

东莞市莞城街道中心区南北第二通道片区5号（圳头）居商类“三旧”改造单元规划

实施监管图则

一、基本信息

单元情况	本项目需对已批控规进行调整		单元位置		更新单元位于东引运河沿线，地处莞城街道与南城街道交界处。				
改造模式	政府主导		改造方向		居商类		单元面积 (公顷)	14.56	
单元细分 (公顷)	单元内拆除重建区	生态修复区	整治活化区	历史文化保护区	“三地”	其余用地	现状保留区	单元外拆除区	
	8.87	—	0.49	—	0.33	4.51	0.37	0.35	
额定责任用地 (平方米)	—		实际移交政府用地 (平方米)		—		未落实额定责任用地 (平方米)	—	
总量	分量		居住 (万㎡)	商业 (万㎡)	新型产业 (万㎡)	配套型住宅 (R0) (万㎡)	传统产业 (万㎡)	仓储 (万㎡)	备注
实际可开发容量 (功能用途转换后) (万㎡)	28.2801	其中	26.1523	2.1278	—	—	—	—	均为计容建筑面积

二、项目可开发净用地信息

实施时序	地块编号	类别代号	类别名称	可开发净用地面积 (㎡)	容积率	计容建筑面积 (㎡)	备注
一期	07-01-18	R2	二类居住用地	10208	3.73	38075	—
二期	07-01-16	R2+C2	二类居住用地+商业金融用地	19222	4.41	84769	居商比例为74.9: 25.1，居住建筑面积不超过63491㎡，商业建筑面积不超过21278㎡。
三期	07-01-14	R2	二类居住用地	6689	3.86	25819	—
	07-01-15	R2	二类居住用地	34751	3.86	134138	—

三、捆绑实施项目信息

实施时序	捆绑实施地块	责任类型		项目名称	地块编号	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	服务规模	用地提供责任主体	建设主体	接收主体	备注
一期	07-01-18	配套设施	公共服务设施	社区卫生服务站	07-01-18	——	300	——	——	07-01-18地块实际开发主体	莞城街道办事处	附设
				社区级体育设施	07-01-18	1400	——	——	——	07-01-18地块实际开发主体	莞城街道办事处	独立占地，附设
	——	其他设施		圳头新邨南街（北段）	——	2697	道路红线宽24米		莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	单元拆除范围内2697㎡由莞城街道办事处拆除。 一期征地，二期整合北段用地整体建设。
二期	07-01-16	配套设施	公共服务设施	幼儿园	07-01-16	3600	——	12班	——	07-01-16地块实际开发主体	莞城街道办事处	独立占地，附设
	——	其他设施		圳头新邨南街（南段）	——	5158	道路红线宽24米		莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	单元拆除范围内3528㎡由莞城街道办事处拆除。 一期征地，二期整合北段用地整体建设。
三期	——	配套设施	公共服务设施	中小学及幼儿园用地	07-01-13	32299	——	——	莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	单元拆除范围内891㎡由莞城街道办事处拆除。 独立占地，改扩建项目，具体办学规模以教育局批复为准。
	——			交通设施	公共社会停车场	07-01-13	——	——	400个	莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处
	07-01-15	市政设施	10kv开关站		07-01-15	——	50-100	——	——	07-01-15地块实际开发主体	莞城街道办事处	附设
			片区式汇聚机房	07-01-15	——	200	——	——	07-01-15地块实际开发主体	莞城街道办事处	附设	
	——	其他设施	规划纵一路（南北路段）	——	8966	道路红线宽26米		莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	——	
			规划纵一路（中间路段）	——	1663	道路红线宽26米		莞城街道办事处	——	——	单元拆除范围内1026㎡由莞城街道办事处拆除。 因拆除范围外涉及南城街道用地，后续由两街道协调实施建设。	
			运河东三路	——	791	道路红线宽24米		莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	现状道路拓宽	
			创业路	——	231	道路红线宽24米		莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	现状道路拓宽	
			规划一路（东段）	——	686	道路红线宽15米		莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	——	
			规划二路	——	5242	道路红线宽15米		莞城街道办事处	莞城街道办事处	莞城街道办事处	单元拆除范围内4104㎡由莞城街道办事处拆除。	
	——	发展备用地	移交政府发展备用地	07-01-12	4735	——	——	莞城街道办事处	——	莞城街道办事处	由莞城街道办事处拆除，后续与西侧国有资产 产东莞市电气化实业集团用地共同整合开发。	
	——	其他捆绑实施责任	单元外拆除区	——	3546	——	——	莞城街道办事处	——	莞城街道办事处	——	
	——	——	大山宿舍整治活化	07-01-17	5189	由莞城街道办事处进行整治修缮工作，拆除范围内332㎡由莞城街道办事处拆除。					——	

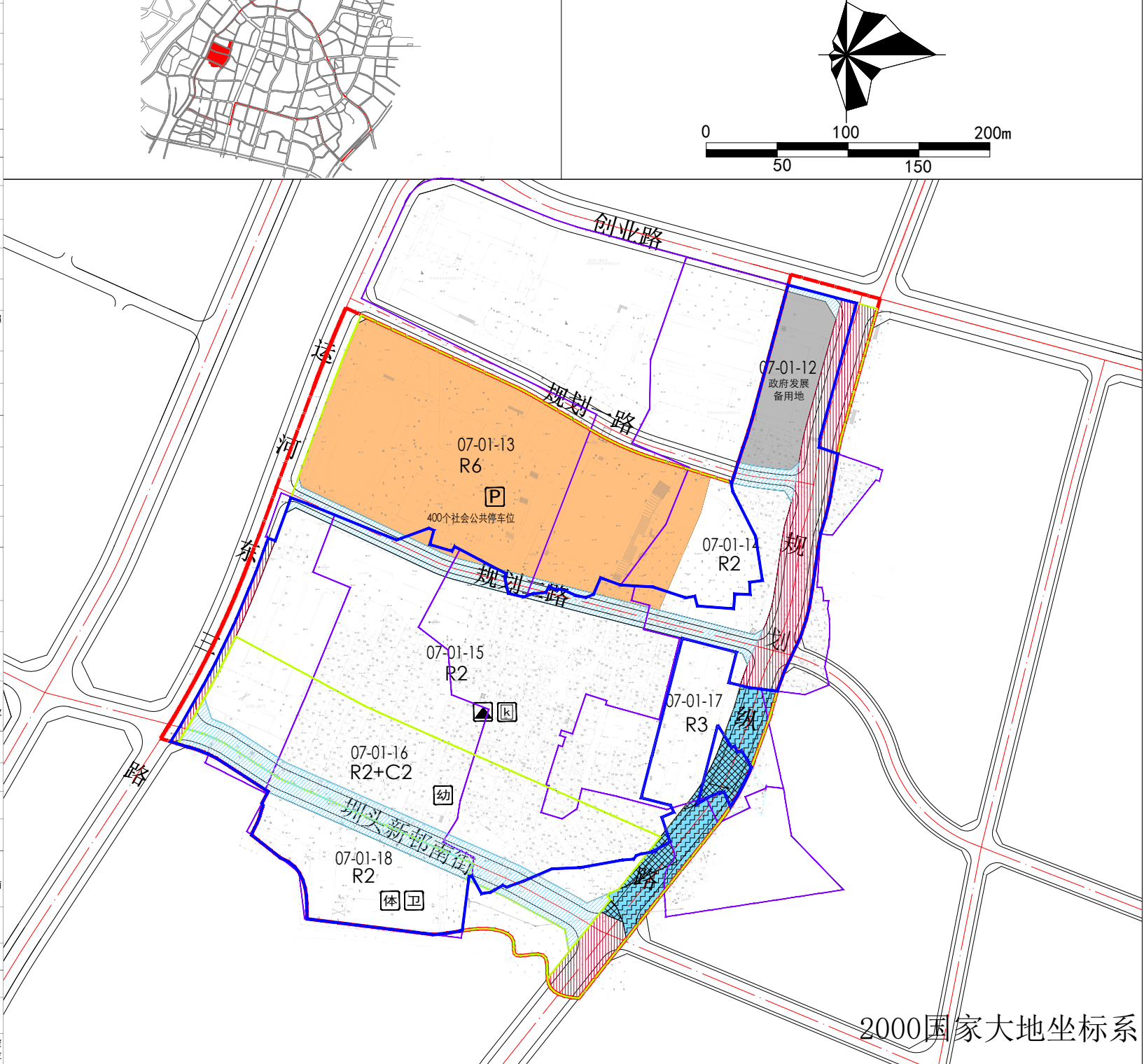
四、其他要求

- 单元涉及中远期轨道交通莞城莞城站，后续在土地出让时，按照市的相关政策执行。
- 规划纵一路中间路段用地总面积5086㎡，其中3424㎡由南城街道办事处提供，后续由莞城街道办事处与南城街道办事处协调实施建设。
- 07-01-12地块落实为发展备用地，后续与西侧国有资产东莞市电气化实业集团用地共同整合开发。
- 07-01-13地块附设400个社会公共停车位，由莞城莞城街道办事处统筹实施建设。

五、相关说明

- 本图则与城市设计控制图则、控制性详细规划图则一并使用。
- 本图则涉及开发容量的，均为计容建筑面积上限值。
- 政府收储的经营性用地，或者政府发展备用地规划作为经营性用地的，后续让出收入扣除计提资金、相关税费、前期费用后，由市、镇按5:5的比例分成，不再和村集体进行利益分成。
- 涉及单元规划阶段提出地下空间一并出让的，应在城市设计控制图则明确具体方案；涉及补缴地价的，应按相关规定执行。
- 根据相关职能部门意见以及相关文件规定或技术标准进行有关公共设施建筑规模、服务规模更新和接收主体变更的，无需调整单元规划。
- 单元内移交政府收储的发展备用地及设施用地，在后续开发实施（包括调整用地性质及指标），属地政府可直接调整控规后实施，无需开展片区统筹和单元规划有关工作。
- 图则中所述相关设施捆绑责任的落实由属地镇街后续进行监管确认。

莞城街道中心区南北第二通道片区



图例

- | | | | |
|--------|---------|---------------------------------|---------|
| 改造单元范围 | 三地 | 政府发展备用地 | 幼儿园 |
| 单元拆除范围 | 一期改造范围 | 道路实施范围
(莞城街道实施路段) | 10kV开关站 |
| 单元外拆除区 | 二期改造范围 | 道路实施范围
(莞城街道和南城街道统筹实施路段) | 社区级体育设施 |
| 现状保留区 | 三期改造范围 | 莞城街道提供道路用地
(莞城街道和南城街道统筹实施路段) | 片区汇聚机房 |
| 整治活化区 | 标图建库线 | 南城街道提供道路用地
(莞城街道和南城街道统筹实施路段) | 社会公共停车场 |
| 其余用地 | 九年一贯制学校 | | 社区卫生服务站 |

委托单位

东莞市莞城街道办事处

编制单位

东莞市规划设计研究院有限公司

编制日期

2025年4月