路相接，功能为主干道，道路宽度为42米，代替现行控规文笔山路南北向主干路道路功能。调整后，片区道路密度基本不变，对道路格局功能影响较小，并有效提升土地利用效率及道路可实施性。			
	09	商业服务业用地		18.13	6.54	-11.59		B2	优化建中路东侧支路线位					结合规划建中路的调整，同步优化建中路东侧支路线位。调整后，支路与世纪路交叉口设置更为合理，支路西侧用地更为规整。		
		其中	0901	商业用地	6.06	1.17									-4.89	B3
	0902		商务金融用地	12.07	5.37	-6.70		B4	优化规划站前路，实现东西段贯通		根据《中山站、中山北站枢纽规划概念方案设计》关于中山站枢纽交通组织与客流集散要求，打通现行控规中的站前路，实现东西段贯通。调整后，站前路形成完整的站前集散通道，满足中山站枢纽交通组织需求。					
	/	综合产业用地		0.00	11.67	11.67						B5	优化建中路线位		根据中山站枢纽集散需求及城中村近期实施设计方案，优化建中路线位，进一步完善片区路网布局。	
		其中	100100	新型产业用地	7.45	0.00		-7.45	B6	落实南中城际轨道交通工程及沿线用地开发与建设工作有序推进，落实南中城际轨道的线位及用地保障预控线要求，进一步强化对轨道工程本身及沿线土地建设的管控。						
	12	交通运输用地		57.73	57.32	-0.41		C1				优化调整中山站枢纽用地布局		根据《中山站、中山北站枢纽规划概念方案设计》的中山站站场设计方案，优化调整中山站站场用地布局。		
		其中	1207	城镇道路用地	35.97	36.54			0.57	C2	商业用地、商务用地、新型产业用地				为促进中山站站前片区土地高质量开发，提升枢纽土地价值，本次规划将站前绿轴东侧商业用地、商务用地、新型产业用地调整为综合产业用地及二类城镇住宅用地。调整后，综合产业用地布局在靠近站场的核心圈层，居住用地布局在第二圈层。站前土地使用弹性显著增强，更好地实现“站—产—城”一体化融合发展。	
			1208	交通场站用地	21.76	20.78			-0.98							C3
	13	公用设施用地		0.97	0.97	0.00	C4	容积率≤3.1、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤100米		容积率≤2.8、建筑密度≤22%、绿地率≥35%、建筑限高≤80米	为贯彻落实关于住房高质量发展的战略部署，满足人民对美好生活的核心向往，规划根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》，优化调整片区内未建设二类城镇住宅用地开发强度控制指标。调整后指标入下：容积率≤2.8、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤100米					
		14	绿地与开敞空间用地		43.78	19.85						-23.93	C5	容积率≤3.1、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤100米		容积率≤2.0、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤60米
	其中		1401	公园绿地	43.78	19.85	-23.93	C6	容积率≤3.5、建筑密度≤50%、绿地率≥35%、建筑限高≤120米		容积率≤3.0、建筑密度≤50%、绿地率≥20%、建筑限高≤100米	结合片区内濠头涌线位调整，优化片区北部、濠头涌东侧1508-04-07商务金融功能地块指标。由于该地块调整后面积有所减少，规划下调其开发强度控制指标为：容积率≤3.0、建筑密度≤30%、绿地率≥20%、建筑限高≤100米。				
	城乡建设用地小计				168.94	142.53	-26.41									
其他建设用地	12	交通运输用地		11.64	13.49	1.85	用地性质、指标调整	C2	商业用地、商务用地、新型产业用地		为促进中山站站前片区土地高质量开发，提升枢纽土地价值，本次规划将站前绿轴东侧商业用地、商务用地、新型产业用地调整为综合产业用地及二类城镇住宅用地。调整后，综合产业用地布局在靠近站场的核心圈层，居住用地布局在第二圈层。站前土地使用弹性显著增强，更好地实现“站—产—城”一体化融合发展。					
		其中	1202	公路用地	11.64	13.49						1.85	C3	交通枢纽用地、二类居住用地		公园绿地
建设用地合计				180.58	156.02	-24.56										
农林用地与湿地	01	耕地		0.00	13.43	13.43		C4	容积率≤3.1、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤100米		容积率≤2.8、建筑密度≤22%、绿地率≥35%、建筑限高≤80米	为贯彻落实关于住房高质量发展的战略部署，满足人民对美好生活的核心向往，规划根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》，优化调整片区内未建设二类城镇住宅用地开发强度控制指标。调整后指标入下：容积率≤2.8、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤100米				
	03	林地		0.00	9.75	9.75							C5	容积率≤3.1、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤100米		容积率≤2.0、建筑密度≤30%、绿地率≥30%、建筑限高≤60米
陆地水域与海域	17	陆地水域		4.22	5.60	1.38		C6	容积率≤3.5、建筑密度≤50%、绿地率≥35%、建筑限高≤120米		容积率≤3.0、建筑密度≤50%、绿地率≥20%、建筑限高≤100米	结合片区内濠头涌线位调整，优化片区北部、濠头涌东侧1508-04-07商务金融功能地块指标。由于该地块调整后面积有所减少，规划下调其开发强度控制指标为：容积率≤3.0、建筑密度≤30%、绿地率≥20%、建筑限高≤100米。				
		其中	1701	河流水面	4.22	5.60							1.38			
非建设用地合计				4.22	28.78	24.56										
规划总用地				184.80	184.80	0.00										