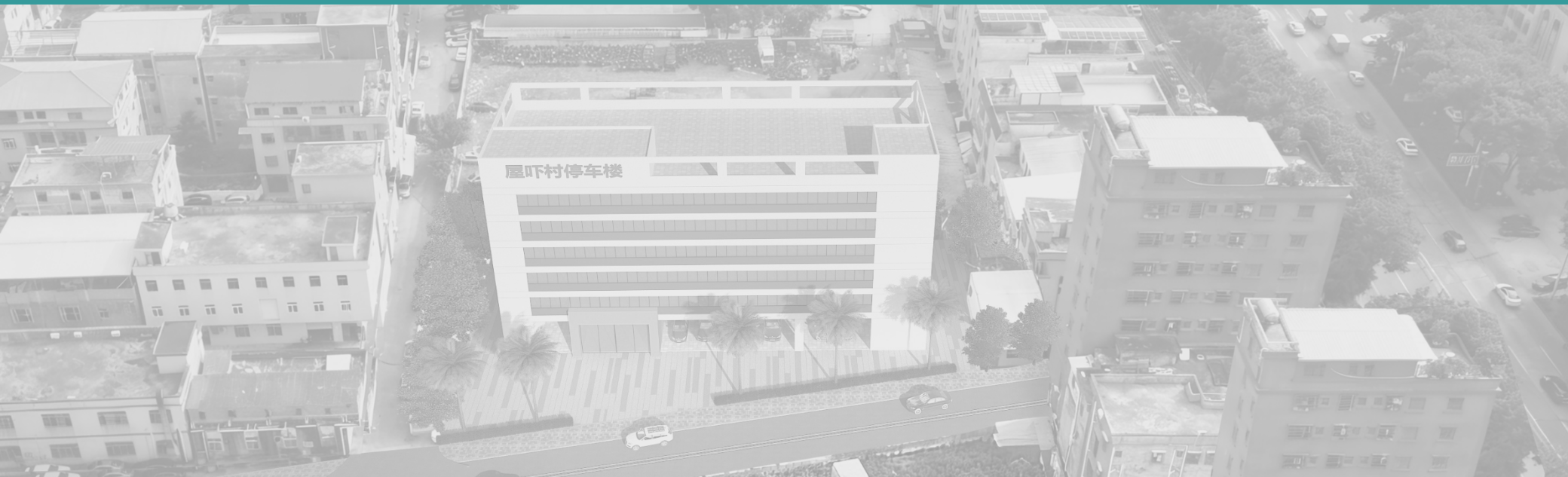
城乡规划编制出图专用章
中城科源工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字[2020]013(甲级)
有效期：至2031年02月03日

东莞市石排镇
福隆村屋吓村停车楼项目
选址论证报告

东莞市石排镇人民政府

2026.03.18





城乡规划（国土空间规划）
编制资质证书

证书编号：自资规甲字21320313　　证书等级：甲级

单位名称：中城科泽工程设计集团有限责任公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：913209811425580180

有效期限：自2021年 11 月 4 日　至2031年 2 月 3 日

发证机关：

2026 年 2 月 3 日

中华人民共和国自然资源部印制

城乡规划编制出图专用章
[redacted]公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

项目名称：东莞市石排镇福隆村屋吓村停车楼项目选址论证报告

组织单位：东莞市石排镇人民政府

编制单位：中城科泽工程设计集团有限责任公司

规划资质：自资规甲字21320313

所 长：汤甜　　工程师

审 定：王锦　注册城乡规划师

审 核：王锦　注册城乡规划师

初 审：林伟东　（高级工程师、规划师）

项目负责：林伟东　（高级工程师、规划师）

设计人员：劳秀霞　（工程师）、罗锦昌（助理工程师）

编制完成时间：二〇二六年三月

目录

Catalogue

1、项目概况
2、项目选址论证情况
3、土地供应及使用情况
4、规划建设指引
5、论证结论与规划建议
6、附件

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1

项目概况

城乡规划编制出图专用章

中城科泽工程设计集团有限责任公司

证书编号：自资规甲字21320313(甲级)

有效期：至2031年02月03日

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1、项目背景

□ 政策背景：全面实施“百千万工程”，促进城乡区域协调发展、农业农村现代化

- 广东“百千万工程”扎实推进乡村建设，全面推进县镇村高质量发展

2022.12
省十三届二次全会
审议通过《关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》,以全省122个县（市、区）、1609个乡镇（街道）、2.65万个行政村（社区）为主体，全面实施**“百县千镇万村高质量发展工程”**。

2023.6
省委十三届三次全会
提出“1310”具体部署要求，**“百千万工程”**被作为**“1310”**具体部署的奋力实现**十大新突破**之一。

2023.11
全省“百千万工程”现场会
公布省“百县千镇万村高质量发展工程”首批典型县镇村名单，东莞入选首批典型镇村名单位居全省前列，**其中10个镇入选典型镇，15村（社区）入选典型村。**

2024.3
我市形成“百千万工程”项目台账
完成了第一批“百千万工程”项目需求收集、整理与评估工作，**并初步整理出34个项目。**

2025.3
我市形成“百千万工程”自然资源要素保障项目库计划
组织开展2025年“百千万工程” 项目自然资源要素保障工作，**收集项目共287个。**



1、项目背景

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

□ 政策背景：符合条件的，以项目选址论证报告办理供地手续及规划许可手续

“百千万工程”项目中符合条件的，以镇街（园区）批准的《项目选址论证报告》确定地块的简化规划条件内容及办理供地手续及规划许可手续。

(1) 无需再另行出具《用地预审与选址意见书》或《建设用地规划条件》；

(2)后续与所属片区的控制性详细规划或村庄规划新编（修编）工作做好衔接。

面积要求：总建设用地面积在30亩以下

用地方式：国有划拨或集体自用

项目类型：镇村公益事业用地、公共设施用地的项目



东莞市自然资源局文件

东自然资〔2024〕105号

关于加强自然资源要素保障支撑“百县千镇万村高质量发展工程”项目实施的通知

各镇人民政府（街道办事处），市各有关单位：

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记视察广东重要讲话和重要指示批示精神，认真贯彻落实省委“1310”具体部署和实施“百县千镇万村高质量发展工程”（以下简称“百千万工程”）的决策部署，按照市委、市政府打造“1279”典型引领工作体系的要求，切实加强自然资源要素支撑，保障我市“百千万工程”项目落地见效，经市人民政府同意，现就有关工作通知如下：

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以推动

1、项目背景

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规[2021]320113(甲级)
有效期：至2031年02月03日

□ 项目由来：解决片区城市停车泊位规划与车位配比之间供需

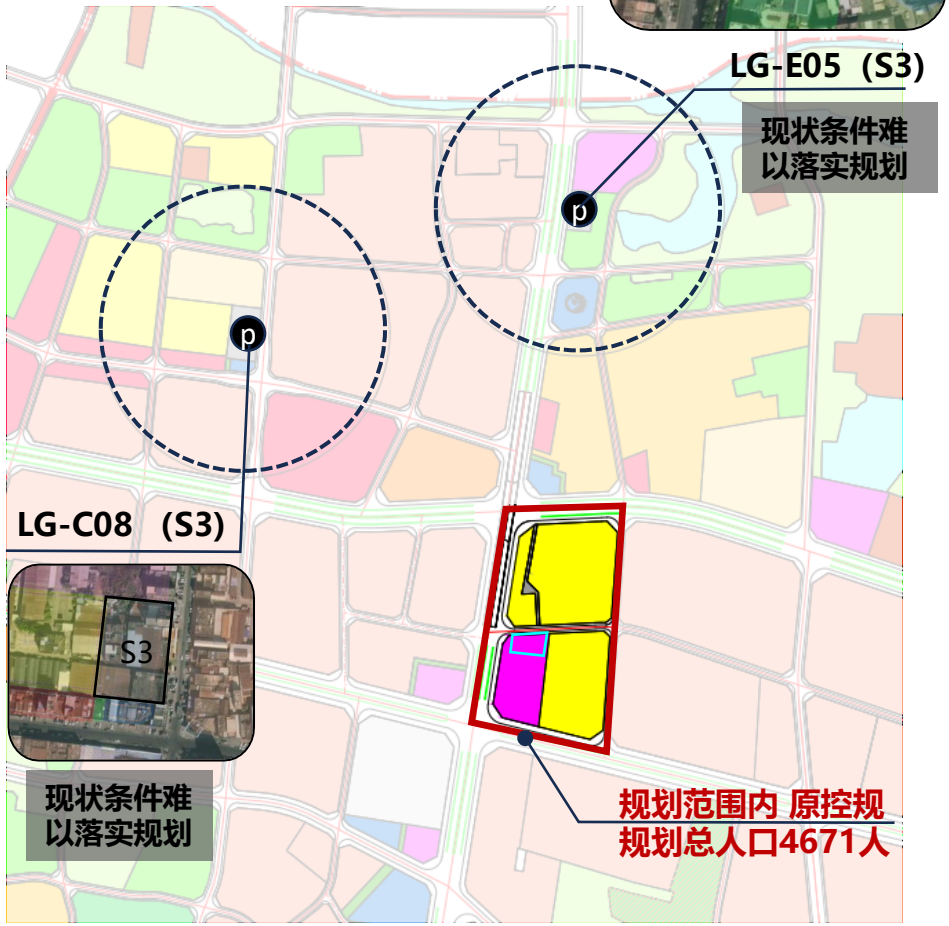
□ 城市现状动静交通承受巨大压力

石排镇内外交通机动化出行需求快速增长。项目地块位于石排镇龙岗科创片区，周边工业产业园及村落人口集聚。随着福隆屋吓村及周边大型企业员工汽车保有量的逐年增加，社区面临停车难的问题，以致巷道停车和占用城市主干道停车现象突出，影响道路通行能力且存在交通安全隐患。

□ 调整后可满足片区日益增长的停车需求

以石排大道—石横大道—工业大道—联兴路围合区域为基础，同时根据《东莞市城市规划管理技术规定》的要求，该区域原控规规划总人口（4671人）需要配置约156个公共停车位。**目前区域内尚无公共停车场，且片区内已规划社会公共停车场建设拆迁量大，近期实施难，建设成效慢，难以满足区域内停车需求，本次调整落实140个公共停车位，可满足日益增长的停车需求。**





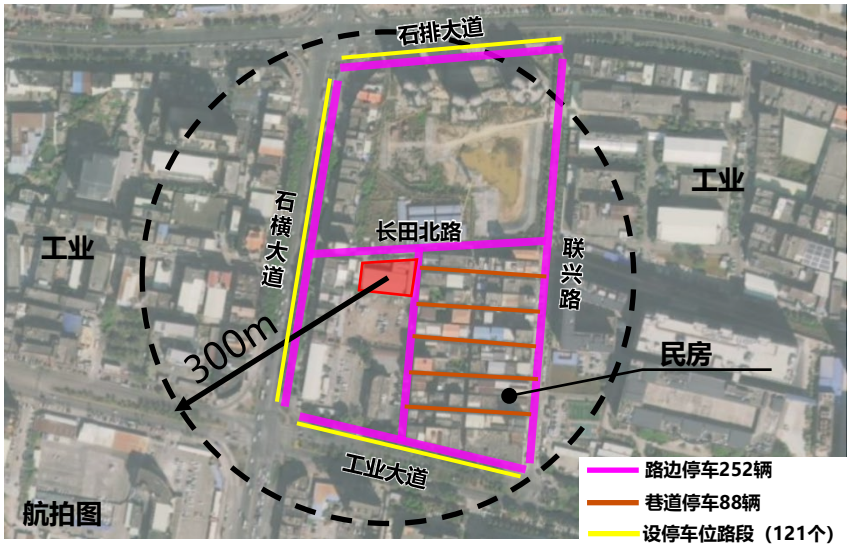
1、项目背景

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

□ 项目由来：项目周边现状流量较大，缺乏停车设施

□ 项目地块周边缺乏停车设施

在本次规划调整所涉区域内，项目地块大型产业园及民房布局较为密集。以项目地块为圆心、半径300米的范围缺乏配套停车设施，导致车辆临时或长期停放在道路边或巷道上，导致车辆乱停放现象严重，影响城市品质与出行安全。经实地调研，项目地块周边现状道路边或巷道停车数量约为340辆，研究范围石排大道、石横大道及工业大道侧仅设停车位约121个，实际车位供给不足需求量，本次调整落实140个公共停车位， 可缓解现状停车压力。



□ 完善基础设施，解决停车难问题，拟建停车楼

为了深入解决现有停车难题，提升周边居民生活品质，福隆屋吓村拟在项目地块建设一座立体停车楼，用于解决福隆屋吓村村民与周边大型企业的停车需求。项目建成后同步提升村容村貌，助力百千万工程建设及促进乡村高品质发展。



城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1、项目背景

□ 项目由来：完善基础设施，解决停车难问题

- **项目类型**

集体自用停车设施、支持乡村振兴的建设项目。

- **项目准入情况**

项目用地面积2031.98 ㎡，已纳入“百千万工程”项目库，且属于集体自用的公共停车楼项目，符合转入条件。

- **项目综合效益情况**

新建停车楼用于解决福隆屋吓村村民与周边大型企业的停车需求，项目建成后进一步提升村容村貌，为村民提供更加便利的出行条件和生活环境，助力百千万工程建设及促进乡村高品质发展。

东莞市2025年第三批“百千万工程”自然资源要素保障项目库计划

序号	项目名称	项目性质	镇街(园区)	村（社区）	行业主管部门	研判情况
1	福隆村大围二停车楼项目	停车设施	石排镇	福隆村	市交通运输局	符合准入要求
2	福隆村屋吓村停车楼项目	停车设施	石排镇	福隆村	市交通运输局	符合准入要求
3	向西村停车楼项目	停车设施	石排镇	向西村	市交通运输局	符合准入要求
4	谷吓村燕岭学校食堂项目	教育设施	石排镇	谷吓村	市教育局	符合准入要求
5	塘尾村文化活动中心项目	文体综合设施	石排镇	塘尾村	市文化广电旅游体育局	符合准入要求
6	大朗镇新朗北路改造工程	道路工程	大朗镇	佛子凹村、新马莲村	市交通运输局	符合准入要求
7	洋坑塘村景富停车楼项目	停车设施	大朗镇	洋坑塘村	市交通运输局	符合准入要求
8	松木山村停车楼项目	停车设施	大朗镇	松木山村	市交通运输局	符合准入要求
9	东莞市凤岗镇官井头金龙路低成本产业空间项目（规划道路）	道路工程	凤岗镇	官井头村	市交通运输局	符合准入要求
10	竹塘麒麟文化公园	文化设施	凤岗镇	竹塘村	市文化广电旅游体育局	符合准入要求

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

- 项目区位：位于石排镇东部，石横大道东侧、工业大道北侧。



城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

- 用地现状：以单层厂房为主。



城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

□ 周边现状：

项目地块周边用地功能以居住、厂房为主。





项目周边现状情况分析图

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

土地利用现状：

- 项目指引图则用地红线为2045平方米，项目供地红线面积为2031.98平方米。
- 根据2023年石排镇土地利用变更调查数据，用地范围为建设用地。

土地利用现状地类面积统计表	
地类名称	**面积（㎡）**
建设用地	2031.98
合计	2031.98



石排镇2023年土地利用变更调查图

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

□ 道路交通现状：

- 项目地块位于石横大道东侧。地块可通过周边支路转至石排大道、工业大道等城市对外主要干道。











道路现状图

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

□ 权属及办证情况：

- 用地权属涉及**东莞市石排镇福隆屋吓股份经济合作社**。



国土权属界线套航拍图

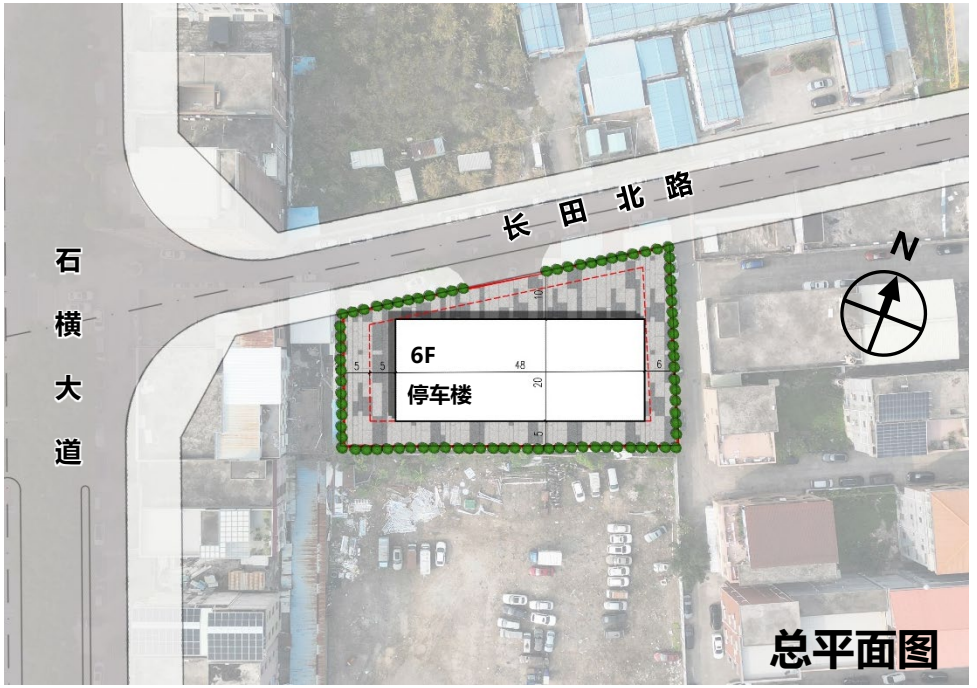
城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

□ 拟建内容：

- 拟建立体停车楼，可提供140个停车位，投资总额约1470万元。
- **东莞市石排镇福隆屋吓股份经济合作社**投资、建设、运营，**计划于2026年8月动工建设。**

综合技术经济指标表			
项目	计量单位	数量	备注
总用地面积	㎡	2031.98	
总建筑面积	㎡	5964.68	
计容建筑面积	㎡	5764.68	
容积率	/	2.84	
建筑基地面积	㎡	960.78	
建筑密度	%	47.09	
绿地面积	㎡	-	
绿地率	%	-	
层数	层	6	
建筑高度	m	28	
机动车停车位	辆	140	



城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

- 效果图:



鸟瞰图

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

- 效果图:

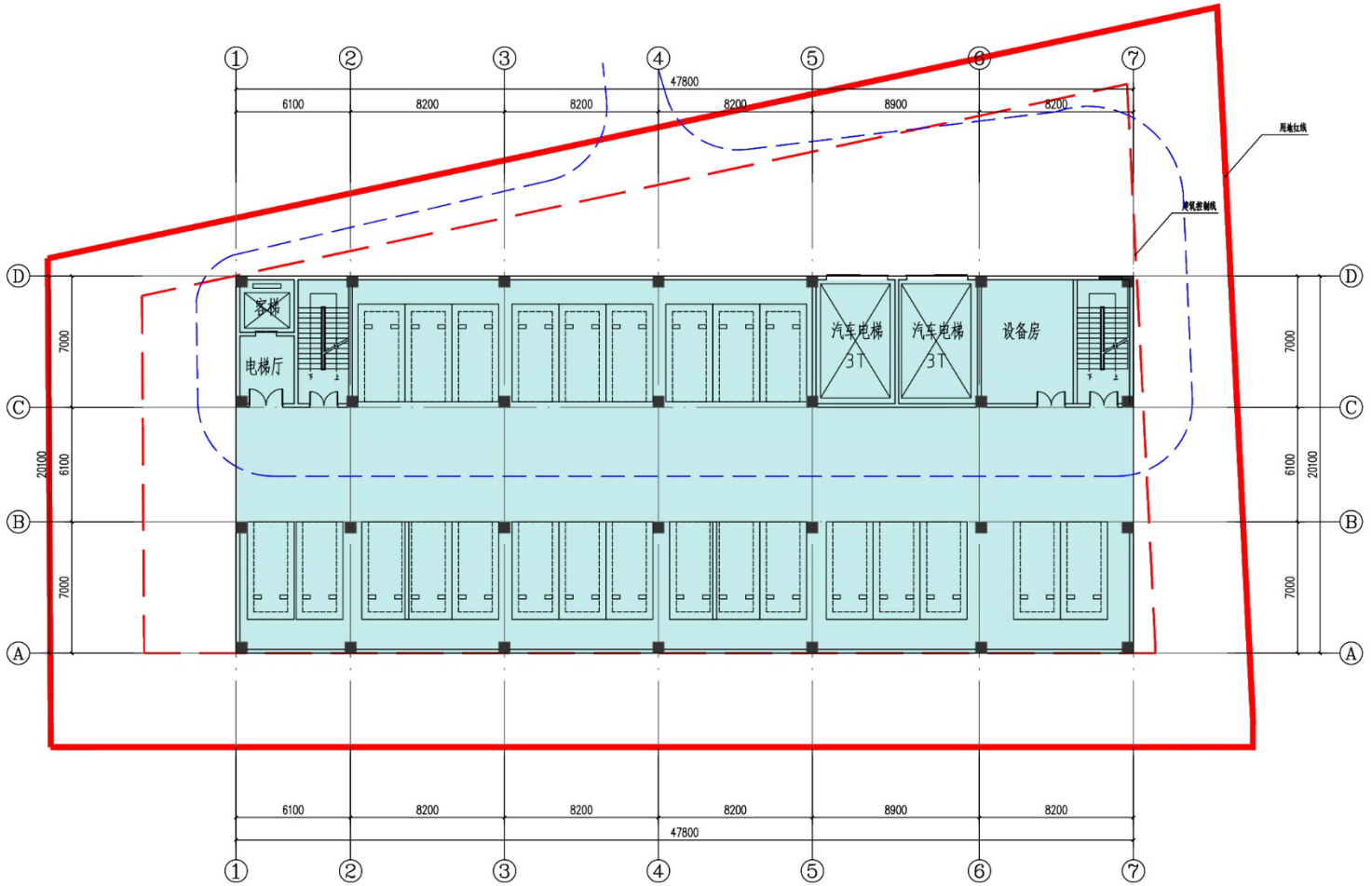


低点透视图

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

- 平面图：

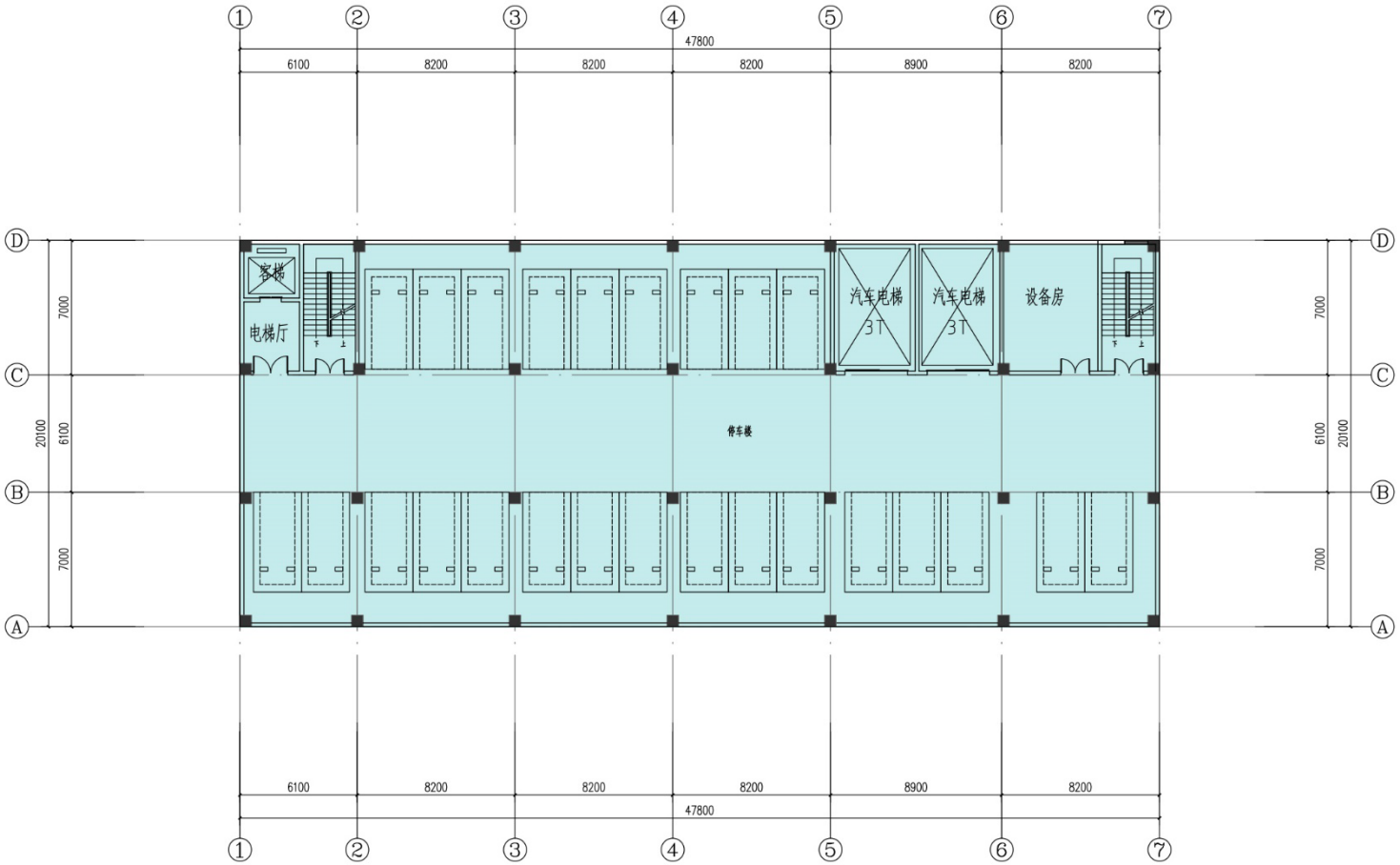


首层平面图

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、项目基本情况

- 平面图：



二~六层平面图

2

项目选址论证情况

城乡规划编制出图专用章

中城科泽工程设计集团有限责任公司

证书编号：自资规甲字21320313(甲级)

有效期：至2031年02月03日

1、规划符合性分析

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

□ 规划符合性总览

相关规划		用地与规划的关系	处理措施
国土空间规划	永久基本农田	不涉及	/
	生态保护红线	不涉及	/
	城镇开发边界	在城镇开发边界内	/
	规划管理单元	位于产城融合单元	符合用地功能导向
	用海用地规划	机关团体用地，符合要求	/
	控制性详细规划	行政办公用地	石排镇承诺项目用地后续做好与控规的衔接
专项规划	生态控制线	不涉及	/
	蓝线	不涉及	/
	工业保护线	不涉及	/
	黄线专项	不涉及	/
	轨道交通	不涉及	/
	历史文化保护	不涉及	/
	古树名木	不涉及	/
	小山小湖	不涉及	/
	河湖管理范围	不涉及	/

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1、规划符合性分析

国土空间规划：符合

- 项目地块位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线。



三区三线

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1、规划符合性分析

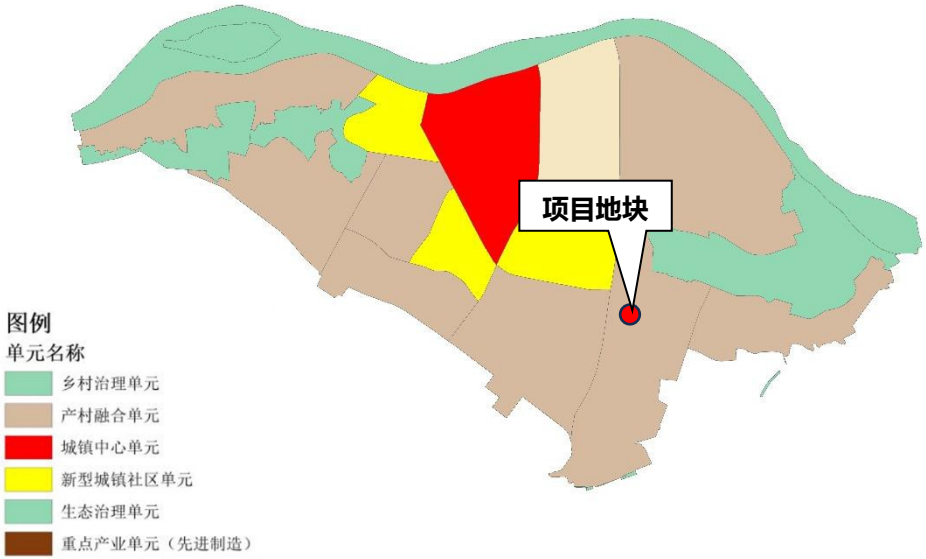
□ 国土空间规划：基本符合。

- **规划管理单元：**

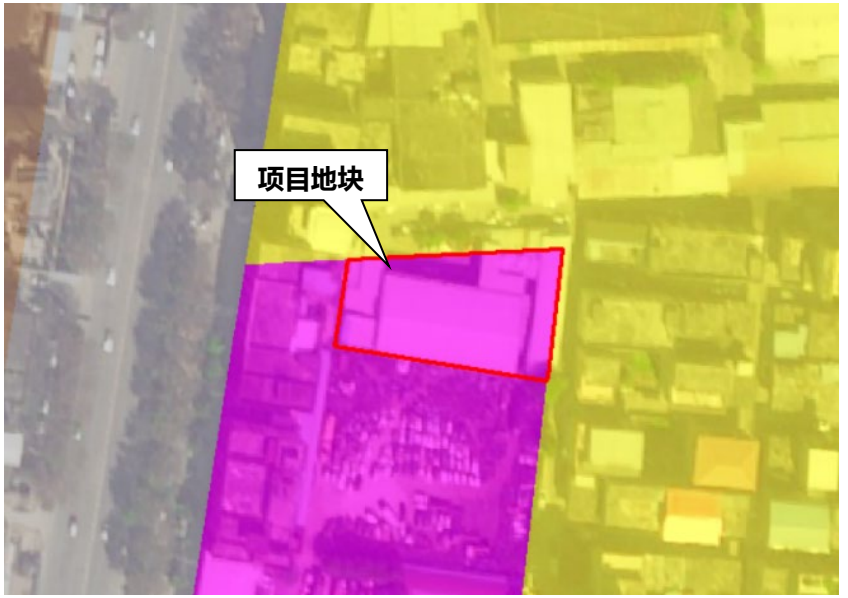
项目位于产城融合单元，本次拟建为停车楼，项目性质符合单元功能导向。

- **国土空间规划：**

项目为机关团体用地，项目性质符合功能导向。



管理单元



国土空间规划

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1、规划符合性分析

□ **控制性详细规划：**项目地块控规为行政办公用地，石排镇承诺项目用地后续做好与控规的衔接。



1、规划符合性分析

□ 专项规划：

- 项目地块不涉及生态控制线。
- 项目地块不涉及城市黄线。
- 项目地块不涉及城市历史文化保护范围。







1、规划符合性分析

□ 专项规划：

- 项目用地范围不涉及轨道管控范围、河湖管理范围、小山小湖、古树名木、工业保护线等相关专项规划。

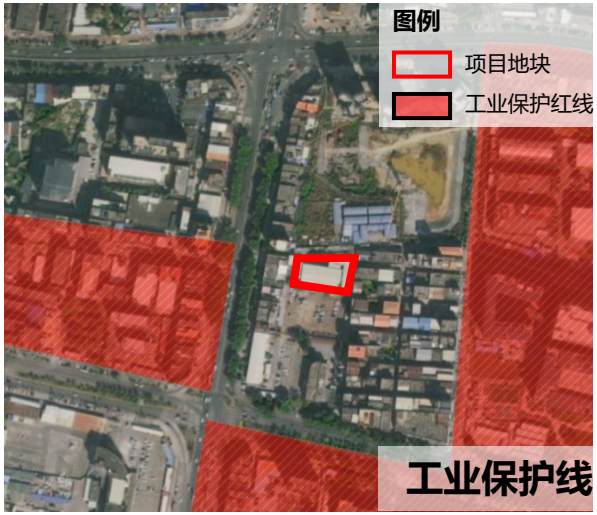
城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2021年02月03日











城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、道路交通规划

交通组织：

- 项目地块与长田北路相邻一侧拟设置两个机动车出入口，通过长田北路组织交通。



地块驶入流线组织示意图



地块驶出流线组织示意图

3 土地供应及使用情况

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1、土地供应及使用情况

□ 供应方式

- 集体自用。

□ 土地使用

- 拟采取净地出让，供应给**东莞市石排镇福隆屋吓股份经济合作社**使用。

土地供应计划一览表

供地主体	交易方式	供地期限	供地用途	用地面积（㎡）	容积率
东莞市石排镇福隆屋吓股份经济合作社	集体自用	/	社会停车场库用地(S3)	2031.98	3.0

4 规划建设指引

城乡规划编制出图专用章	
中城科泽工程设计集团有限责任公司	
证书编号：	自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日	

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

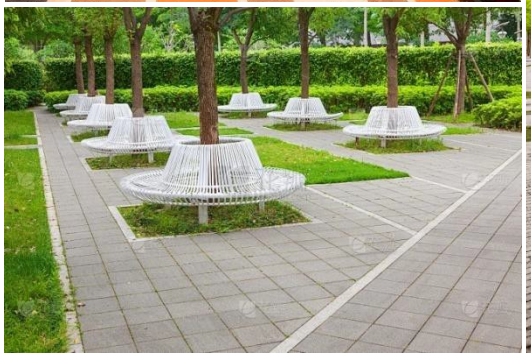
1、场地利用

□ 开发原则及保护措施

- **竖向设计**：场地竖向设计应结合周边地形考虑，高程应与周边建筑地坪或道路标高做好衔接。
- **地面铺装**：建议采用环保且透水性较好的材料建造广场和道路，增加雨水渗透。
- **场地绿化**：适当配植绿化，美化环境。







城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

2、建筑设计

□ 建筑风貌引导：

- **设计原则**：建筑宜按照低冲击、低强度、绿色化的原则进行设计、建设，与周边环境相协调。
- **建筑风格与色彩**：立体停车楼外立面色彩宜素雅，与周边环境相协调；设计风格宜采用优美简洁、时尚大方的设计理念。



简洁、现代化的建筑风格



复杂、红色系的建筑风格

5 论证结论与规划建议

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

1、论证结论

- 项目落地能缓解**周边居民停车难问题。**
- 项目地块符合国土空间规划底线管控要求，与其他相关规划不存在矛盾。
- 项目地块现状为简易厂房，地质条件和市政基础设施条件良好，适宜工程建设。

2、规划条件

- 用地指标及规划建议

主要经济技术指标表	
地块编号	SP202601-01
用地性质	社会停车场库用地
用地代码	S3
用地面积（㎡）	2031.98
容积率	3.0
建筑高度（m）	30
建筑密度	—
停车位（个）	140

规划条件设计要点	
1	地块的具体技术指标、应当符合国家、省、市相关现定和技术规范的要求。
2	地块开发建设应当符合国家及地方对建筑、消防、环保、卫生、防灾减灾等相关要求，并征得主管部门意见，确保项目建设运营的安全。
3	做好机动停车库与周边临时地面停车场的交通衔接;做好地块交通组织引导车辆高效停放。
4	场地设计标高应与相邻建筑基地保持统一和协调，地形条件允许的，应与相邻建筑基地的场地设计标高持平。
5	停车楼外立面色彩宜素雅，与周边环境相协调;设计风格宜采用优美简洁、时尚大方的设计理念。

6

附件

城乡规划编制出图专用章

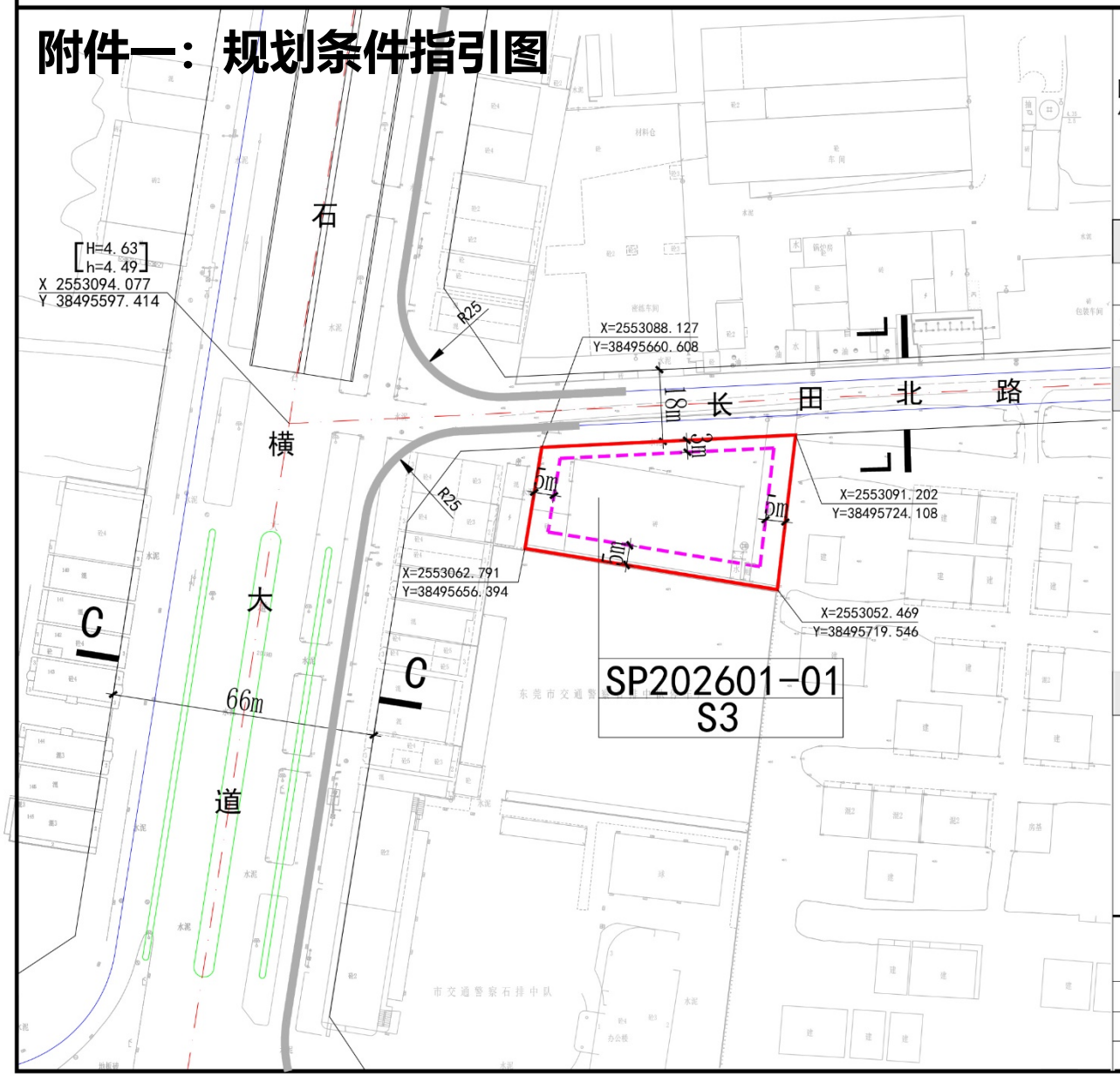
中城科泽工程设计集团有限责任公司

证书编号：自资规甲字21320313(甲级)

有效期：至2031年02月03日

东莞市石排镇福隆村屋吓村停车楼项目规划条件指引图

附件一：规划条件指引图



图例

- 用地性质代码
- 用地红线
- 建筑红线
- 规划标高 现状标高 (Hg=5.30 Hx=5.30)
- 控制点坐标
- 禁止开口路段

风玫瑰

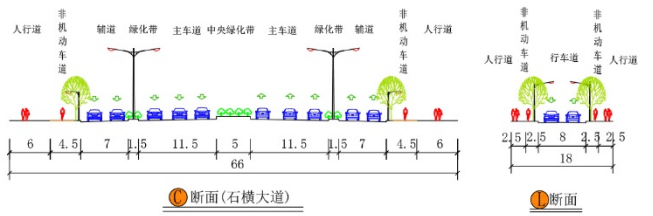
比例尺 0 10 20 40M

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：[illegible]
有效期：至2031年02月03日

规划技术指标一览表

地块编号	用地性质	代码	用地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿化率（%）	停车位（个）	备注
SP202601-01	社会停车场库用地	S3	2045	3.0	6135	——	30	——	140	社会公共停车场

道路断面示意图



规划条件设计要点

1. 地块的具体技术指标、应当符合国家、省、市相关规定和技术规范的要求。
2. 地块开发建设应当符合国家及地方对建筑、消防、环保、卫生、防灾减灾等相关要求，并征得主管部门意见，确保项目建设运营的安全。
3. 做好机动停车库与周边临时地面停车场的交通衔接；做好地块交通组织引导车辆高效停放。
4. 场地设计标高应与相邻建筑基地保持统一和协调，地形条件允许的，应与相邻建筑基地的场地设计标高持平。
5. 停车楼外立面色彩宜素雅，与周边环境相协调；设计风格宜采用优美简洁、时尚大方的设计理念。

项目名称	东莞市石排镇福隆村屋吓村停车楼项目规划条件指引图
编制组织单位	东莞市石排镇人民政府
规划编制单位	中城科泽工程设计集团有限责任公司
审批日期	2026.03

附件二：权属人意见书

城乡规划编制出图专用章
中城科泽工程设计集团有限责任公司
证书编号：自资规甲字21320313(甲级)
有效期：至2031年02月03日

关于《东莞市石排镇福隆村屋吓村停车楼项目选址论证报告》涉及地块的权属人意见书

兹有《东莞市石排镇福隆村屋吓村停车楼项目选址论证报告》，拟进行停车楼项目的建设，是我市“百县千镇万村高质量发展工程”中的重点建设项目。

该项目用地面积为2031.98平方米，用地性质为社会停车场库用地，用地红线范围用地权属为东莞市石排镇福隆屋吓股份经济合作社，无权属争议，现同意该项目的选址论证报告。

东莞市石排镇福隆屋吓股份经济合作社（盖章）

2026年03月18日

附图：（项目用地范围+坐标叠航拍图）

