

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2021〕356号

关于惠州市惠阳区象岭片区 SHXL-24-12-02 地块的建设用地规划条件

三和街道办发来《关于出具〈建设用地规划条件〉的函》收悉。来文资料显示：该个地块位于惠阳区三和街道象岭地段（SHXL-24-12-02 地块），用地面积 32002 平方米，现拟依法公开出让，申请出具《建设用地规划条件》。

根据《惠州市惠阳区新型产业用地（M0）管理实施细则》（惠阳自然资〔2020〕68号）及《惠州市惠阳区人民政府关于同意惠州市惠阳区三和象岭片区 24-12 地块控制性详细规划调整方案（草案）的批复》（惠阳府函〔2020〕62号），SHXL-24-12-02 地块，用地性质为新型产业用地（M0），计算指标用地面积 32002 平方米， $2.5 \leq \text{容积率} \leq 5.0$ ， $15\% \leq \text{绿地率} \leq 20\%$ ，建筑系数 $\geq 30\%$ 。结合三和街道办的来函，该地块采取带方案模式出让，该地块容积率为 ≥ 2.5 且 ≤ 3.26 。现提出《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

总用地面积：

32002 平方米；

用地性质：

新型产业用地（M0）。

二、规划指标：

计算指标用地面积：32002平方米；

计容积率建筑面积： ≥ 80005 且 ≤ 104326.5 平方米；

(产业用房计容建筑面积占比 70%、配套用房计容建筑面积占比 30%)

容积率： ≥ 2.5 且 ≤ 3.26 ；

建筑系数： $\geq 30\%$ ；

绿地率： $\geq 15\%$ 且 $\leq 20\%$ 。

三、该地块须配建以下公共服务设施：

序号	名称	配建面积 (m ²)	强制性规划建设要求	弹性规划建设要求	主管部门	产权归属	是否计容
1	园区服务用房	≥ 7248	可附设,应集中设置沿街对外,首层建筑面积 ≥ 300 m ²	简易装修交付	-	区人民政府	否
2	配套宿舍	≥ 4158	-	-	-	区人民政府	否

园区服务用房及配套宿舍建成后须无偿移交给区人民政府，产权属于区人民政府，由区人民政府委托相关主管部门接收、管理，交付相关部门无偿使用。无偿移交的园区服务用房及配套宿舍不计入项目可售面积，不占用项目可分割登记、转让比例，由区人民政府统筹管理，用于引进产业项目、安排公共服务设施或作其他公益性用途使用。

四、新型产业用地 (M0) 项目用房包括产业用房和配套用房。

产业用房指可用于新型产业功能用途的用房；配套用房指办公及生活服务设施用房。

产业用房允许部分分割转让。分割转让后，原土地权利人自持产业用房建筑面积不得低于产业用房总建筑面积的 40%。产业用房只能转让给符合项目主导产业定位的企业及其产业链合作伙伴，即上下游的生产、研发、设计等环节的工业企业或生产性服务企业。开发企业应当严格按照规划条件的用地性质进行开发、建设、销售和使用，不得擅自改变为居住用途。产业用房的分割、销售、转让须按《惠州市惠阳区新型产业用地（MO）管理实施细则》（惠阳自然资〔2020〕68号）执行。

配套用房用于建设办公及生活服务设施用房，建成后不予分割转让，仅用于出租给拟引进符合产业导向的企业、上下游企业及产业链合作伙伴。

五、机动车停车位配建标准按工业类每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 0.2 个，须 100% 建设充电设施或预留建设安装条件。

六、新型产业用地（MO）的建设要求如下：

（一）产业用房中用于生产制造的用房，应符合工业等有关建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照办公建筑设计规范进行设计；

（二）新型产业用地（MO）的办公楼、科研楼等产业用房建筑应采用公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置外挑阳台，不得采用类住宅套型布局与功能设计；

（三）配套用房的规划、施工及竣工验收等手续办理均不得早于产业用房。

七、该宗地在开发建设时，必须按照《惠州市惠阳区新型产业用地（MO）管理实施细则》（惠阳自然资〔2020〕68号）、《惠

州市惠阳区人民政府关于同意惠州市惠阳区三和象岭片区 24-12 地块控制性详细规划调整方案（草案）的批复》（惠阳府函〔2020〕62 号）及国家相关技术规定执行。

八、本项目应按照《惠州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》（惠府办〔2019〕10 号）的要求执行。

九、本项目应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）及《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035 年）要求执行。

十、本项目应采取海绵城市建设相关措施，年径流总量控制率应大于等于 60%。

十一、该厂区所有生活污水须按要求排放至已接通污水处理厂的市政管网内，由污水处理厂统一处理。若周边市政管网未完善或市政管网无法接入污水处理厂，则该厂区需在设置无动力污水处理设施基础上增加有动力污水处理设施，使污水达标排放。具体工业废水排放标准依环保部门意见为准。

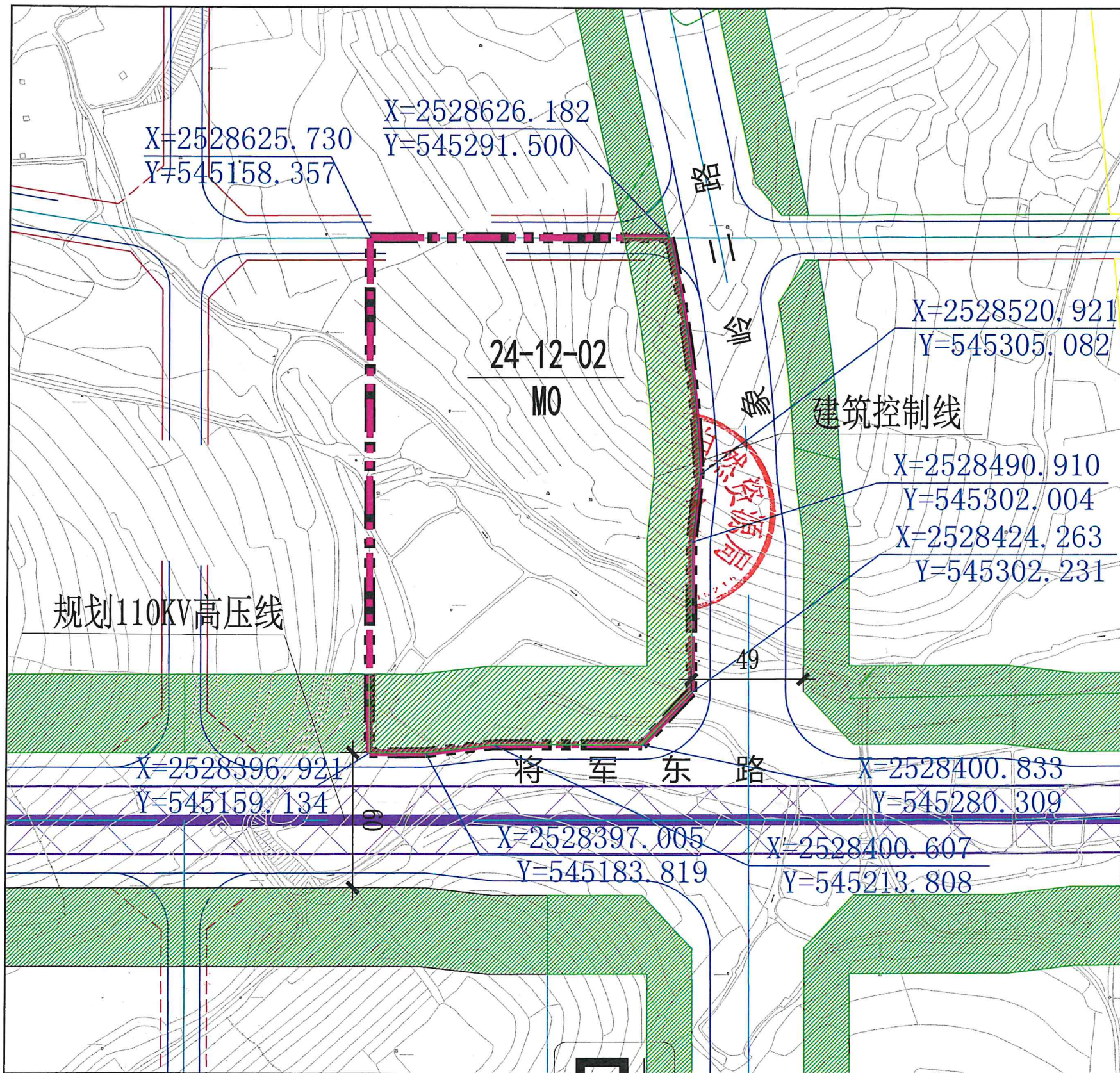
十二、本《建设用地规划条件》用于土地出让，自批准日期起一年内未按规定完善土地出让手续，自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

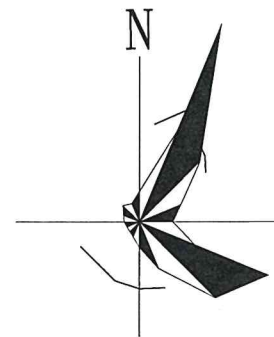
2021 年 10 月 14 日



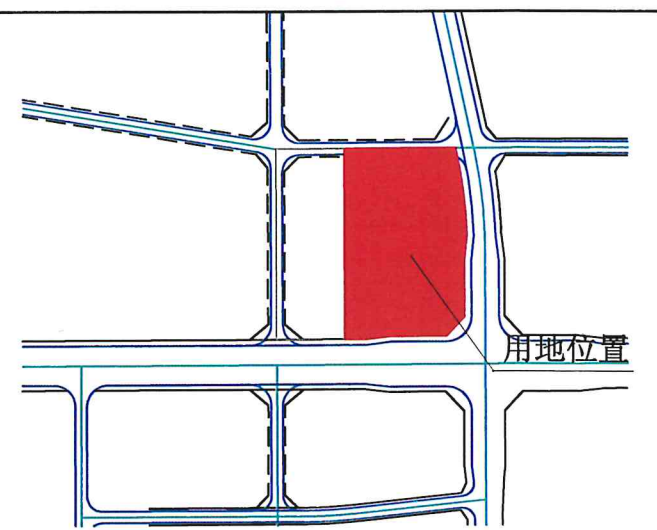
公开方式：依申请公开



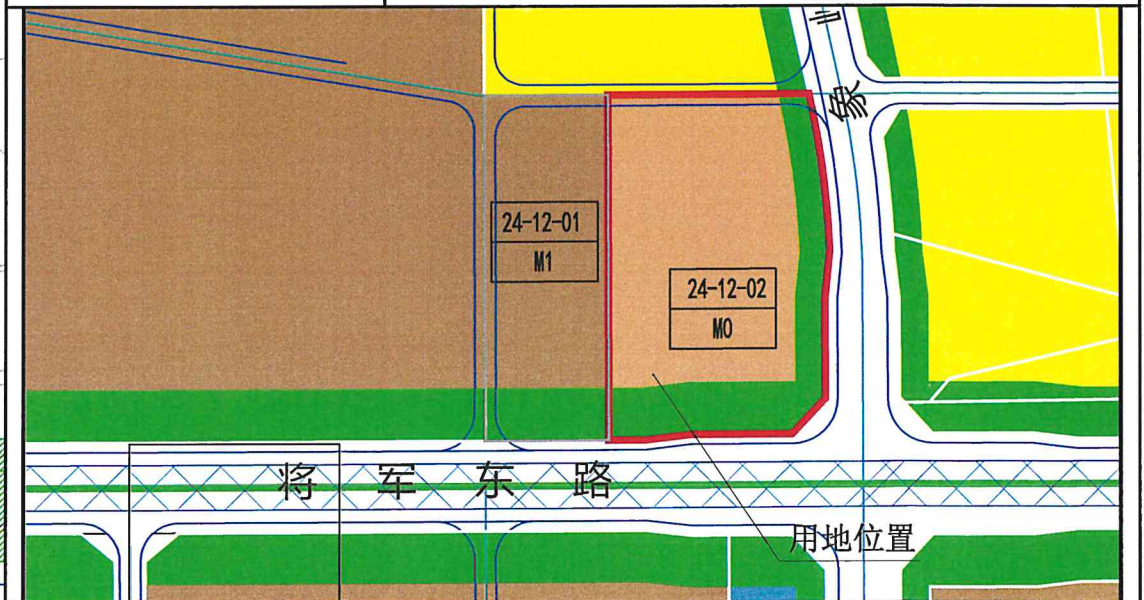
规划控制图



风玫瑰



区域位置图



规划情况

	申请用地界线		申请用地坐标
	计算指标用地界线		计算指标用地坐标
	道路中心线		道路红线
	城市绿线		高压走廊

图例

用地技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	申请用地面积 (平方米)	计算指标用地面积 (平方米)	计容积率建筑 面积 (平方米)	容积率	绿地率 (%)	建筑系数 (%)	停车位 (个)	公共服务设施和市政基 础设施
SHXL-24-12-02	新型产业用地 (M0)	32002.0	32002.0	≥80005且≤ 104326.5	≥2.5且≤ 3.26	≥15且 ≤20	≥30	—	—

说明:

- 1、本图尺寸均以米计算;
- 2、本图采用国家2000大地坐标系;
- 3、竖向标高以实测为准。

申请单位	惠州市惠阳区人民政府三和街道办事处
制图时间	2021年10月14日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图