

中山市黄圃镇吴栏片区（0505单元）01街区控制性详细规划一般修改

中山市黄圃镇人民政府

中山市自然资源局

2026年10月

批前公示

■项目名称：中山市黄圃镇吴栏片区（0505单元）01街区控制性详细规划一般修改

■公示时间：2026年10月

本公告自刊登之日起30日内，如有异议，可向黄圃镇人民政府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）。



“码”上反应

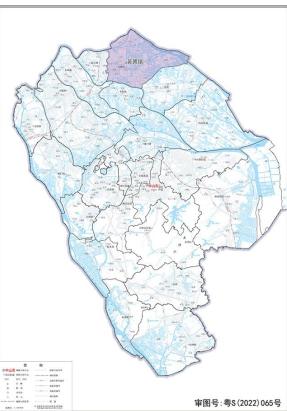
■公示方式：（一）现场查阅。前往市自然资源局第三分局宣传栏、黄圃镇行政服务中心公告栏、黄圃镇吴栏村民委员会公告栏现场查阅规划情况。

（二）线上查阅。可在市自然资源局网站（http://www.zs.gov.cn/zizyj/）、黄圃镇人民政府网站（http://www.zs.gov.cn/hpz/）查阅规划情况。

3、媒体：中山日报。

■联系地址及电话：中山市自然资源局第三分局（地址：中山市黄圃镇兴圃大道中139号），0760-23236103；黄圃镇城市更新和建设服务中心（地址：中山市黄圃镇新柳东路70号），0760-23214001。

项目区位



黄圃镇在中山市的区位



吴栏片区在黄圃镇的区位

黄圃镇位于中山市北部，吴栏片区（0505单元）位于黄圃镇东部，共划分为8个街区。

本次调整街区为01街区（以下简称调整街区），街区西至黄圃快线，东至洪奇沥水道，北至大魁河，南至民古路和苏埗涌，用地面积为369.03公顷。



吴栏片区街区划分图

用地现状

调整街区内现状总建设用地共77.86公顷，包括居住用地、商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地和公用设施用地。

调整街区现状对外交通道路有西部的黄圃快线和南部的民古路，内部交通由村道构成。

调整街区内黄圃快线与民古路交叉口东北角有一处现状中石化加油站。公共服务设施方面，现状主要由街区外南侧的吴栏村委、吴栏幼儿园、吴栏小学和吴栏社区卫生服务站提供配套服务。

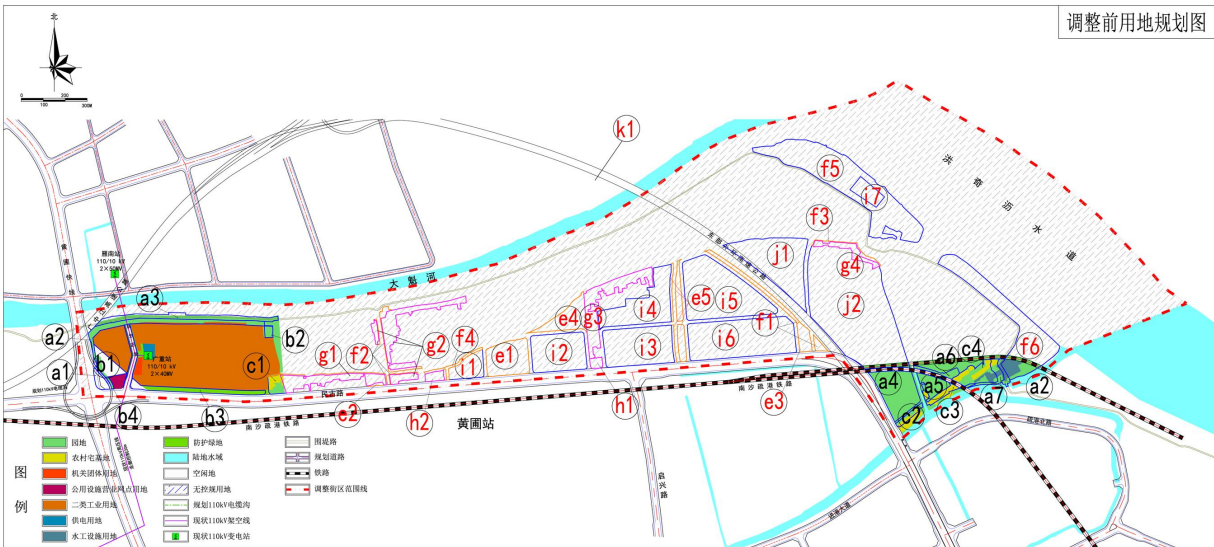


调整街区现状卫星图

现状用地统计表

用地用海类型	面积 (h ²)	占建设用地 比例
01 居住用地	15.54	
02 商业用地	5.11	
03 工业用地	1.09	
04 仓储用地	15.21	
06 农业设施建设用地	3.36	
0601 乡村建设用地	2.16	
0602 设施农用地	1.20	
小计	37.41	
07 城镇住宅用地	16.27	
其中 0701 二类城镇住宅用地	1.86	13.19%
0703 三类城镇住宅用地	8.41	
09 商业服务业用地	1.49	
0901 商业用地	1.49	2.17%
10 工业用地	42.50	
其中 1001 一类工业用地	33.04	54.33%
1002 二类工业用地	9.46	
12 交通运输用地	0.64	1.11%
其中 1201 公路用地	0.64	
13 水利设施用地	0.43	10.82%
其中 1301 水工设施用地	0.43	
小计	62.58	81.63%
其他建设用地	14.21	
其中 1201 铁路用地	0.84	18.28%
1202 机场用地	13.37	
小计	0.10	0.13%
其他用地	14.31	18.37%
其中 1201 机场用地	14.31	
小计	14.31	18.37%
水域	252.68	
其中 2201 其他用地	0.08	
其他用地	0.08	
合计	369.03	

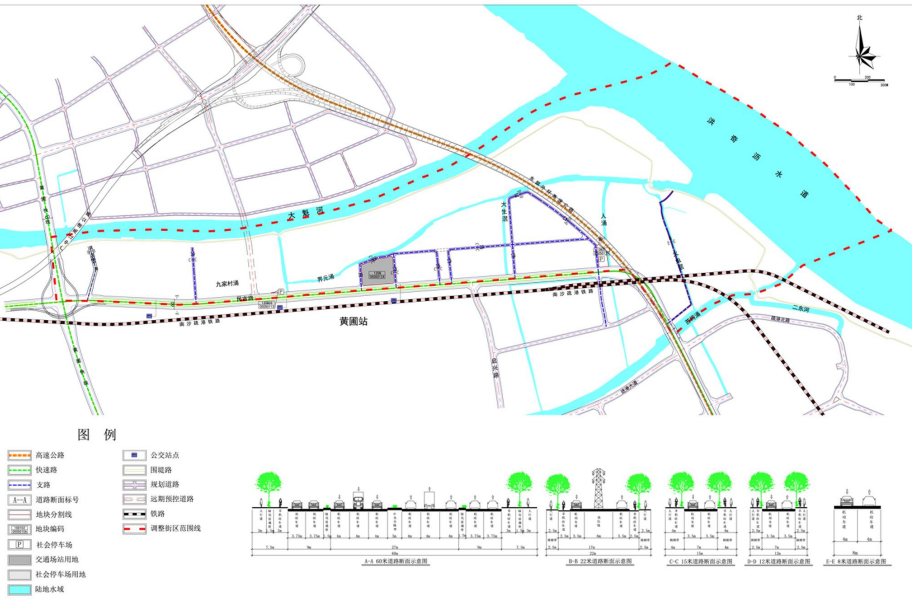
调整前后对比



用地调整说明（已有控规区域）

调整序号	调整前	调整后	调整原因
a1	道路用地	防护绿地	现状为未建用地，在《市总规》中为道路及防护绿地，本次结合黄圃快线实施方案及河道管理范围管控要求，将该部分用地调整为防护绿地。
a2	园地、空闲地、道路用地	防护绿地	
a3	水域、园地	水工设施用地	该部分为现状水道围堤及护坡，在《市总规》为水工设施用地，按上规规划要求落实其用地。
a4	园地、农村宅基地	公园绿地	现状为未建用地，在《市总规》中为留白用地，综合考虑吴栏片区内的公园绿地平衡布局及铁路沿线空间景观，在该处打造生态性综合公园。
a5	园地、农村宅基地		
a6	园地、农村宅基地		
a7	园地、农村宅基地、水工设施用地		现状为未建用地，在《市总规》中为留白用地，综合考虑吴栏片区内的公园绿地平衡布局及铁路与水域间用地不规则性，将该部分调整为滨水公园绿地。
b1	园地、空闲地、道路用地	二类工业用地	现状为未出让未建用地，在《市总规》中为留白及少量防护绿地，本次按照黄圃快线实施方案落实道路红线后调整相邻工业用地边界。
b2	园地		现状为已出让未建用地，在《市总规》中为留白及少量防护绿地，本次规划结合街区功能布局，将其落实为工业用地。
b3	防护绿地、空闲地		现状为已出让已建用地，在《市总规》中为防护绿地，为保障权益人合法利益，在满足相关管控要求后将其调整为工业用地。
b4	园地	公用设施营业网点	现状为已出让已建加油站，在《市总规》中为道路用地及防护绿地，本次结合黄圃快线实施方案，调整加油站用地边界。
c1	园地	三类城镇住宅用地	现状大部分为权属已建村宅，在《市总规》中为位于城镇开发边界内的城镇住宅用地，本次将该部分用地调整为三类城镇住宅用地。
c2	园地		
c3	园地		
c4	园地、水工设施用地	新增8m道路用地	为解决村民及铁路沿线南北地块交通出行需求，新增一条南北向支路连接民古路，道路宽度受铁路桩位影响设置为8米。
d1	园地、农村宅基地	新增15m道路用地	为解决工业用地间交通出行需求，新增一条南北向支路连接民古路。
d2	园地、农村宅基地、工业用地	落实近期平面交叉口方案（黄圃快线-民古路），预控远期互通匝道	本次结合黄圃快线实施方案落实黄圃快线与民古路平面交叉口方案，并预控远期互通匝道。
d3	互通交叉口（黄圃快线-民古路）	远期预控32m路	为缓解未来区域的交通压力，加强与北部大雁的交通联系，预控一条32米规划道路，待后续具备相应建设条件再进行开发。
d4	非建设用地		

道路交通规划



道路交通系统规划图

公共服务设施规划



公共服务及市政公用设施规划图

用地调整说明（待编控规区域）

调整序号	调整前	本次方案规划	规划布局说明
e1	待调控区域	交通场站用地	该处用地为未出让未建用地，在《市总规》中为交通场站用地，结合南沙疏港铁路黄圃站未来的扩展需求，预控为交通场站用地。
e2		社会停车场用地	该处用地为未出让未建用地，在《市总规》中为交通设施用地，结合村内发展诉求，规划为社区停车场用地，为周边村民提供配套服务。
e3		体育用地	该处现状为未出让未建用地，在《市总规》中为留白用地，本次调整新增一处体育用地，为周边产业工人提供休闲活动场所。
e4		公园绿地	该处现状为未出让未建用地，在《市总规》中为建设用地，结合河涌及周边村居等用地布局，规划为公园绿地，作为街区居民的日常休闲活动空间。
e5			该处现状为未出让未建用地，在《市总规》中为留白用地和工业用地，本次调整规划为公园绿地，结合河涌打造一河两岸的滨水公园，并形成南北向景观轴线。
f1		防护绿地	按要求落实东部外环高速公路防护绿带。
f2-f4		农村宅基地	按要求落实工业与居住用地间、河涌管理范围内的防护绿地。
f5-f6			该区域位于围堤外，结合外江相关管控要求，落实为防护绿地。
g1-g2		三类城镇住宅用地	该部分用地大部分为现状村落，位于城镇开发边界外，本次按《市总规》用地界线落实为农村宅基地。
g3-g4		商业用地	该部分用地大部分为现状村落，位于城镇开发边界内，本次按《市总规》用地界线落实为三类城镇住宅用地。
h1-h2	商业用地	该部分用地为未出让未建用地，位于城镇开发边界内，在《市总规》为工业用地，本次规划结合周边用地布局情况，落实为商业用地，为周边村民及工业提供商业配套。	
i1-i4	一类工业用地	该部分用地为未出让未建用地，位于城镇开发边界内，本次按《市总规》用地功能落实为一类工业用地。	
i5-i6		该部分用地为未出让未建用地，位于城镇开发边界内，在《市总规》为留白用地，本次规划结合单元总体发展定位及街区产业布局，将该用地规划为工业用地。	
i7	二类物流仓储用地	依据《中山市河道管理范围砂石堆放场专项规划报告(2023-2035年)》相关要求及用地边界，落实一处砂石堆放场用地（二类物流仓储用地）。	
j1-j2	留白用地	该部分用地为未出让未建用地，位于城镇开发边界内，本次规划按《市总规》落实为留白用地，为南部黄圃片区预留发展空间。	
k1	规划110kV架空线	根据《中山市电力专项规划（2018-2035）》，落实一条规划110kV架空线（沿东部外环高速）。	
--	新增片区内部路网	结合用地规划及交通发展需求，统筹布局街区道路网络体系。	

中山市黄圃镇吴栏片区（0505单元）01街区控制性详细规划一般修改

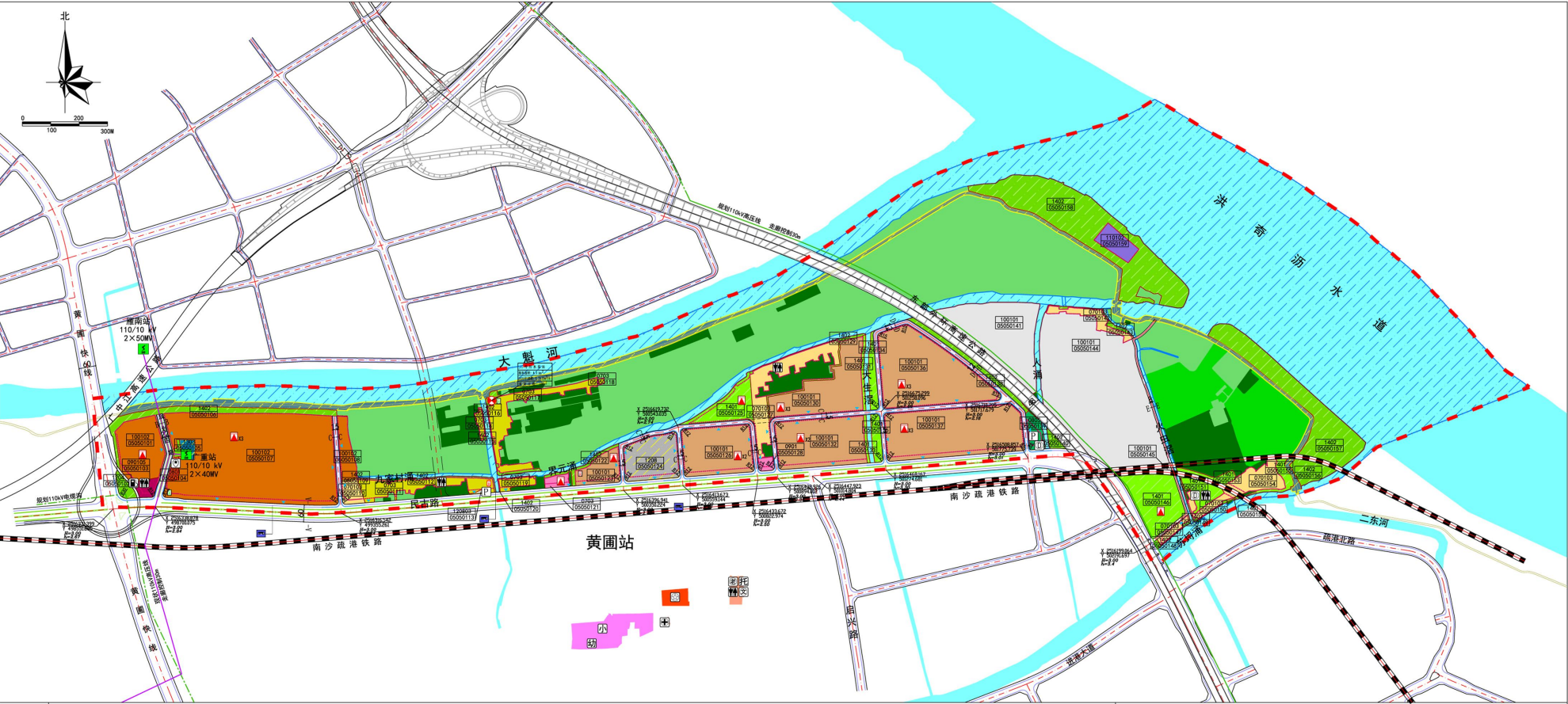
中山市黄圃镇人民政府

中山市自然资源局

2026年10月

批前公示

地块开发图则



图例		耕地		二类物流仓储用地		调整街区范围线		托儿所		现状标高
		园地		交通场站用地		规划110kV电缆沟		老人日间照料中心		规划污水泵站
		草地		社会停车场用地		规划110kV架空线		文化活动中心		道路断面标号
		三类城镇住宅用地		供电用地		现状110kV架空线		社区文体公园		道路宽度
		农村宅基地		水工设施用地		现状110kV变电站		社区门诊所		转弯半径
		机关团体用地		公园绿地		加油站		10kV开关站		公交站点
		文化用地		防护绿地		社会停车场		现状附设式基站站址		建筑退让红线
		教育用地		留白用地		公共厕所		规划附设式基站站址		禁止机动车开口路段
		体育用地		围堤路		垃圾收集点		规划独立式基站站址		建议机动车出入口
		商业用地		规划道路		派出所		地块分割线		蓝线
		公用设施营业网点用地		远期预控道路		村委会		地块编码		绿线
		一类工业用地		铁路		小学		道路控制点坐标		黄线
		二类工业用地				幼儿园		规划标高		

调整后用地统计表								
用地用海类型			面积 (h.m ²)	占建设用地 比例				
农林用地 与湿地	01	耕地		14.38	— —			
	02	园地		66.15				
	04	草地		10.40				
	小计			90.94				
城乡建设 用地	07	其中	居住用地		11.20	6.90%		
			0701	城镇住宅用地			6.39	
			其中	070103	三类城镇住宅用地		6.39	
			0703	农村宅基地			4.82	
	08	其中	公共管理与公共服务用地		0.90	0.55%		
			0801	机关团体用地			0.24	
			0805	体育用地			0.66	
	09	其中	商业服务业用地		1.05	0.65%		
			0901	商业用地			0.61	
			090105	公用设施营业网点用地			0.44	
	10	其中	工矿用地		53.61	33.04%		
			1001	工业用地			53.61	
			其中	100101	一类工业用地		31.75	
			100102	二类工业用地			21.86	
	11	其中	仓储用地		1.00	0.62%		
			1101	物流仓储用地			1.00	
			其中	110102	二类物流仓储用地		1.00	
	12	其中	交通运输用地		46.89	28.89%		
			1207	城镇道路用地			43.97	
			1208	交通场站用地			2.85	
			120803	社会停车场用地			0.07	
	13	其中	公用设施用地		8.57	5.28%		
			1303	供电用地			0.36	
			1312	水工设施用地			8.21	
14	其中	绿地与开敞空间用地		30.68	18.91%			
		1401	公园绿地			8.49		
		1402	防护绿地			22.19		
其他建设 用地	12	其中	小计		153.90	94.84%		
			交通运输用地		8.36	5.16%		
			1201	铁路用地			0.95	
			1202	公路用地			7.41	
陆地水域 与海域	17	小计		8.36	5.16%			
		规划建设总用地		162.26	100.00%			
		陆地水域		115.84	— —			
合计			369.03	— —				

地块指标一览表

地块编码	用地性质代码	用地性质	用地面积(平方米)	容积率上限	容积率下限	绿地率下限(%)	绿地率上限(%)	建筑密度上限(%)	建筑密度下限(%)	海绵城市建设指标						配套设施	备注	
										约束性	鼓励性	年径流总量控制率(%)	可渗透面积比例(%)	年径流污染去除率(%)	不透水下垫面径流控制比例(%)			下沉式绿地率(%)
05050101	100102	二类工业用地	32029.18	3.5	1.0	15	10	60	35	50	20	35	40	35	--	25	10kV开关站	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度≤100米，其中商业建筑高度≤80米。
05050102	1402	防护绿地	3819.82	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050103	090105	公用设施营业网点用地	4430.88	--	--	--	--	--	--	24	65	60	50	50	70	70	70	加油站、公共厕所
05050104	0801	机关团体用地	2384.00	2.0	--	--	15	45	--	24	65	60	45	70	50	50	70	派出所
05050105	1303	供电用地	3625.45	1.5	--	--	15	45	--	30	--	--	--	--	--	--	--	现状110kV变电站
05050106	1402	防护绿地	22460.13	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	现状110kV变电站
05050107	100102	二类工业用地	176338.91	4.0	2.0	15	10	60	35	60	50	20	35	40	35	--	25	10kV开关站*3、现状附设式基站
05050108	100102	二类工业用地	10247.05	4.0	2.0	15	10	60	35	60	50	20	35	40	35	--	25	--
05050109	1402	防护绿地	874.82	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050110	070103	三类城镇住宅用地	5670.01	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050111	0703	农村宅基地	19552.81	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	--	--	公共厕所、现状独立式基站
05050112	1402	防护绿地	1913.51	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050113	120803	社会停车场用地	697.84	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	社会停车场
05050114	0703	农村宅基地	2071.64	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050115	1402	防护绿地	495.18	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050116	1402	防护绿地	3870.64	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	规划污水泵站
05050117	0703	农村宅基地	21853.22	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	--	--	现状附设式基站
05050118	0703	农村宅基地	377.07	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	--	--	--
05050119	0703	农村宅基地	4301.11	--	--	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050120	1402	防护绿地	618.36	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050121	0901	商业用地	3496.85	2.0	--	--	20	50	--	24	65	60	50	50	70	70	70	10kV开关站
05050122	1402	防护绿地	3543.68	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050123	100101	一类工业用地	14185.68	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	35	40	35	--	25	10kV开关站、规划附设式基站站址
05050124	1208	交通场站用地	28483.24	1.5	--	--	10	45	--	60	--	--	--	--	--	--	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度≤100米，其中商业建筑高度≤80米。
05050125	1401	公园绿地	19194.92	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050126	100101	一类工业用地	41634.29	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	35	40	35	--	25	10kV开关站*2
05050127	070103	三类城镇住宅用地	28403.95	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度≤100米，其中商业建筑高度≤80米。
05050128	0901	商业用地	2583.79	2.0	--	--	20	50	--	24	65	60	50	50	70	70	70	公共厕所
05050129	1402	防护绿地	4722.20	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050130	100101	一类工业用地	45906.99	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	35	40	35	--	25	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度≤100米，其中商业建筑高度≤80米。
05050131	1401	公园绿地	2677.63	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050132	100101	一类工业用地	53137.35	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	35	40	35	--	25	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度≤100米，其中商业建筑高度≤80米。
05050133	1401	公园绿地	1702.92	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050134	1401	公园绿地	6231.05	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050135	1401	公园绿地	5464.55	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050136	100101	一类工业用地	81236.88	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	35	40	35	--	25	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度≤100米，其中商业建筑高度≤80米。
05050137	100101	一类工业用地	81423.81	3.5	1.0	15	10	60	35	50	50	20	35	40	35	--	25	特殊工艺的产业用房高度进行专题研究确定；配套设施建筑高度≤100米，其中商业建筑高度≤80米。
05050138	1402	防护绿地	7830.35	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050139	0805	体育用地	6601.31	2.0	--	--	15	45	--	24	65	60	45	70	50	50	70	社区文体公园、社会停车场
05050140	1402	防护绿地	2180.03	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050141	16	留白用地	62031.56	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050142	1402	防护绿地	2397.71	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050143	070103	三类城镇住宅用地	7794.95	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050144	16	留白用地	166930.90	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050145	16	留白用地	166930.90	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050146	1401	公园绿地	32027.29	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	10kV开关站
05050147	070103	三类城镇住宅用地	2900.90	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050148	1402	防护绿地	1183.43	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050149	1402	防护绿地	1581.89	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050150	070103	三类城镇住宅用地	5200.07	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050151	1401	公园绿地	9044.59	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	社区文体公园、公共厕所
05050152	1401	公园绿地	15.48	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050153	1401	公园绿地	3686.57	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050154	070103	三类城镇住宅用地	13883.16	1.5	--	--	30	30	--	24	--	--	--	--	--	--	--	个人自建住房按照市、镇自建住房或农村管制的有关管理规定执行。
05050155	1401	公园绿地	4830.79	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050156	1401	公园绿地	8916.51	--	--	--	--	--	--	--	85	--	70	100	30	--	80	--
05050157	1401	公园绿地	4830.79	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050158	1402	防护绿地	97281.71	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
05050159	110102	二类物流仓储用地	9987.67	0.8	--	--	10	30	--	12	50	20	35	40	35	--	25	--
依据《中山市河道管理范围沙石堆放场专项规划(2023-2035年)》落实外沙砂石场用地。根据《广东省河道管理条例》，第二十二条“经批准在河道管理范围临时堆放场，严禁利用堆放用地兴建永久性建筑物、临时建筑物或者构筑物须报经具有水行政主管部门审批权限的审批，且需设置船舶防撞设施或(沙)石等废物装卸设施的，须报交通、海事、航道等部门同意实施。																		
备注：1、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)》和《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所相关规划配建指标的通知》进行配建；2、当建设项目无法满足年径流总量控制率目标时，须设置调蓄设施。涉及高标准农田28726.28亩，该部分用地须满足相关政策文件的占补条件后方可利用。																		