

# 佛山市南海区NH-D-08-01-03A、07A街坊 (狮山镇穆院社区地块) 地块开发细则批后公布

批复文号：南府复[2024]119号

审批单位：佛山市南海区人民政府

批准日期：2024年4月10日

## 一、项目背景

明确规划范围各地块控制指标，引导地块开发建设。

## 二、项目内容

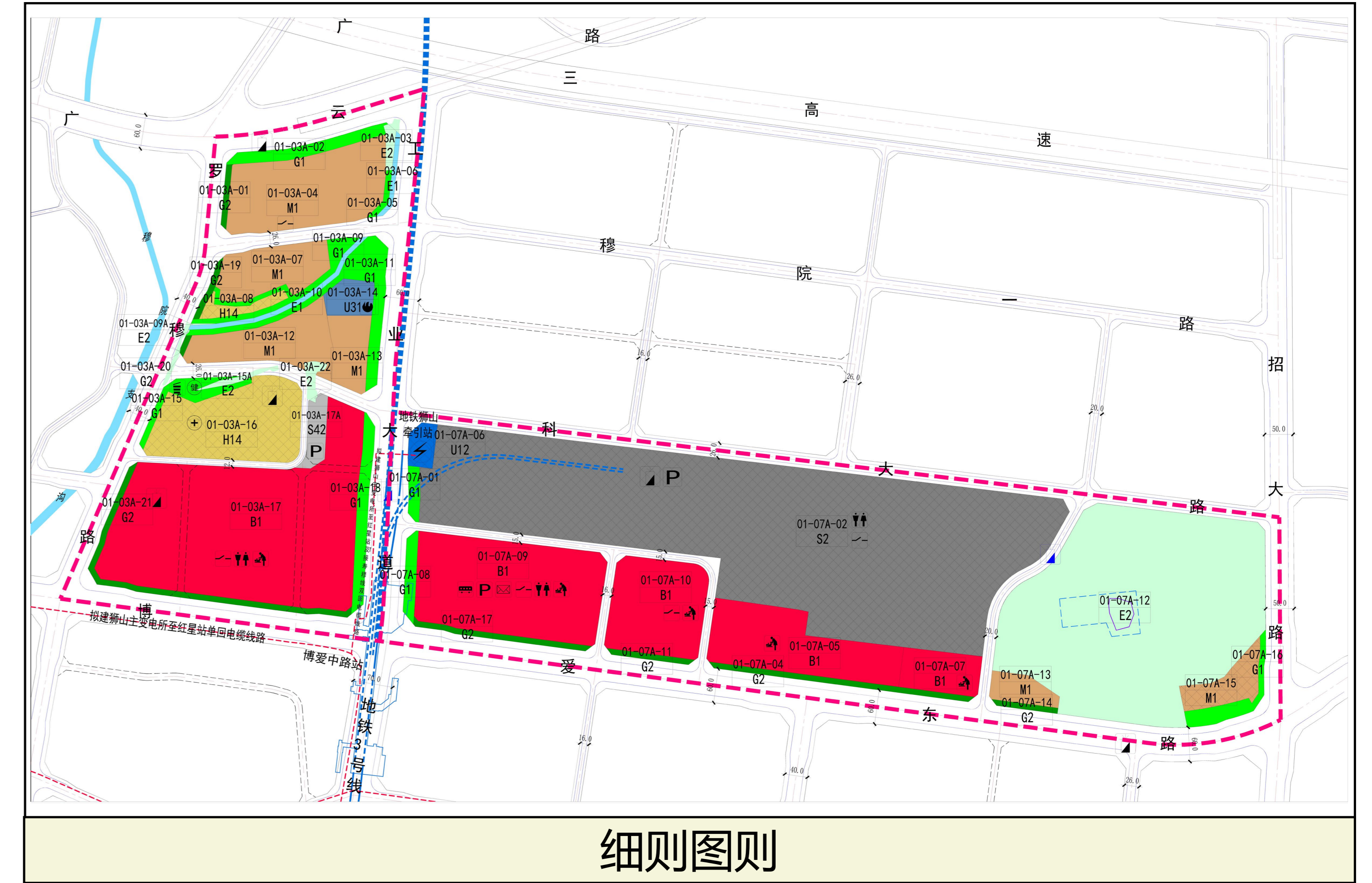
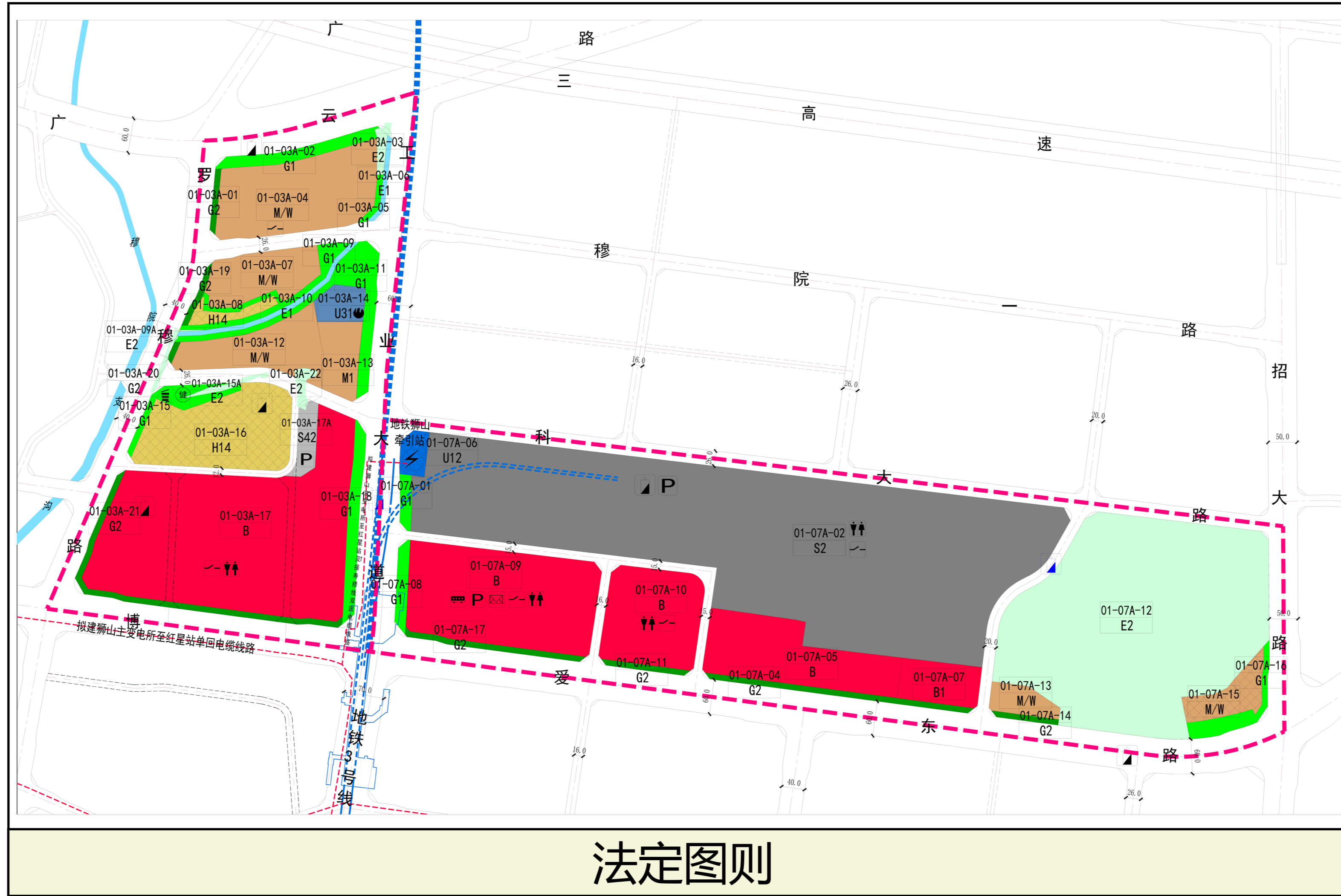
1. 用地细分：用地性质M/W工业或物流混合用地细分为M1一类工业用地，B商业服务业设施用地细分为B1商业用地。

2. 指标控制：结合《佛山市城市规划设计技术规定（2020年修编补充汇总版）》，B1商业用地容积率控制为2.5/3.0，M1一类工业用地容积率控制为2.0-3.5/4.0。

3. 道路优化：03A街坊新增东西向虚线道路，优化交通微循环，宽度为12米。

4. 设施提升：规划新增1处社区卫生服务站和5处独立母婴室，并优化公共厕所布局。

备注：轨道交通线路为阶段性规划成果，后续将根据实际情况进一步调整。



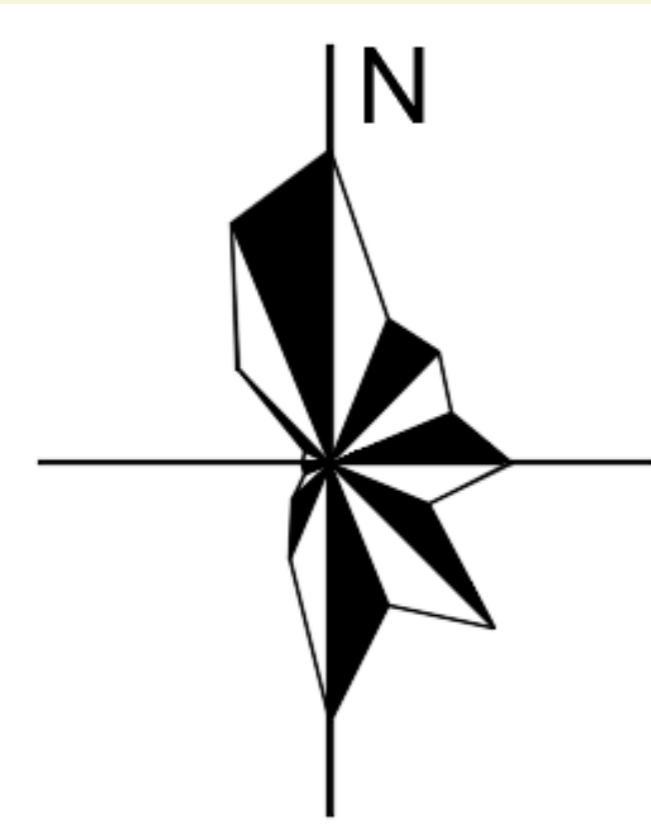
细则层街坊和地块控制指标一览表

| 街坊编码      | 主导功能                       | 用地面积 (m²) | 建设用地图则 (m²) | 居住人口规模 (人) | 住宅建筑面积 (m²) | 公园绿地面积 (m²) | 地块编码       | 用地分类代码 | 土地使用性质   | 土地用途兼容性  | 用地面积 (m²) | 容积率 |     | 计容建筑面积 (m²) |        | 绿地率 (%) |    | 建筑密度 (%) |    | 建筑高度 (m) | 配套设施 | 停车位 (个) | 流系数 (%) | 建设状态  | 控制模式  | 备注   |   |       |      |      |  |  |    |    |
|-----------|----------------------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|--------|----------|----------|-----------|-----|-----|-------------|--------|---------|----|----------|----|----------|------|---------|---------|---|---|--|---|-------|------|------|--|--|----|----|
|           |                            |           |             |            |             |             |            |        |          |          |           | 下限  | 上限  | 下限          | 上限     | 下限      | 上限 | 下限       | 上限 |          |      |         |         |   |   |  | 下限  | 上限    |      |      |  |  |    |    |
| 01-03A    | 商业服务业设施用地、工业或物流混合用地、村庄建设用地 | 379766    | 370644      | 220        | -           | 35134       | 01-03A-01  | G2     | 防护绿地     | --       | 1105      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | 85      | 规划用地  | 虚线控制  | --   |   |       |      |      |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-02  | G1     | 公园绿地     | --       | 5527      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | 85  | 规划用地  | 虚线控制 | --   |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-03  | E2     | 农林用地     | --       | 1453      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | --   | --   | --   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-04  | M1     | 一类工业用地   | --       | 34556     | 2.0 | 4.0 | 69112       | 138225 | 10      | -- | 35       | 65 | 45       | --   | --      | --      | --  | --  | 开关房1处 (建筑面积≥55m²)  | 按规范执行   | 70    | 规划用地 | 虚线控制 | 因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制。 |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-05  | G1     | 公园绿地     | --       | 931       | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-06  | E1     | 水域       | --       | 1236      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | --   | --   | --   | --   | -- |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-07  | M1     | 一类工业用地   | --       | 14887     | 2.0 | 4.0 | 29774       | 59547  | 10      | -- | 35       | 65 | 45       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | 按规范执行 | 70   | 规划用地 | 虚线控制   | 因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制。 |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-08  | H14    | 村庄建设用地   | A/B      | 2952      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 50   | 现状保留 | 虚线控制   | 兼容的A/B类用地容积率不得高于2.5                                |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-09  | G1     | 公园绿地     | --       | 5692      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-09A | E2     | 农林用地     | --       | 915       | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | --   | --   | --   | --   | -- | -- |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-10  | E1     | 水域       | --       | 2908      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | --   | --   | --   | --   | -- | -- |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-11  | G1     | 公园绿地     | --       | 11563     | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-12  | M1     | 一类工业用地   | --       | 17974     | 2.0 | 4.0 | 35948       | 71896  | 10      | -- | 35       | 65 | 45       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | 按规范执行 | 70   | 规划用地 | 虚线控制   | 因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制。 |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-13  | M1     | 一类工业用地   | --       | 8293      | 2.0 | 4.0 | 16586       | 33172  | 10      | -- | 35       | 65 | 45       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | 按规范执行 | 70   | 规划用地 | 虚线控制   | 因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制。 |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-14  | U31    | 消防用地     | --       | 4918      | --  | 1.0 | --          | 4918   | 20      | -- | 40       | 45 | --       | --   | --      | --      | --  | --  | 1处二级消防站 (用地面积不少于4918m²)  | --  | 70    | 规划用地 | 虚线控制 | --   |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-15  | G1     | 公园绿地     | --       | 4718      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-15A | E2     | 农林用地     | --       | 1146      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | --   | --   | --   | --   | -- | -- |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-16  | H14    | 村庄建设用地   | A/B      | 31788     | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | 社区卫生服务站 (建筑面积≥900m²) 1处; 通信基站1处 (建筑面积10-30m²) | --    | 50   | 现状保留 | 虚线控制   | 兼容的A/B类用地容积率不得高于2.5                                |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-17  | B1     | 商业用地     | B2/B3/A3 | 105380    | --  | 2.5 | --          | 263451 | 30      | -- | --       | 40 | 50       | --   | --      | --      | --  | --  | 公共厕所 (用地面积≥60m², 建筑面积≥100m²) 1处; 开关房1处 (建筑面积≥55m²); 通信基站1处 (建筑面积10-30m²); 母婴室 (建筑面积≥10m²) 1处 | --  | 70    | 规划用地 | 虚线控制 | --   |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-17A | S42    | 社会停车场用地  | --       | 4101      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | 社会停车场1处 (停车位不少于117个)   | --  | 70    | 规划用地 | 虚线控制 | --   |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-18  | G1     | 公园绿地     | --       | 6703      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-03A-19  | G2     | 防护绿地     | --       | 1121      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
| 01-03A-20 | G2                         | 防护绿地      | --          | 352        | --          | --          | --         | --     | --       | --       | --        | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | 85      | 规划用地    | 虚线控制  | --  |  |   |       |      |      |  |  |    |    |
| 01-03A-21 | G2                         | 防护绿地      | --          | 6733       | --          | --          | --         | --     | --       | --       | --        | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | 85      | 规划用地    | 虚线控制  | --  |  |   |       |      |      |  |  |    |    |
| 01-03A-22 | E2                         | 农林用地      | --          | 1464       | --          | --          | --         | --     | --       | --       | --        | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  |       |      |      |  |  |    |    |
| 01-07A    | 基础设施、商业服务业设施用地             | 644180    | 507778      | --         | --          | 9440        | 01-07A-01  | G1     | 公园绿地     | --       | 1837      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | 85      | 规划用地  | 虚线控制  | --   |   |       |      |      |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-02  | S2     | 城市轨道交通用地 | --       | 237361    | --  | 1.0 | --          | 237361 | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | 社会停车场 (停车位不少于450个) 1处; 公共厕所 (用地面积≥60m², 建筑面积≥100m²) 1处; 开关房1处 (建筑面积≥55m²); 通信基站1处 (建筑面积10-30m²) | 按规范执行   | 70   | 现状保留  | 虚线控制  | --   |      |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-04  | G2     | 防护绿地     | --       | 4594      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | 85    | 规划用地 | 虚线控制 | --   |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-05  | B1     | 商业用地     | B2/B3/A3 | 30469     | --  | 2.5 | --          | 76173  | 30      | -- | 40       | 45 | --       | --   | --      | --      | --  | 母婴室 (建筑面积≥10m²) 1处  | 按规范执行  | 70  | 规划用地  | 虚线控制 | --   |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-06  | U12    | 供电用地     | --       | 3400      | --  | 1.0 | --          | 3400   | --      | -- | 30       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | 地铁狮山牵引站1处 (用地面积不少于3400m²)   | --   | 70  | 现状保留  | 虚线控制 | --   |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-07  | B1     | 商业用地     | B2/B3/A3 | 9879      | --  | 2.5 | --          | 24697  | 30      | -- | 50       | 45 | --       | --   | --      | --      | --  | 母婴室 (建筑面积≥10m²) 1处  | 按规范执行  | 70  | 规划用地  | 虚线控制 | --   |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-08  | G1     | 公园绿地     | --       | 2943      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | 85    | 规划用地 | 虚线控制 | --   |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-09  | B1     | 商业用地     | B2/B3/A3 | 52895     | --  | 3.0 | --          | 158685 | 30      | -- | --       | 40 | 50       | --   | --      | --      | --  | 公交首末站 (用地面积不少于2000m²) 1处; 社会停车场 (停车位不少于450个) 1处; 公共厕所 (用地面积≥60m², 建筑面积≥100m²) 1处; 开关房1处 (建筑面积≥55m²); 通信基站1处 (建筑面积10-30m²); 母婴室 (建筑面积≥10m²) 1处 | --   | 70  | 规划用地  | 虚线控制 | --   |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-10  | B1     | 商业用地     | B2/B3/A3 | 27144     | --  | 2.5 | --          | 67860  | 30      | -- | --       | 40 | 45       | --   | --      | --      | --  | 开关房1处 (建筑面积≥55m²); 母婴室 (建筑面积≥10m²) 1处   | --   | 70  | 规划用地  | 虚线控制 | --   |  |  |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-11  | G2     | 防护绿地     | --       | 1459      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-12  | E2     | 农林用地     | --       | 136402    | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-13  | M1     | 一类工业用地   | --       | 5225      | 2.0 | 3.5 | 10450       | 18288  | 10      | -- | 35       | 65 | 38       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | 按规范执行 | 70   | 规划用地 | 虚线控制   | 因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制。 |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-14  | G2     | 防护绿地     | --       | 1126      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-15  | M1     | 一类工业用地   | --       | 8038      | 2.0 | 3.5 | 16076       | 28133  | 10      | -- | 35       | 65 | 38       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | 按规范执行 | 70   | 现状保留 | 虚线控制   | 因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制。 |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-16  | G1     | 公园绿地     | --       | 4659      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |
|           |                            |           |             |            |             |             | 01-07A-17  | G2     | 防护绿地     | --       | 3132      | --  | --  | --          | --     | --      | -- | --       | -- | --       | --   | --      | --      | --  | --  | --   | --  | --    | 85   | 规划用地 | 虚线控制   | --   |    |    |

区位图



风玫瑰



图例

|               |      |         |          |
|---------------|------|---------|----------|
| 商业服务业设施用地     | 农林用地 | 体育健身设施  | 现状通信基站   |
| 商业用地          | 城市道路 | 社区卫生服务站 | 规划新增通信基站 |
| 工业或物流混合用地     | 城市道路 | 母婴室     | 邮政所      |
| M/W 工业或物流混合用地 | 城市道路 | 公共厕所    | 开关房      |
| M1 一类工业用地     | 城市道路 | 社会停车场/库 |          |
| S2 城市轨道交通用地   | 城市道路 | 公共厕所    |          |
| S42 社会停车场用地   | 城市道路 | 公共厕所    |          |
| U12 供电用地      | 城市道路 | 公共厕所    |          |
| U31 消防用地      | 城市道路 | 公共厕所    |          |
| G1 公园绿地       | 城市道路 | 公共厕所    |          |
| G2 防护绿地       | 城市道路 | 公共厕所    |          |
| H14 村庄建设用地    | 城市道路 | 公共厕所    |          |
| E1 水域         | 城市道路 | 公共厕所    |          |