

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2020〕350号

关于惠阳区三和象岭片区 SHXL24-01-02 地块的建设用地规划条件

三和街道办事处：

贵办发来《关于 SHXL24-01-02 地块配套用房要求及出具该地块建设用地规划条件的函》收悉，来文资料显示：该地块位于惠阳区三和象岭地段（象岭片区控规 24-01 地块内）用地面积为 50000 平方米，现拟依法公开出让，申请出具该地块《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》及《惠州市惠阳区三和象岭片区控制性详细规划 SHXL24-01 调整方案（草案）》（该草案已经惠阳区城乡规划委员会 2020 年第三次会议审议通过），现提出该地块《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

总用地面积：50000 平方米；

用地性质：新型产业用地（M0）；

其中：

新型产业用地（M0）：50000 平方米；

二、规划指标：

计算指标用地面积：50000 平方米；

计容积率建筑面积：125000 平方米（含
7060 平方米配套用房面积）；

容积率：2.5；

建筑系数： $\geq 30\%$ ；

绿地率： $\geq 15\%$ 且 $\leq 20\%$ ；

该地块计容积率建筑面积 125000 平方米，其中产业用房 117940 平方米（占比 92.61%）、配套用房 7060 平方米（占比 5.65%）。

三、根据《惠州市惠阳区新型产业用地（M0）管理实施细则》及三和街道《关于 SHXL24-01-02 地块配套用房要求及出具该地块建设用地规划条件的函》，该地块需提供产业用房要求如下：

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	产业用房	≥ 1500 且 ≤ 2500	可独立办理 不动产权证	简易装修交付	-	区人民政府	否
无偿移交的产业用房和配套用房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，不得单独分割转让。本宗地的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（M0）管理实施细则》（惠阳自然资〔2020〕68号）执行。本宗地的配套用房为办公及生活服务设施用房，不得单独分割转让。

五、地块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 \geq 0.2 个；且须执行 10%建成充电设备，90%预留用电负荷和设备用房的配置标准。

六、新型产业用地(M0)的建设要求如下：

（1）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；

（2）新型产业用地(M0)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；

（3）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生态环境部门意见为准。项目开工建设前须取得生态环境部门审批意见。

八、本项目建筑按照《绿色工业建筑评价标准》（GB/T50878-2013）、《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019），须执行一星级及以上绿色建筑标准。

九、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。

十、室外地坪与沿街城市道路（人行道标高）高差小于90厘米。

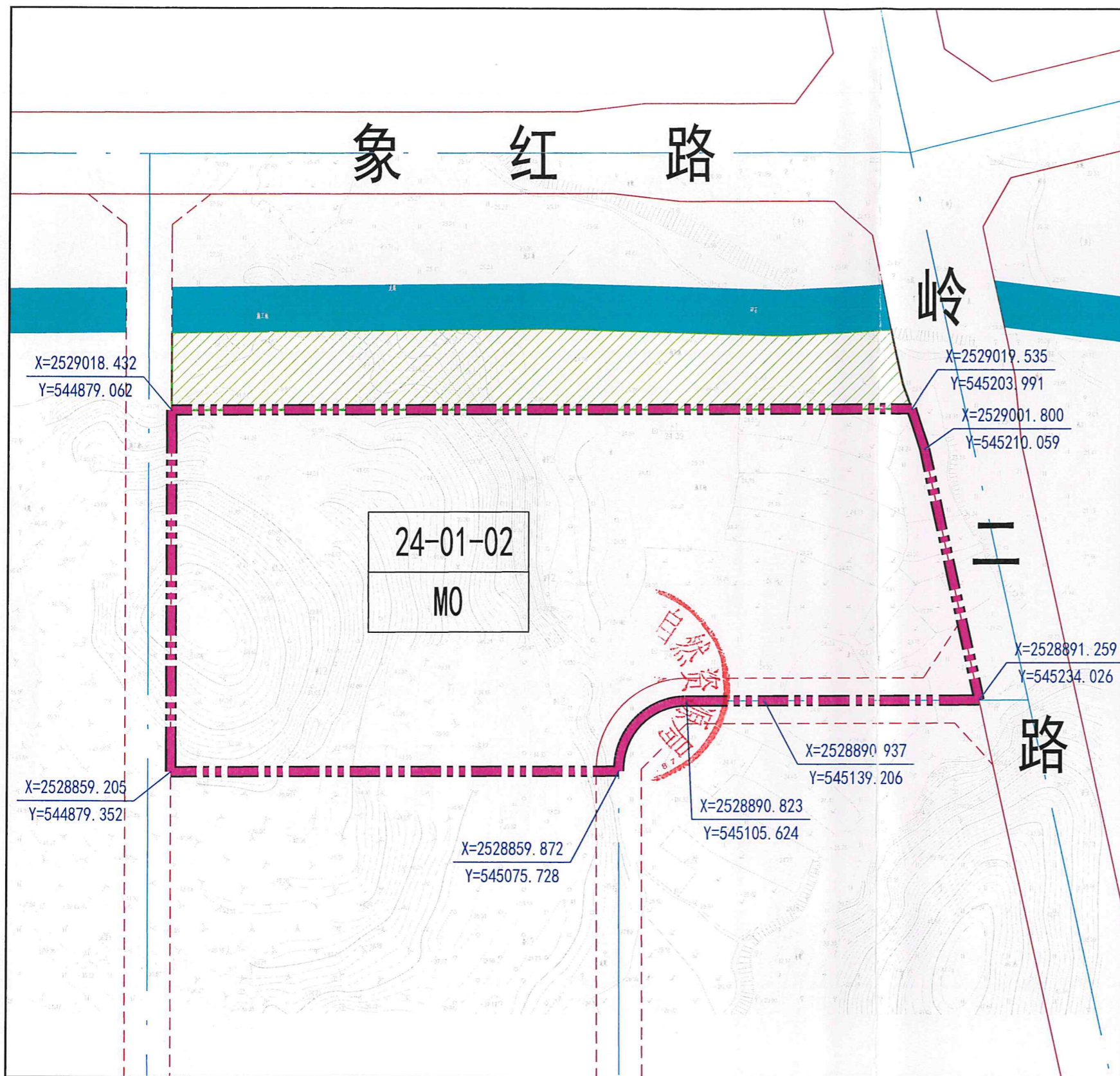
十一、其他未尽事宜须满足《惠州市城乡规划管理技术规定》及相关规范要求。

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。

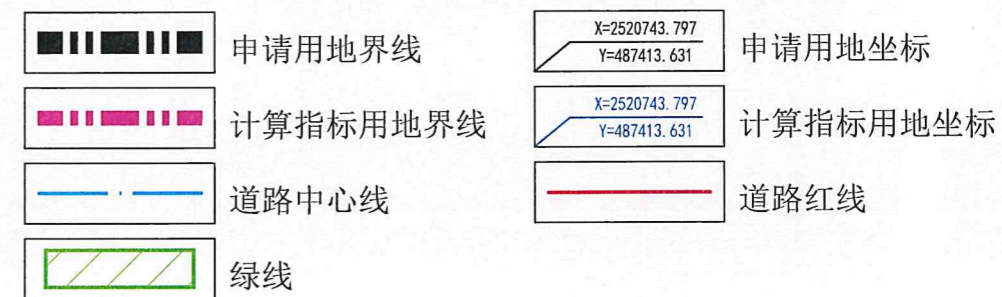
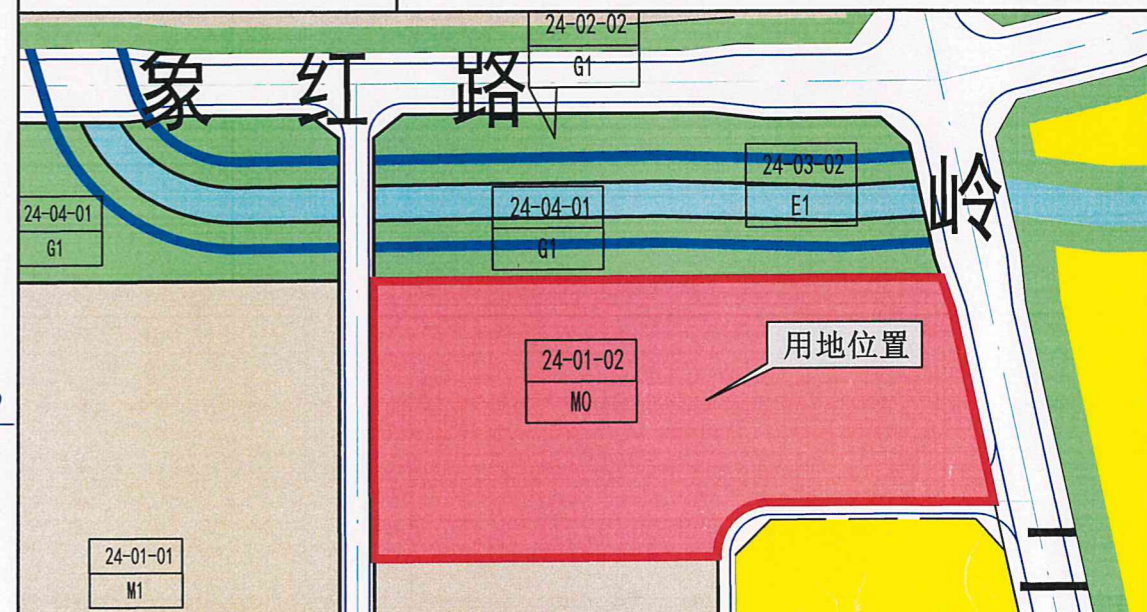
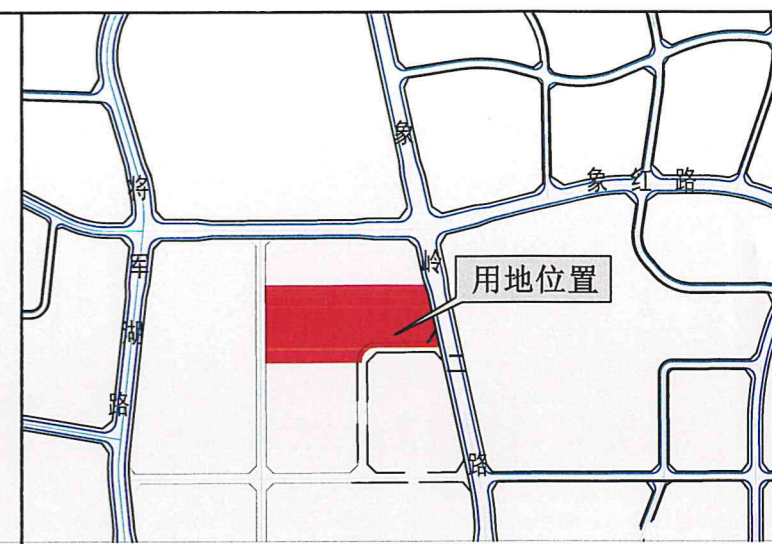
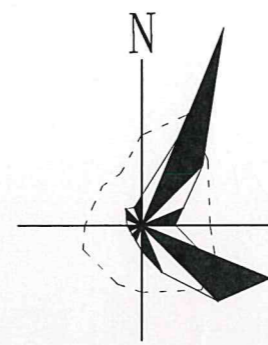
惠州市惠阳区自然资源局

2020年10月10日





规划控制图



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)	产业用房 (配套用房)
SHXL-24-01-02	新型产业用地 (MO)	50000	50000	125000	2.5	≥15%且≤20%	≥30%	≥0.2个/100平方米 计容积率建筑面积	配套产业用房建筑面积 ≥1500平方米且≤2500平方米

说明:

- 1、本图尺寸均以米计算;
- 2、本图采用2000坐标系,用地红线坐标点较密集,已简化示意,红线详细坐标以土地勘测界定图为准;
- 3、竖向标高以实测为准。

申请单位: 三和街道办事处
制图时间: 2020年9月30日

惠州市惠阳区建设用地规划条件

附图