

惠州市惠阳区自然资源局

惠阳规建条〔2021〕131号

关于新圩梅龙湖产业园近期新型产业用地 DF-05-03、DF-05-13、DF-05-08-02 地块 的建设用地规划条件

新圩镇人民政府发来《关于出具新圩镇梅龙湖智能制造产业新城3宗地块建设用地规划条件的函》（新府函〔2021〕131号）收悉。来文资料显示：该三个地块位于惠阳区新圩东风塘吓地段，用地面积分别为96108平方米、73927平方米和20266平方米。经查，该三宗地位于《惠阳区新圩梅龙湖产业园近期新型产业用地详细蓝图设计》DF-05-03、DF-05-13、DF-05-08地块内，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（MO）管理实施细则》（惠阳自然资〔2020〕68号）及惠阳区人民政府关于《惠阳区新圩梅龙湖产业园近期新型产业用地详细蓝图设计》批复文件，DF-05-03、DF-05-13块地为新型产业园区产业用房地块，容积率为2.5-5.0，该地块为带方案出让地块，根据新圩镇人民政府的申请，三个地块的容积率按设计方案2.51出具；现提出《建设用地规划条件》

如下：

一、DF-05-03 地块：

(一)规模及性质：

总用地面积：96108 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：96108 平方米；

计容积率建筑面积：241231.1 平方米；

容积率：2.51 ；

建筑密度： $\geq 35\%$ ；

绿地率： $\geq 15\%$ 且 $\leq 20\%$ 。

二、DF-05-13 地块：

(一)规模及性质：

总用地面积：73927 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：73927 平方米；

计容积率建筑面积：185556.8；

容积率：2.51；

建筑系数： $\geq 35\%$ ；

绿地率： $\geq 15\%$ 且 $\leq 20\%$ 。

三、DF-05-08-02 地块：

(一) 规模及性质:

总用地面积: 20266 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: 20266 平方米;

计容积率建筑面积: ≤ 50867.66 平方米;

产业用房计容建筑面积 ≤ 40867.66 平方米;

配套用房计容建筑面积 ≥ 10000 平方米;

容积率: ≤ 2.51 ;

建筑密度: $\geq 35\%$;

绿地率: $\geq 15\%$ 且 $\leq 20\%$ 。

三个地块总计容积率建筑面积 477655.56, 其中产业用房 467655.56 平方米(占比 98%)、配套用房 10000 平方米(占比 2%)。

四、依据《惠阳区新圩梅龙湖产业园近期新型产业用地详细蓝图设计》, 上述三个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	社区卫生服务中心	≥ 1000	-	设置在 DF-05-08-02	区卫生健康局	区人民政府	否
2	文化活动中心	≥ 1000	-	设置在 DF-05-08-02, 简易装修交付		镇人民政府	
3	产业用房	≥ 5700	-	设置在 DF-05-13, 简易装修交付	-		

4	公交首末站	≥3600	-	-	交通运输局	区人民政府	
5	社会停车场	-	100 停车位	-	-	-	-
6	公共充电桩	-	与社会停车场合建，可充电车位比例不低于总停车位的 30%	-	-	-	-
7	消防站	≥500	-	设置在 DF-05-08-02，简易装修交付	-	镇人民政府	否
8	公共厕所	≥60	-	在 DF-05-03、DF-05-13 分别设置	-	-	是
9	5G 通信基站	-	移动通信机房与固定通信机房共建共享	设置在 DF-05-03	-	-	否

文化活动中心、产业用房、消防站建成后须无偿移交给镇人民政府，产权属于镇人民政府，由镇人民政府接收、管理，交付社区无偿使用。社区卫生服务中心、公交首末站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，交付社区无偿使用。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。

五、依据《惠阳区新圩梅龙湖产业园近期新型产业用地详细蓝图设计》，DF-05-08-02 需配建不小于 10000 平方米产业配套用房，建设园区综合服务集中配套设施，为入驻企业集中提供员工宿舍、文体设施、公共食堂等公共服务设施、平台建设与服务等。配套用房不得单独分割转让。

六、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（M0）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。

七、上述三宗用地产业用房部分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；产业配套用房部分机动车停车位配建按每 100 平方米计容建筑面积 ≥ 0.5 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。

八、DF-05-03 地块规划一条宽度 16 米的弹性道路，需与项目开发方案同步设计、同步建设。

九、沿市政道路一侧的建筑红线与道路红线之间的土地使用，应服从城市规划建设的需求，建筑及围墙须无条件退出绿化控制线。

十、新型产业用地（M0）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(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；

(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。

十一、该三宗地在开发建设时，必须按照《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)、《惠州市惠阳区人民政府关于同意〈惠阳区新圩梅龙湖产业园近期新型产业用地详细蓝图设计〉(草案)的批复》(惠阳府函〔2020〕26号)及国家相关技术规定执行。三宗地须同步开发建设、统一验收。

十二、政府投资项目的大中型新建建筑和纳入本市保障性住房项目均应当采用装配式建筑；计容积率建筑面积2万平方米及以上新建公共建筑、厂房、研发用房应当采用装配式建筑；计容积率建筑面积5万平方米及以上居住建筑项目应有35%以上的计容积率建筑面积采用装配式建筑。

十三、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。

十四、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5月24日



公开方式：依申请公开

