

东 莞 市
建 设 用 地
规 划 条 件

东莞市自然资源局

建设用地规划条件

编号：规字第2020-03-1003号

批准机关：东莞市自然资源局
日期：2020年3月2日



申请单位	东莞市虎门镇人民政府
地块名称	东莞市虎门镇2020年003地块
用地位置	东莞市虎门镇博涌社区
用地性质	R2+C2（二类居住用地+商业金融业用地）
用地面积	6591.31平方米
容积率	≤3.00
绿地率	≥30.00%
附图及附件名称	
1、用地红线图 2、规划设计要点 3、一类项目	

遵守事项

- 一、本规划条件是在城市规划区内，经市自然资源局审核，确认或变更建设用地使用性质和开发条件，办理土地出让手续的规划凭证。
- 二、用地单位取得东莞市土地使用权交易成交确认书后，须凭本规划条件正式办理规划用地手续。市自然资源局收回本规划条件。
- 三、本规划条件与同编号的附图和附件一并应用。
- 四、本规划条件自核发之日起，有效期为两年，逾期未使用，本规划条件自行失效。

规划设计要点

用地概况：

建设用地规划条件编号： 规字第2020-03-1003号

申请单位名称：东莞市虎门镇人民政府

用地位置：东莞市虎门镇博涌社区

用地功能要求：

【☒】使用性质：R2+C2（二类居住用地+商业金融业用地）

【☒】主要功能：居住、商业

【☒】构成比例：居住计容建筑面积不大于地块总计容建筑面积的70%

【☒】基本指标：

指标名称	数值	强制性指标	指导性指标
用地面积	6591.31平方米	√	
容积率	3.00	√	
绿地率	≥30%	√	
建筑密度	≤30.00%		√
最大高度	≤80.00米		√

【☒】公建配套要求：

【☒】居住小区：规划人口达到1000户或以上的住宅类项目，配置以下社区服务设施：公厕每千人建筑面积6-10m²；户外体育活动场地人均用地面积不小于0.3m²；垃圾收集点位置需远离人员活动场所；还须按照东莞市政府下发的《东莞市社区建设管理办法》的要求，社区居民委员会办公用房200平方米以上；党员活动室（含工、青、妇组织活动室、计生活动室、青少年活动室、会议室等功能）200平方米以上；社区警务室50平方米以上；社区综治办和人民调解室50平方米以上；社区卫生、计生服务站业务用房使用面积250平方米以上；星光老年之家（含残疾人社区康复站、文体活动室功能）200平方米以上；社区图书室200平方米以上。

【☒】居住小区：规划人口达到300户至1000户的住宅类项目，须配置以下社区服务设施：公厕每千人建筑面积6-10m²；户外体育活动场地人均用地面积不小于0.3m²；垃圾收集点位置需远离人员活动场所。

【☒】居住小区：规划人口在300户以下的住宅类项目，须配置以下社区服务设施：户外体育活动场地人均用地面积不小于0.3m²。

【☒】物业服务用房：物业服务用房建筑面积不应少于物业管理区域总建筑面积的千分之二，最低不少于50平方米，最高不超过300平方米。其中，业主委员会办公用房最低不少于10平方米，最高不超过60平方米。分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积千分之一的比例配置物业服务用房。物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

【☒】同步实施：公建配套设施必须与本地块总体工程同步实施，同步验收投入使用。

【☑】商业、办公类建筑设计要求（所有用地内布局的办公类建筑均适用）：

【☑】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。

【☑】关于建筑设计

1. 商业、办公类建筑（不包括酒店）平面布局不得采用住宅套型式设计。

2. 商业、办公类建筑一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局，不得设置厨房。卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。

3. 商业、办公类建筑的平面形体应规整，不应设置供套间办公单元使用的开口天井，如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，只能设置在与公共走廊、电梯厅等公共空间相连的位置，不能设在商业、办公单元内部。

4. 建筑立面需进行公建化处理。

【☑】关于套内建筑面积

1. 商业、办公类建筑如因功能需要，确需设置套内带独立卫生间的商业办公单元，每一分隔单元的套内建筑面积不得小于250平方米（首层商铺除外）。

2. 商业金融用地上建设的商业、办公类建筑，应严格控制套内带独立卫生间的商业、办公单元的比例，带独立卫生间的商业、办公单元的套内建筑面积不得超过所有商业、办公总套内建筑面积的30%。

【☑】公共空间要求：

【☑】建筑退缩：建（构）筑物（含建筑首层台阶、坡道）不得超出建筑红线。高层建筑物退缩用地红线以及城市道路的距离应满足《东莞市城市规划管理技术规定》的要求。

【☑】城市景观要求：

【☑】建筑间距：高层建筑间距不能小于13米。

【☑】交通市政要求：

【☑】机动车出入口：不得在控制性详细规划中禁止机动车开口路段开设机动车出入口。

【☑】机动车停车位：停车位数量按计容建筑面积每1000平方米12个配建。地面停车率≤10 %。在建筑物退让城市道路交通红线范围内，不得设置配置配建停车设施。地下车库出入口坡道必须设置在建筑红线范围内。

【☑】场地竖向要求：

【☑】地块与城市道路之间的竖向高差应通过≤30度的缓坡处理；现状场地条件不允许，必须设置挡土墙的，挡土墙高度不应大于1.2米。

【☑】地块内部沿用地红线部分的场地标高与接壤的城市道路人行道的竖向标高的高差不超过45CM。

【☑】尊重场地原始地形地貌，不得大填大挖。

【☑】已有国土证和出让合同的建设用地：

【☑】该土地已出让。用地单位应按本规划条件确定的用地界线、容积率等向市自然资源局申请变更土地出让合同中的土地使用条件，变更后再到我局办理规划许可手续。

【☑】其他要求：

【☑】需符合《关于进一步推进我市规模化发展绿色建筑的通知》（东建节能〔2016〕16号）中的要求。

【☑】新建住宅小区停车位应按100%建设充换电设施或预留充换电设施安装接口，且建有充换电设施的非固定产权停车位不应低于总停车位的25%。

【☑】新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上按不低于总停车位的25%配建充换电设施或预留充换电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预埋）。

【☑】地块内配套的教育设施需按照《东莞市新建改建居住区配套教育设施规划建设管理办法》市府令(第148号)的相关规定执行。

【☑】在申请变更土地用途前应取得生态环境部门出具的土壤环境调查复函。

【☑】其他：

- 1、地块建设工程设计方案应符合《东莞市虎门镇博涌片区控制性详细规划》的要求。
- 2、该项目地块属于原土地权利人自行改造，应按《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）和《东莞市人民政府办公室关于印发进一步鼓励城市更新促进固定资产投资若干政策的通知》（东府办【2019】61号）的规定无偿移交政府用于城市基础设施、公共服务设施建设或者其他公益性项目建设用地。
- 3、根据东轨函〔2019〕1190号文件要求，该项目地块办理规划设计时须再次征求市轨道交通局意见。

注释：

（一）本规划设计要点作为《建设用地规划条件》的附件，具同等法律效力。据城乡规划法第三十八条，《建设用地规划条件》作为出让土地的规划条件，是建设单位申请建设项目批准、核准、备案文件的规划依据。

（二）本规划设计要点依据国家和省市法律、法规、城市控制性详细规划确定。

（三）本规划设计要点应与建设用地规划红线图共同使用。

（四）所列强制性指标不得突破。指导性指标如需调整，须结合具体设计方案报市规划主管部门审查同意。

（五）地块《建设工程设计方案》应符合本规划设计要点、国家现行规划及建筑设计规范和《东莞市城市规划管理技术规定》的要求。

（六）本规划设计要点解释权归东莞市自然资源局所有。

批准日期：2020/3/2



申 请 单 位	东莞市虎门镇人民政府	规划条件编号	规字第2020-03-1003 号	
地 块 名 称	东莞市虎门镇2020年003地块	用 地 位 置	东莞市虎门镇博涌社区	
用 地 面 积	6591.31平方米[9.89]亩	用 地 性 质	R2+C2（二类居住用地+商业金融业用地）	
批 准 机 关	东莞市自然资源局	批 准 日 期	2020年03月02日	
基 本 指 标	容积率	<=3.00	绿地率	>=30%
	建筑密度	<=30.00%	最大高度	<=80.00米

其它要求

- 1、具体要求按《东莞市城市规划管理技术规定》及相关规范执行
- 2、—

