

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2021〕366号

关于惠阳区新圩镇红卫片区（西南组团）XXHW-02-08号 的地块的建设用地规划条件

新圩镇人民政府发来《关于出具红田村苏木村小组、红下村小组地段40061平方米地块建设用地规划条件的函》收悉。来文资料显示：地块位于新圩镇红田村苏木村小组、红下村小组地段，面积40061平方米，新圩镇人民政府拟对该地块实行标准地出让，并依据“《惠州市惠阳区新圩镇红卫片区（西南组团）控制性详细规划文本、图则》中文本第七章第二十七条：本规划中的新型产业用地（M0）在《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法》等相关政策出台前，需开发建设的，按照一类工业（M1）相关规定执行；若最终颁布的《惠州市新型产业用地（M0）管理暂行办法》中规定指标与本规划存在冲突，经自然资源主管部门审查批准后，按相关政策规定执行”，申请按照一类工业用地（M1）出具《建设用地规划条件》。

经查，该地块位于惠州市惠阳区新圩镇红卫片区（西南组团）XXHW-02-08号地块，规划用途为新型产业用地（M0）。

根据《惠州市惠阳区新圩镇红卫片区（西南组团）控制性详

细规划》《惠州市城乡规划管理技术规定》（2020 年版）《区政府
工作会议纪要》（惠阳委纪[2021]23 号）结合新圩镇人民政府的申
请及本地块的实际建设情况，提出《建设用地规划条件》如下：

一、规模及性质：

用地面积：40061 平方米；
用地性质：一类工业用地（M1）。

二、规划指标（详见附图）：

计算指标用地面积：40061 平方米；
计容建筑面积： ≥ 48073 平方米且 ≤ 120183 平方米；
容积率： ≥ 1.2 且 ≤ 3.0 ；
建筑系数： $\geq 35\%$ ；
绿地率： $\geq 15\%$ 且 $\leq 20\%$ 。

三、机动车停车位配建标准：

厂房、仓库按每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 0.3 个；生产服
务、行政办公及生活服务区按每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 1.0
个。

四、行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总
用地面积的 7%，建筑面积不得超过项目计容积率面积的 20%。

五、该地块在开发建设时，必须按照《惠州市城乡规划管理
技术规定》（2020 年版）及相关技术规定执行。

六、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%。

七、本项目建筑应按照《绿色工业建筑评价标准》（GB/T 50878-2013）及《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035 年）要求执行。

八、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，本项目应当采用装配式建筑进行施工建设。

九、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、依据《区政府工作会议纪要》（惠阳委纪[2021]23 号），该地仅限用于引进制造业企业，引进的企业在该土地上已确权登记的工业物业可按规定进行分割和分割转让不动产使用权，分割转让的工业物业应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目，受让方须为经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业，分割转让后原权利人自留的工业建筑面积占分割转让前工业功能确权登记的建筑面积原则上不低于 40%。分割转让和自留比例调整等有关事项按《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割登记不动产登记有关事项通知》（粤自然资规字[2019]3 号）及《惠州市自然资源局惠州市工业和信息化局关于印发工业物业产权分割及分割转让不动产登记操作指引的通知》（惠市自然资

[2020]46号)等相关规定。

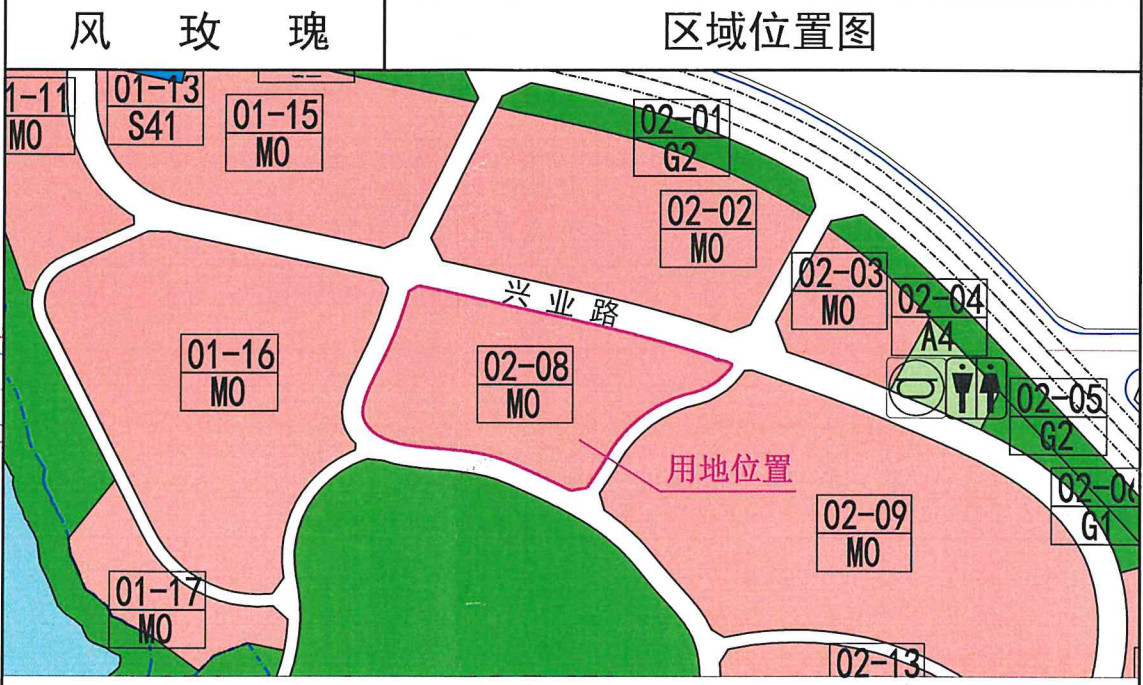
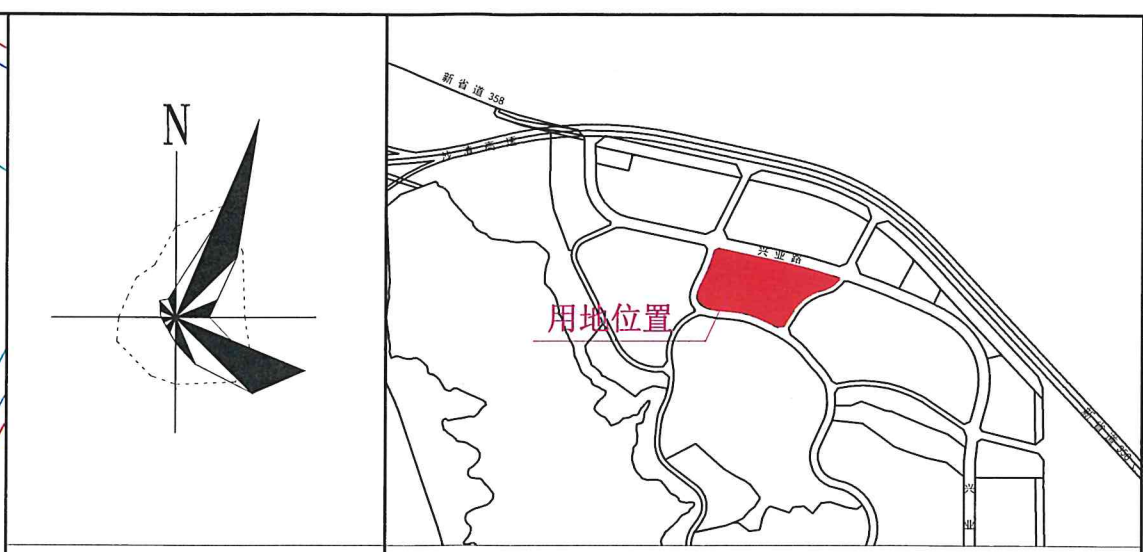
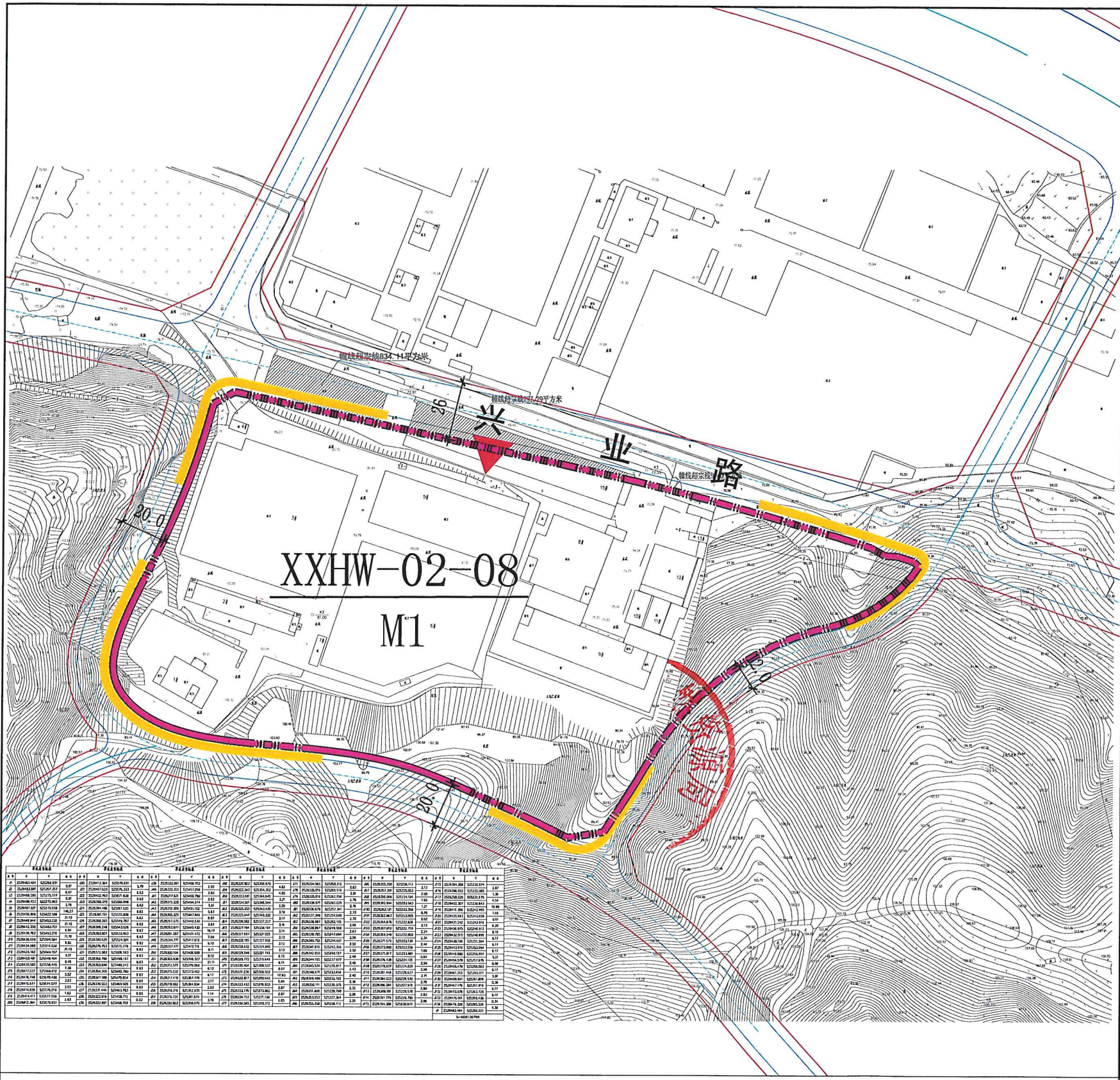
十一、本《建设用地规划条件》用于土地出让（划拨），自批准之日起一年内未按规定完善土地相关手续，自行失效。

惠州市惠阳区自然资源局

2021年10月26日



公开方式：依申请公开



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
XXHW-02-08	一类工业用地 (M1)	40061	40061	≥48073且≤120183	≥1.2且≤3.0	≥15%且≤20%	≥35%	厂房、仓库停车位≥0.3个; 生产服务、行政办公及生活 服务停车位≥1.0	占用土地面积不得超过工业项目总用地面积 的7%, 建筑面积不得超过项目计容积率 建筑面积的20%

规划控制图

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
XXHW-02-08	一类工业用地 (M1)	40061	40061	≥48073且≤120183	≥1.2且≤3.0	≥15%且≤20%	≥35%	厂房、仓库停车位≥0.3个; 生产服务、行政办公及生活 服务停车位≥1.0	占用土地面积不得超过工业项目总用地面积 的7%, 建筑面积不得超过项目计容积率 建筑面积的20%

- 申请用地界线
- 计算指标用地界线
- 道路中心线
- 机动车禁止开口地段
- 道路红线
- 地块出口方位

图 例

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。