

# 东莞市万江街道办事处

---

## 关于万江街道严屋社区文津商住更新单元划定方案的批前公示

2019年8月，我街道编制了《万江街道严屋社区文津商住更新单元》划定方案，根据相关政策规定，现对该更新单元划定方案的有关事项公示如下：

一、万江街道严屋社区文津商住更新单元位于万江街道严屋社区，环城路与新城大道交界处，单元面积19.39公顷。

二、公示时间：2019年9月29日至2019年10月8日

三、更新单元划定方案的具体内容，将通过以下方式进行公示：

1. 网上公示：东莞市城市更新主管部门网站（<http://land.dg.gov.cn/land/zjgz/sjggindex.shtml>）；

2. 现场展示：万江街道严屋社区、蚬涌社区、水蛇涌社区公示栏和更新单元现场；

3. 报纸告示：东莞日报。

四、相关权利主体可在公示期内通过以下方式对该更新单元划定方案提出意见和建议。逾期未提出的，视为放弃该项权利。

1. 将意见表投入设在展示现场的意见收集箱；

---

2. 发送电子邮件到: [dgwjcs gx@163.com](mailto:dgwjcs gx@163.com);

3. 将意见表邮寄到“广东省东莞市万江街道万福路徐屋街 10 号行政办事中心 1 号楼 5 楼城市更新办公室”(邮编 523000), 信封表面须注明“万江街道严屋社区文津商住更新单元划定方案公示意见”。

五、个人意见需要提供身份证复印件和有效联系电话, 企业意见需要提供法人资料和有效联系电话, 否则视为无效意见。

附件: 万江街道严屋社区文津商住更新单元划定方案

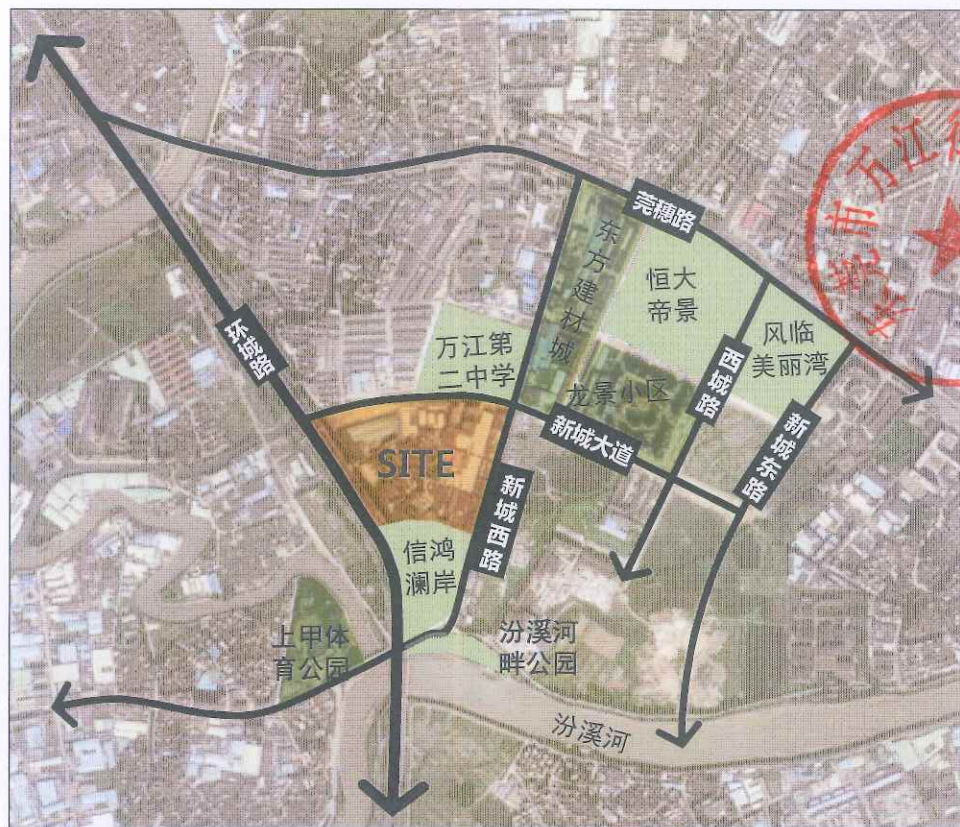
东莞市万江街道办事处

2019 年 9 月 25 日



## 单元区位

更新单元位于万江街道严屋社区，新城大道与环城路交界处，南侧为信鸿澜岸小区，北侧为万江二中，西侧临近上甲体育公园，东侧临近万江新城文化商业组团。



更新单元位置

## 单元范围

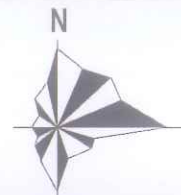
**范围四至：**北至新城大道，南至新城三路，东至规划新城西路（即现状汾溪路），西至环城路，总用地面积约19.39ha（290.78亩）。

**现状用地：**单元北侧、东侧、南侧为旧厂房、中西部为罗浮尾旧村。



更新单元四至

# 万江街道严屋社区文津商住更新单元图则



万江街道万龙片区



城市更新单元概况									
四至情况	东	新城西路	南	新城三路	西	环城路	北	新城大道	
现状使用情况	以旧厂用地为主，有部分村屋，拆除范围基本上为旧厂								
单元细分									
更新单元面积	19.39公顷	拆除重建面积	10.17公顷	生态修复区	0.09公顷	整治活化区	2.63公顷	历史文化保护区	—
"三地"和超标"三地"区	0.43公顷	其余用地	0.67公顷	现状保留区	0.54公顷	现状道路区	4.96公顷	单元外拆除区面积	—
规划要求									
更新方向	本单元更新方向为商住功能				产业用地占比	0.00%			
更新模式	单一主体挂牌招商								
建筑总量	33.52万平方米	其中	商业	居住	新型产业用房 (M0)	配建居住宅 (R0)	工业	仓储	
			10.05万平方米	23.47万平方米	—	—	—	—	
公共配套设施要求									
设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	备注	是否计算奖励	
教育设施	九年一贯制学校	32697	—	54班	控规	单元改造主体	一期设施, 占地面积约3200㎡, 拆建范围内村屋拆除后分期建设。	是	
	社会公共停车场	—	—	150个	新增	单元改造主体	一期设施, 与周边内部道路配套建设。	否	
道路交通设施	次干道及以上道路	打通育才路	8115	—	道路宽度控制在24米	总规	单元改造主体	一期设施, 占地面积约8100㎡, 拆建范围内村屋拆除后分期建设。	是
	社区体育公园	3623	—	—	控规	单元改造主体	一期设施, 占地面积约1370㎡, 拆建范围内村屋拆除后分期建设。	是	
其他	文化设施	4323	—	—	单元新增	单元改造主体	一期设施, 占地面积约1320㎡, 拆建范围内村屋拆除后分期建设。	是	
	集中用地总面积 (平方米)			48757			集中贡献率		47.00%

**城市设计要求**

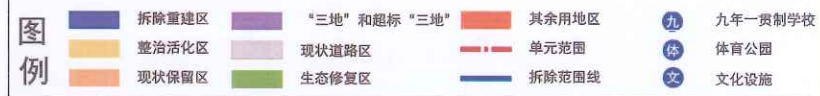
- 环城路是环绕东莞市区的重要城市展示界面，单元位于环城路一侧，是环城路进入万江新中心的第一窗口，是万江新中心的重要形象展示空间，因此更新单元应关注沿街主干道界面、空间形象等问题的提升。
- 一方面作为万江新中心的重要组成部分，另一方面本身作为高尚社区的目标定位，应重点关注社区品质、服务配套、休闲设施的打造。

**其他要求**

- 前期研究报告编制时，需加强对历史文化的普查，如单元内涉及文物保护单位、历史文化名城、传统村落等具有历史保留价值的建筑物，请说明。
- 单元内，幼儿园自理解决；小学需求595学位、初中需求230学位、高中需求156学位，由镇政府统筹解决。
- 单元内育才路新建4线10kV管道，高1.55米宽1.38米，同时在单元划定范围右上角地块预留地块建设公用配电房1座，面积约80平方米。
- 单元规划设计阶段应符合轨道交通11号线交通设施规划，根据《东莞市城市轨道交通建设管理办法》(2018)30号有关规定，避让红线、单元后期建设阶段在取得相关行政许可前，应持有报批规划行政许可。
- 单元实施时应结合万江街道正在开展的河道及水利工程管理和保护范围划界确权工作，避免项目用地红线占用中心河道管理范围。
- 单元应立足三江六岸整体规划，加强功能定位分析，按照高标准规划、高品质建设的原则开展更新改造工作；新城西路慢行空间应与更新单元同步实施，同步投入使用，后续更新单元划定修改方案、前期研究报告、建设方案报批等环节均应以书面形式征求现场指挥部意见，更新单元的用地布局、空间建设应符合《三江六岸土地开发与功能布局专项研究》要求，空间形态应符合道路宽阔、高低错落、现代简约。
- 图则上的拆除范围、现状概况(现状总建筑面积、旧厂、旧村、旧城建筑面积)均为初步摸底数据，最终以经审核的权籍调查成果为准。

相关说明

- 上述规划要求是根据已批镇(镇)总体规划、所在片区的控制性详细规划及各相关专项规划的要求，综合归纳后提出。
- 编制前期研究报告时，除满足上述规划要求外，还应根据《东莞市城市规划管理技术规定》落实相应的配套设施。
- 本划定图则确定的主次干道走向、等级原则上不应调整，规划支路在满足相关标准和规定的前提下，可结合具体用地方案进行调整；其他公共配套设施做定量管理，不实行容积率、具体布局等用地方案定量管理。
- 前期研究阶段，更新为居住、商业用途的，用地贡献比例应符合市政政策要求，更新为新型产业用途的，用地贡献比例不低于拆除范围的15%。
- 整治活化区域应符合《东莞市整治活化类城市更新规划方案编制指引》的相关要求。
- 本图则的建筑面积及各类功能的建筑面积均为上限值，前期研究阶段在单元划定方案基础上额外增加配套设施的，可适当给予建筑补贴(但不超出原拆除规模的10%)，其余配套设施总量不予增加。
- 本项目最终以投资测算前期研究阶段数据按照规划进行计算，并核核公共服务、交通、市政等基础设施承载力，按照程序报市政府进行审核确定。
- 本划定图则相关数据表要求，以公顷为单位的保留两位小数，以平方米为单位的保留整数，以万平方米为单位的保留两位小数，以百分为单位的保留两位小数。



委托单位: 东莞市万江街道办事处 | 编制单位: 东莞市城建规划设计院