

江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）  
小冈片区局部地块修改研究

论证  
报告

江门市新会区双水镇人民政府

2020.09



- 1、规划修改背景
- 2、现状概况
- 3、原总规情况
- 4、规划修改内容
- 5、规划修改理由
- 6、规划修改评价



# 1

## 规划修改背景

# 1.规划修改背景

双水镇位于江门市新会区的西南部，是知名“侨乡”，也是江门地区首个工业产值超100亿元和财政一般公共预算收入超1亿元的非城关镇。新会区政府工作报告曾提出以“一枢纽两新城三园区四创新”为重点，并提到打造“**双水镇区域经济副中心**”。为了更好把握粤港澳大湾区建设和“交通大会战”的发展机遇，根据新会区政府工作要求，新会区双水镇人民政府组织编制了《江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）》，并于2017年3月通过江门市人民政府批复，成为指导双水镇未来城镇发展的依据。

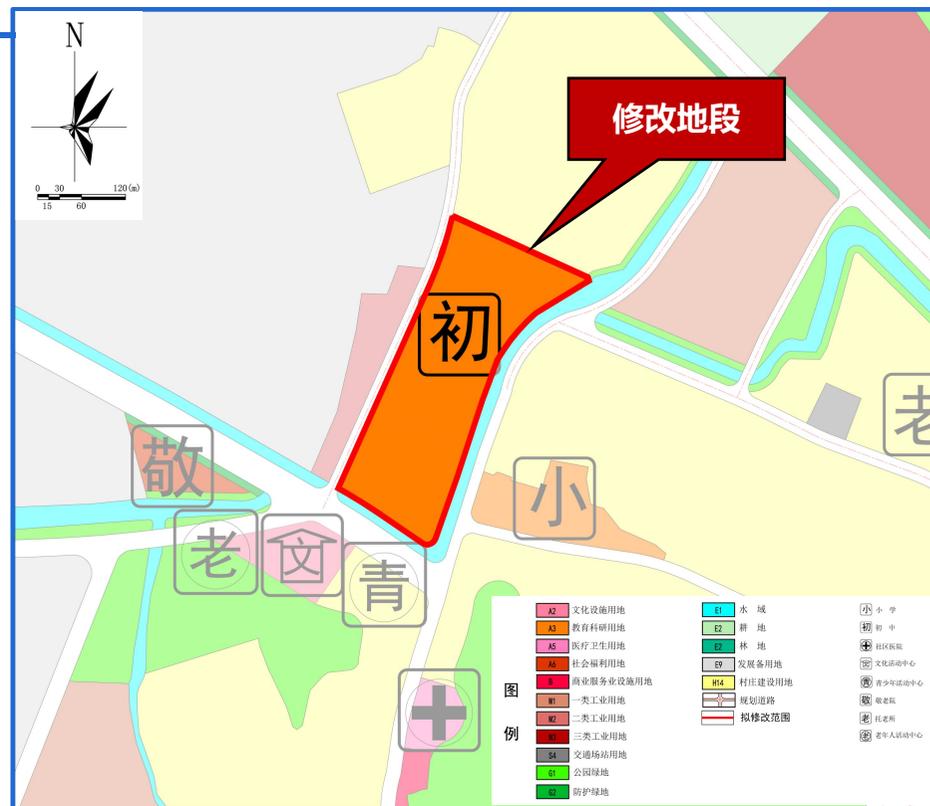
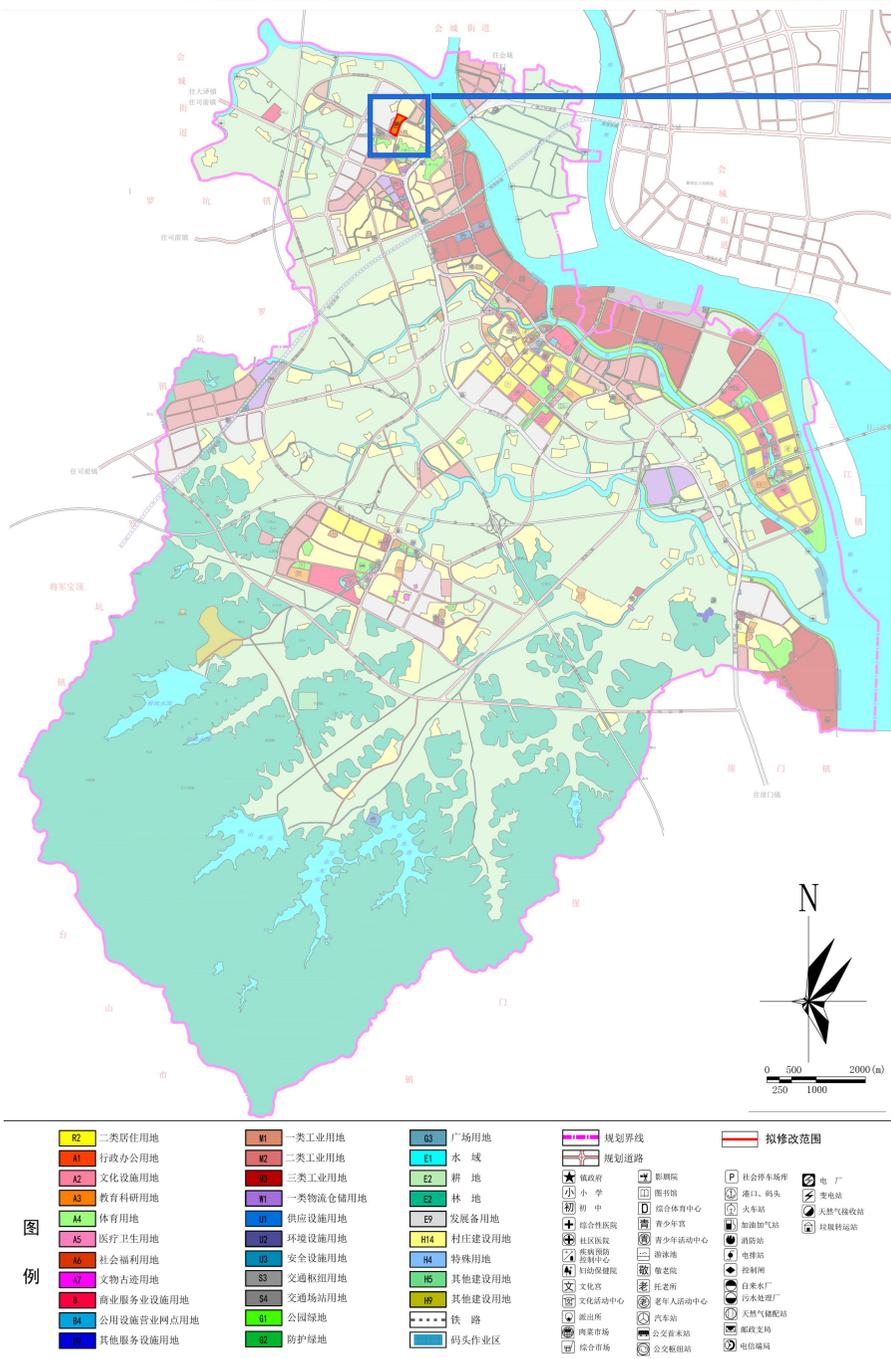
根据新会区委办发布的《关于特色小镇视角下研究打造小冈香业小镇的建议》，《建议》提出将**小冈香业小镇**创建成为全国特色小镇，小冈片区为香业特色小镇的建设范围。《建议》提出通过打造香业小镇，吸引一批与“香”相关的大企业，促进小冈香产业整体转型升级。

为进一步优化小冈片区用地结构布局，提高土地利用效率，促进产业发展与项目招商投资，双水镇人民政府组织《江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）小冈片区局部地块修改》研究，为编制镇国土空间规划或片区控制性详细规划提供依据。



# 2

## 现状概况



● 拟修改地段示意图

### 本次拟修改地段：

北至洞阁村，南至乡道Y192，东至乡道Y221，西至乡道Y218，用地面积约6公顷（详见图）。

# 2.现状概况

## 现场实景图



# 2.现状概况

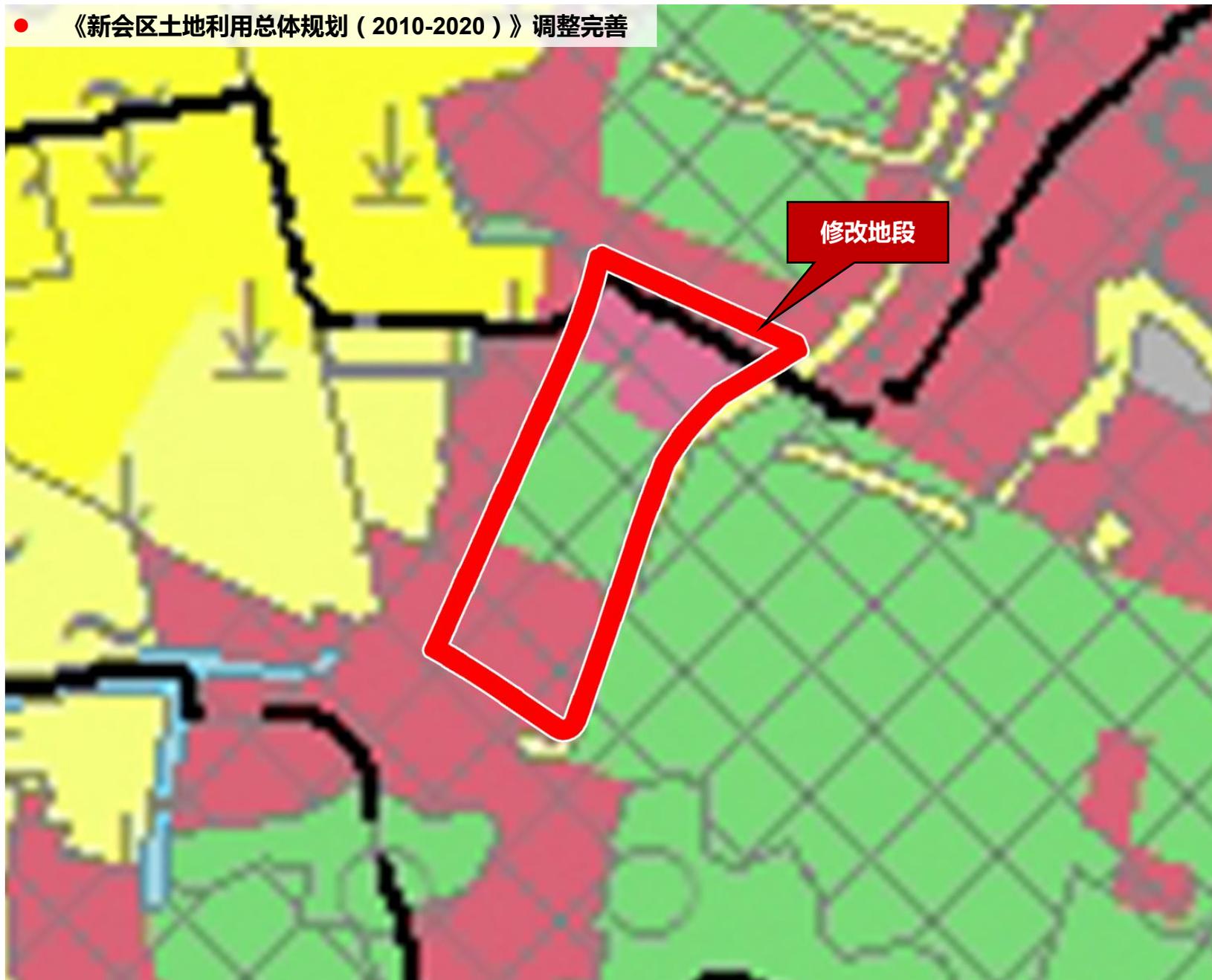
□用地权属

● 拟修改地段权属情况图



序号	权属单位	土地用途	用地面积 (m <sup>2</sup> )
1	新会区小冈中学	中小学用地	40776
2	陈润基	工业用地	4563
3	江门市新会区双水镇小冈经济发展总公司	工业用地	3596
4	江门市新会区双水镇小冈经济发展总公司	工业用地	1324
5	刘荧彬,刘辉	工业用地	1933
6	—	工业用地	5672
7	江门市新会区双水镇小冈经济发展总公司	工业用地	1543
合计			59407

● 《新会区土地利用总体规划（2010-2020）》调整完善



根据《新会区土地利用总体规划（2010-2020年）》调整完善，修改地段的现状土地用途为城镇用地，规划土地用途为林地和建设用地，其中林地面积约2.35公顷（为小冈学校内）。



# 3

## 原总规情况

# 3.原总规情况

## 总体布局：

双水镇规划地域空间结构为“一心一带五组团”的结构发展格局。

“一心”：即双水圩为主形成全镇的政治、经济、文化中心；

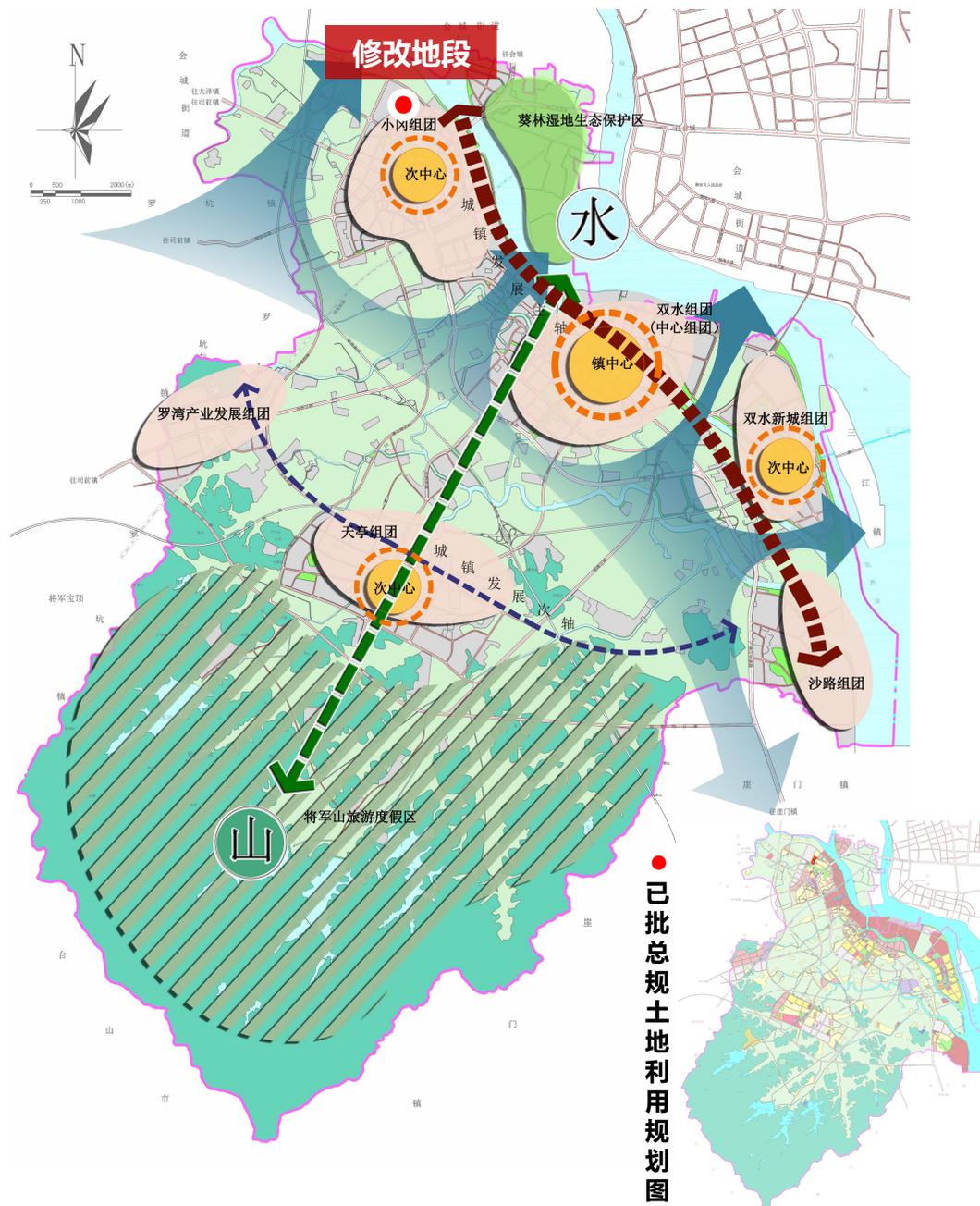
“一带”：指南门公路以东银州湖滨水工业发展带；

“五组团”：小冈组团——沙路组团——天亭组团——罗湾产业组团——双水新城组团

另在镇域划定将军山旅游度假区和南坦沙葵湿地生态保护区。

小冈组团定位：双水镇北部以发展制香、电子、摩托等传统工业为主的工业基地以及发展香业专业市场。

**修改地段位于小冈组团内。**



● 已批总规规划结构分析图

● 已批总规土地利用规划图

# 3.原总规情况



本次拟修改地段位于小冈片区内，用地面积约6公顷，地段在原总规的规划用地性质为**教育科研（中小学）用地（A3）**。

序号	用地编码			用地性质	面积 (公顷)	比例 (%)
	大类	中类	小类			
1	H			建设用地	4884.28	23.61
		H1		城乡居民点建设用地	4812.16	23.26
			H11	城市建设用地	3561.96	17.22
			H14	村庄建设用地	1250.20	6.04
		H4		特殊用地	2.42	0.01
		H5		采矿用地	13.3	0.06
2	E	H9		其他建设用地	56.4	0.27
				非建设用地	15803.33	76.39
		E1		水域	1687.99	8.16
		E2		农林用地	13663.52	66.05
3		E9		发展备用地	451.82	2.18
3	城乡规划总用地			20687.61	100	

序号	用地编码			用地性质	面积 (公顷)	比例 (%)
	大类	中类	小类			
1	R			居住用地	331.18	9.30
		R2		二类居住用地	331.18	9.30
2	A			公共管理与公共服务用地	118.21	3.32
		A1		行政办公用地	9.78	0.27
		A2		文化设施用地	9.07	0.25
		A3		教育科研用地	73.12	2.05
		A4		体育用地	13.55	0.38
		A5		医疗卫生用地	8.37	0.23
		A6		社会福利用地	0.7	0.02
		A7		文物古迹用地	3.62	0.10
3	B			商业服务业设施用地	172.18	4.83
		B1		商业用地	161.83	4.54
		B4		公用设施营业网点用地	6.11	0.17
4	M	B9		其他服务设施用地	4.24	0.12
				工业用地	1086.82	30.51
		M1		一类工业用地	97.32	2.73
		M2		二类工业用地	357.5	10.04
5	W	M3		三类工业用地	632	17.74
				物流仓储用地	88.57	2.49
6	S	W1		一类物流仓储用地	88.57	2.49
				道路与交通设施用地	1258.53	35.33
		S1		城市道路用地	1212.13	34.03
		S3		交通枢纽用地	40.02	1.12
7	U	S4		交通场站用地	6.38	0.18
				公用设施用地	37.46	1.05
		U1		供应设施用地	20.66	0.58
		U2		环境设施用地	14.33	0.40
8	G	U3		安全设施用地	2.47	0.07
				绿地与广场用地	469.01	13.17
		G1		公园绿地	342.27	9.61
		G2		防护绿地	122.35	3.43
9	城市建设用地			3561.96	100	

● 原镇域土地利用规划地块指标控制表



# 4

## 规划修改内容

# 4.规划修改内容



## 拟修改内容：

拟修改地段的用地性质由原总规的教育科研（中小学）用地（A3）调整为以现状小冈中学南端围墙为边界，边界北侧为**教育科研（中小学）用地（A3）**，南侧为**二类工业用地（M2）**。

修改后总建设用地面积不变，其中教育科研用地（A3）面积减少了1.9公顷，二类工业用地（M2）面积增加了1.9公顷。

序号	用地编码			用地性质	面积 (公顷)	比例 (%)
	大类	中类	小类			
1	H			建设用地	4884.28	23.61
		H1		城乡居民点建设用地	4812.16	23.26
			H11	城市建设用地	3561.96	17.22
			H14	村庄建设用地	1250.20	6.04
			H4	特殊用地	2.42	0.01
			H5	采矿用地	13.3	0.06
			H9	其他建设用地	56.4	0.27
2	E			非建设用地	15803.33	76.39
		E1		水域	1687.99	8.16
		E2		农林用地	13663.52	66.05
		E9		发展备用地	451.82	2.18
3	城乡规划总用地			20687.61	100	

序号	用地编码		用地性质	面积 (公顷)	比例 (%)	
	大类	中类				
1	R		居住用地	331.18	9.30	
		R2	二类居住用地	331.18	9.30	
2	A		公共管理与公共服务用地	116.31	3.27	
		A1	行政办公用地	9.78	0.27	
		A2	文化设施用地	9.07	0.25	
		A3	教育科研用地	71.22	2.00	
		A4	体育用地	13.55	0.38	
		A5	医疗卫生用地	8.37	0.23	
		A6	社会福利用地	0.7	0.02	
		A7	文物古迹用地	3.62	0.10	
3	B		商业服务业设施用地	172.18	4.83	
		B1	商业用地	161.83	4.54	
		B4	公用设施营业网点用地	6.11	0.17	
		B9	其他服务设施用地	4.24	0.12	
4	M		工业用地	1088.72	30.56	
		M1	一类工业用地	97.32	2.73	
		M2	二类工业用地	359.4	10.09	
5	W		三类工业用地	632	17.74	
			物流仓储用地	88.57	2.49	
		W1	一类物流仓储用地	88.57	2.49	
6	S		道路与交通设施用地	1258.53	35.33	
		S1	城市道路用地	1212.13	34.03	
		S3	交通枢纽用地	40.02	1.12	
		S4	交通场站用地	6.38	0.18	
7	U		公用设施用地	37.46	1.05	
		U1	供应设施用地	20.66	0.58	
		U2	环境设施用地	14.33	0.40	
		U3	安全设施用地	2.47	0.07	
8	G		绿地与广场用地	469.01	13.17	
		G1	公园绿地	342.27	9.61	
		G2	防护绿地	122.35	3.43	
9			G3	广场用地	4.39	0.12
9	城市建设用地			3561.96	100	

## 修改后镇域土地利用规划地块指标控制表



# 5

## 规划修改理由

# 5.规划修改理由

## (1) 国土空间规划编制背景下小冈片区用地规划布局的调整意向

根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发【2019】18号）和《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353号），江门市国土空间规划编制工作正在有条不紊地进行中。在当前粤港澳大湾区、“交通大会战”的发展机遇下，双水镇为更好地创建小冈香业特色小镇，提出了小冈片区用地规划布局的调整意向，为今后编制镇域国土空间规划奠定基础。

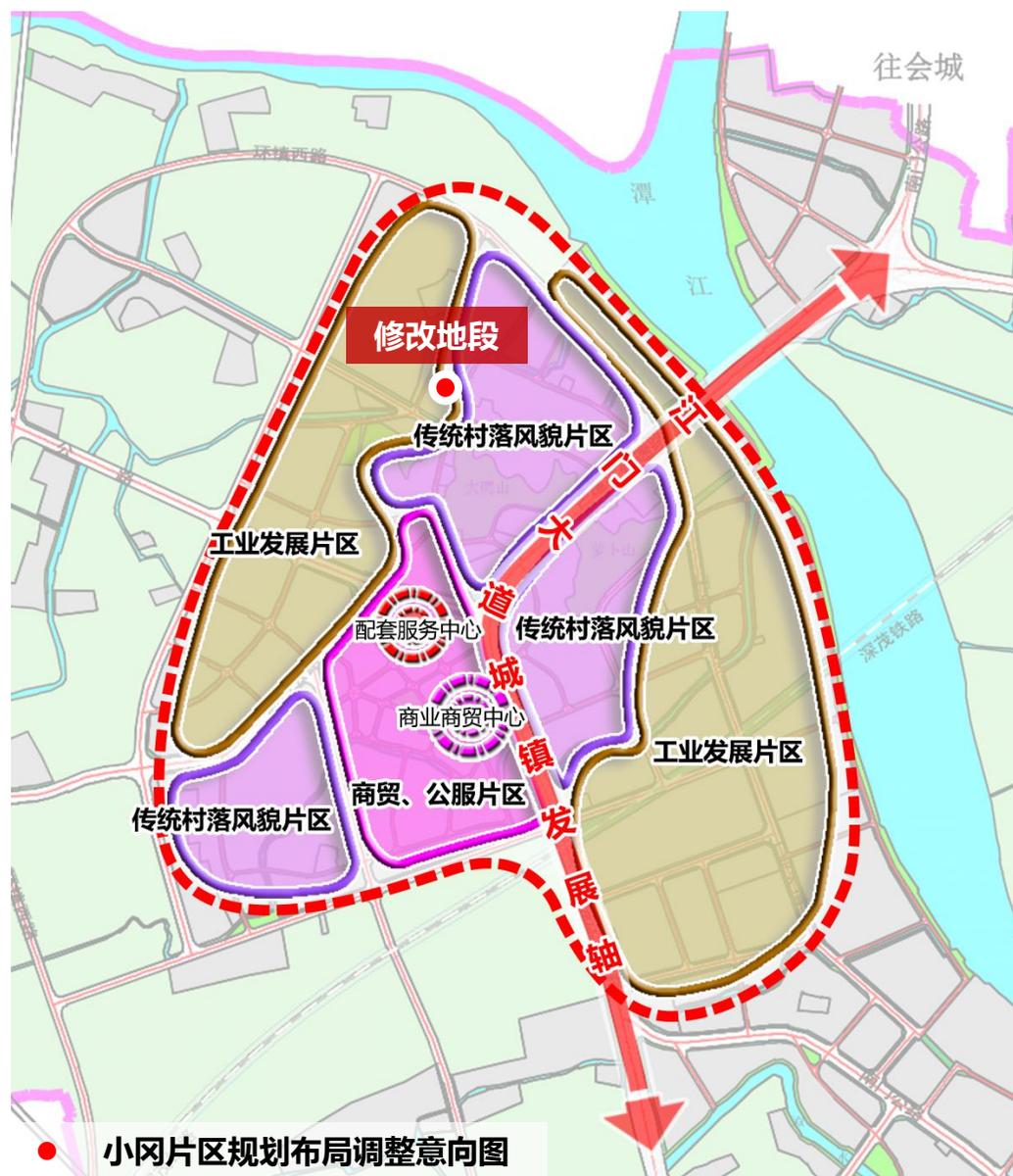
小冈片区的调整意向提出构建“一轴·两心·六片区”的规划结构。

一轴——以江门大道形成城镇发展轴；

两心——一个商业商贸中心、一个配套服务中心；

六片区——一个商贸公服片区、两个工业发展片区、三个传统村落风貌片区。

**拟修改地段位于传统村落风貌片区和西工业发展片区内。**



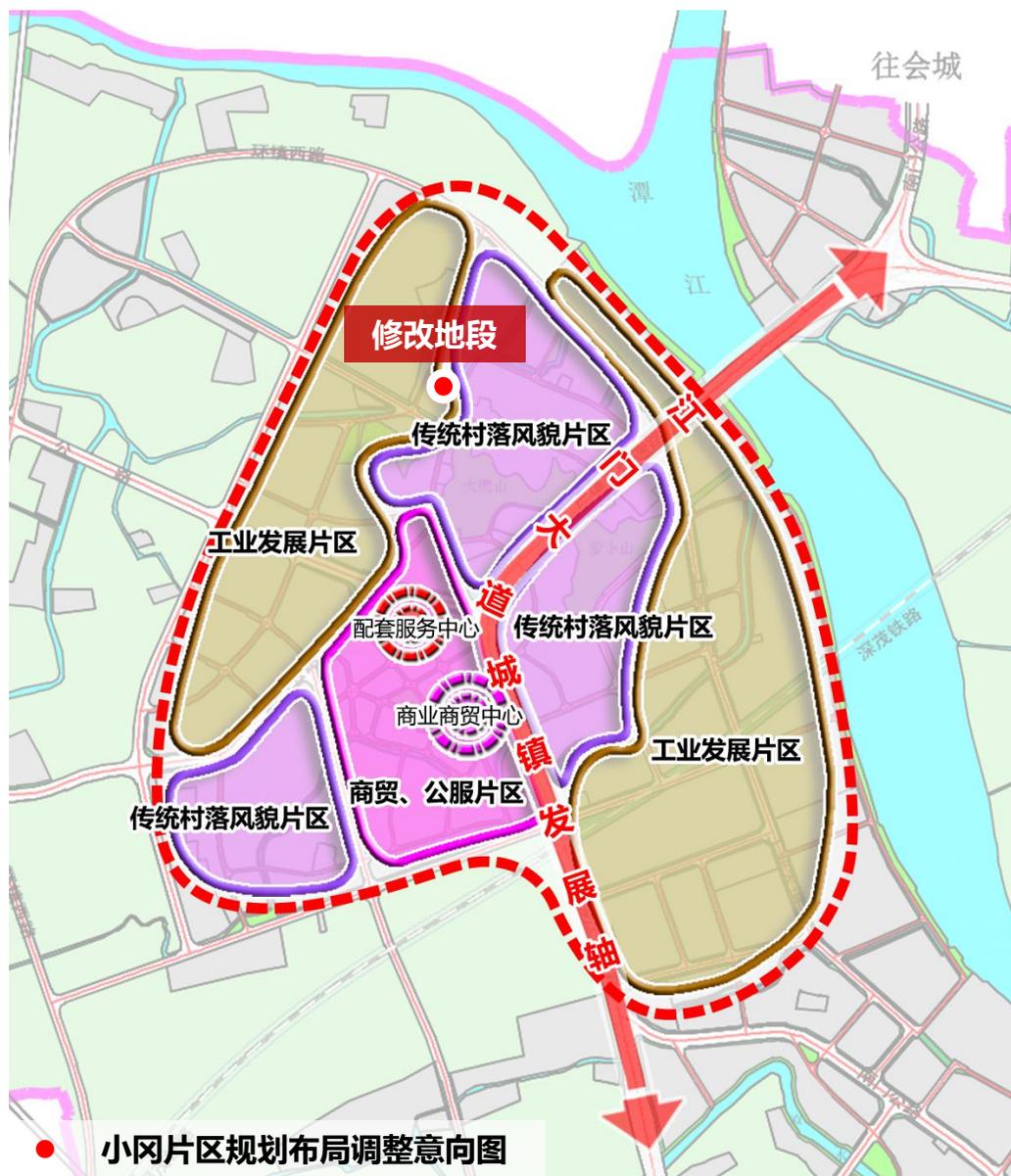
# 5.规划修改理由

## (1) 国土空间规划编制背景下小冈片区用地规划布局的调整意向

按照小冈片区调整意向方案，在规划的商贸、公服片区内规划了一所48班中小学校，与拟修改地段内的小冈中学共同为整个区域提供中学教育服务，完全能够满足服务区域内的中学教育需求。

拟修改地段南部位于调整意向方案的西工业发展片区内，按照意向方案地块南部可规划为二类工业用地，使其成为西工业发展片区的助推器。

小冈片区调整意向方案较原总规方案更适应创建小冈香业特色小镇的建设需求，也更符合双水镇自身的发展诉求，同时能完全满足服务区域中学教育的需求。小冈片区的调整意向方案作为今后双水镇小冈组团未来城镇发展蓝图，建议将其纳入到今后编制的国土空间规划中并综合考虑，使其与城乡规划相衔接。



# 5.规划修改理由

## (2) 满足周边区域的初中学位需求

根据《《江门市城乡规划技术标准与准则》》（下称《准则》），城镇初级中学的服务半径宜为1000米，每班不超过50人，千人指标为40‰。

小冈中学现状规模为12班初中，现有482名学生。按照《准则》小冈中学现状可提供600个初中学位，其服务片区为小冈社区以及梅冈村、衙前村、洞阁村、仓前村、南水村、北水村、五堡村、六里村、式桥村等区域。根据统计数据，该服务区域现状人口约为2.1万人，估算需要初中学位838个；按人口综合增长率的4.5‰（江门人口统计指标）计算，预测该服务区域至2030年的人口数约2.2万人，需要初中学位890个。



《江门市城乡规划技术标准与准则》设施配置要求

设施分类	设施名称	单项规模		服务人口 (万)	设施级别		设置要求
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		十分钟生活圈	五分钟生活圈	
行政管理设施	社区服务站	600-1000	500-800	—	—	●	(1) 社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房，活动室、阅览室、残疾人康复室等； (2) 服务半径不宜大于300m。
	物业管理用房	50-300	—	—	—	●	宜按不低于物业管理区域总建筑面积的2%配置物业管理用房；分期开发建设的物业，建设单位应在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积2%的比例配置物业服务用房。
文化设施	文化活动站	250-1200	—	—	—	●	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置； (2) 服务半径不宜大于500m。
教育设施	初中	24班 校舍（不含宿舍）≥10800 学生宿舍≥6600	≥27600 市中心城区≥12120	—	—	—	(1) 城镇初级中学的服务半径宜为1000m； (2) 每班不超过50人。 (3) 千人指标为40‰； (4) 初中生均用地面积，初中（含九年制学校中学阶段）不低于23m <sup>2</sup> ，市中心城区初中不低于10.1m <sup>2</sup> ； (5) 初中生均校舍建筑面积（不含宿舍）不低于9m <sup>2</sup> ，学生宿舍初中生均建筑面积不低于5.5m <sup>2</sup> 。
		36班 校舍（不含宿舍）≥16200 学生宿舍≥9900	≥41400 市中心城区≥18180	—	—	—	
		48班 校舍（不含宿舍）≥21600 学生宿舍≥13200	≥55200 市中心城区≥24240	—	—	—	

# 5.规划修改理由

## (2) 满足周边区域的初中学位需求

原总规规划小冈中学的用地面积约6公顷，按《准则》标准可建设48班初中，提供初中学位数2400个，已远远大于预测的初中学位数；小冈中学现状用地面积为4公顷，按《准则》标准也可扩建至24班初中，提供1200个初中学位，也能满足服务区域初中教育资源的需求。

在小冈中学现状用地扩建至24班初中也可满足服务区域初中教育需求的前提下，规划修改后能更好地节约集约用地，提高土地利用效率，更有利于教育资源的合理配置。



● 《江门市城乡规划技术标准与准则》设施配置要求

设施分类	设施名称	单项规模		服务人口 (万)	设施级别		设置要求
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )		十分钟生活圈	五分钟生活圈	
行政管理设施	社区服务站	600-1000	500-800	—	—	●	(1) 社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房，活动室、阅览室、残疾人康复室等； (2) 服务半径不宜大于300m。
	物业管理用房	50-300	—	—	—	●	宜按不低于物业管理区域总建筑面积的2%配置物业管理用房；分期开发建设的物业，建设单位应在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积2%的比例配置物业服务用房。
文化设施	文化活动站	250-1200	—	—	—	●	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置； (2) 服务半径不宜大于500m。
教育设施	初中	24班 校舍(不含宿舍) ≥10800 学生宿舍 ≥6600	≥27600 市中心城区 ≥12120	—	—	—	(1) 城镇初级中学的服务半径宜为1000m； (2) 每班不超过50人。 (3) 千人指标为40‰； (4) 初中生均用地面积，初中(含九年制学校中学阶段)不低于23m <sup>2</sup> ，市中心城区初中不低于10.1m <sup>2</sup> ； (5) 初中生均校舍建筑面积(不含宿舍)不低于9m <sup>2</sup> ，学生宿舍初中生均建筑面积不低于5.5m <sup>2</sup> 。
		36班 校舍(不含宿舍) ≥16200 学生宿舍 ≥9900	≥41400 市中心城区 ≥18180	—	—	—	
		48班 校舍(不含宿舍) ≥21600 学生宿舍 ≥13200	≥55200 市中心城区 ≥24240	—	—	—	

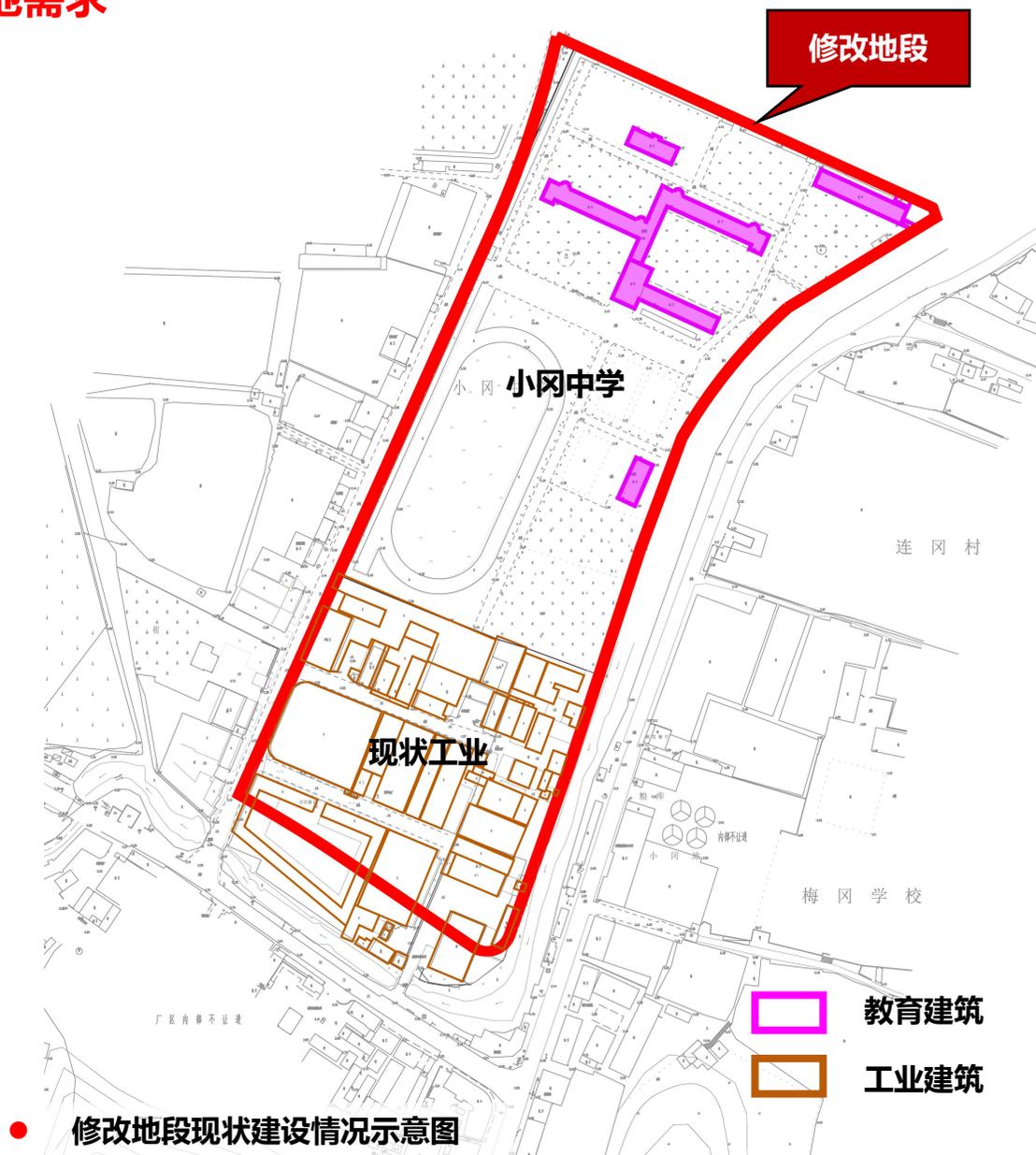
## 5.规划修改理由

### (3) 小冈中学现状用地充足，暂无新增用地需求

小冈中学为12班初中，现有学生482人。学校占地40776m<sup>2</sup>，校舍建筑面积12680m<sup>2</sup>，现状容积率约0.31。

根据《江门市城乡规划技术标准与准则》（下称《准则》）的公共服务设施配套要求，24班初中用地面积≥27600m<sup>2</sup>，校舍（包括宿舍）建筑面积≥17400m<sup>2</sup>，小冈中学现状用地已远满足建设24班初中的要求，但现状建筑面积未达到24班初中的标准。

原总规规划小冈中学面积达6公顷，按照《准则》的要求可建设48班初中，但根据当前实际情况，小冈中学现状用地充足，仍有较大的扩建空间，暂无新增用地需求。



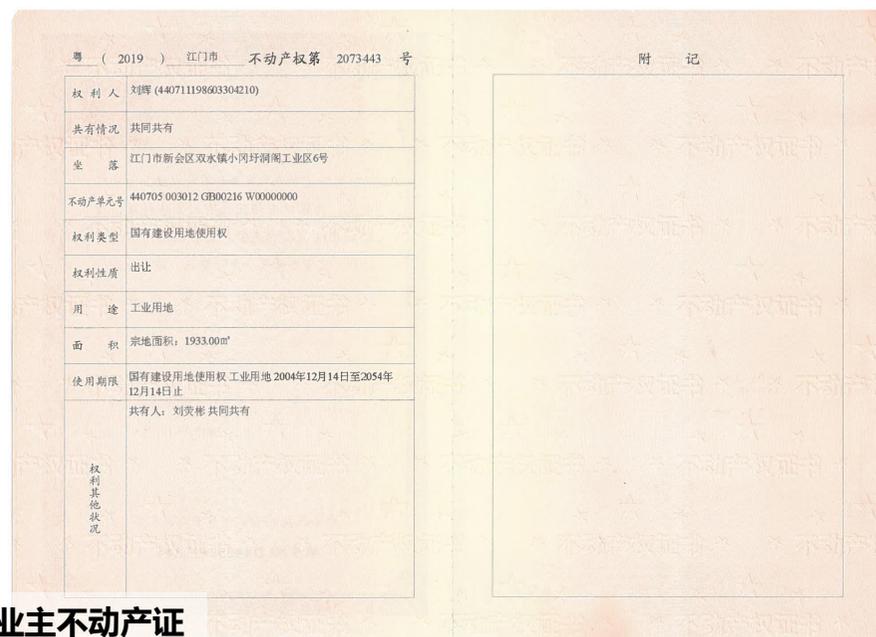
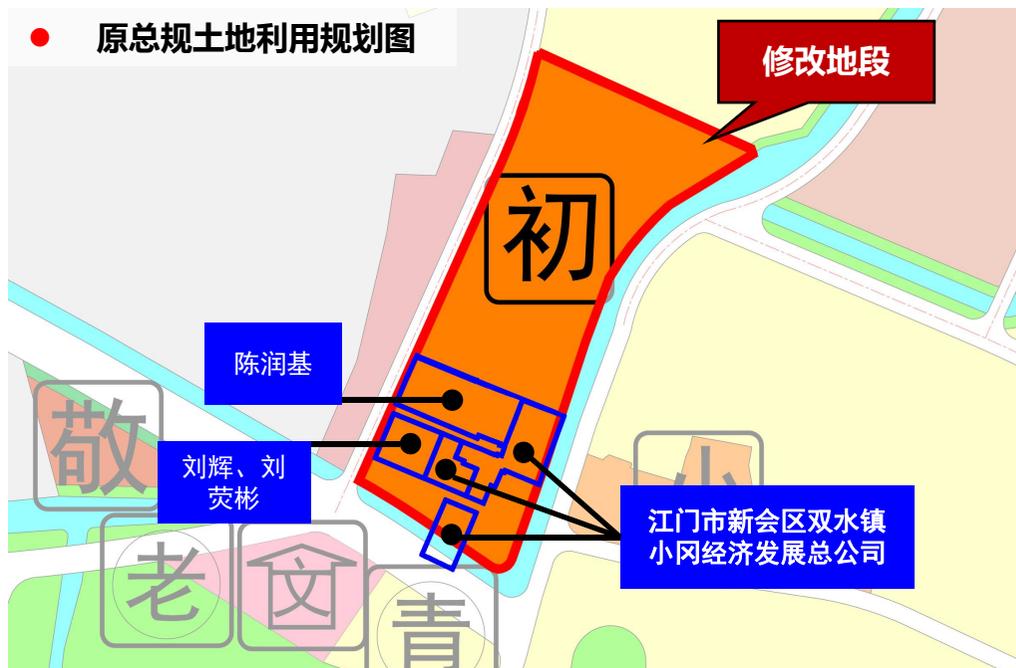
## 5.规划修改理由

### (4) 地段内权属复杂，原规划与现状用地性质不一致，改造难度大。

新会区双水镇人民政府组织编制了《江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）》（以下简称双水镇总规），并于2017年3月通过江门市人民政府批复。自2017年原总规批准实施以来，发现原总规小冈中学南部地块与现状用地性质不一致。

小冈中学南部地块内有多个权属人（具体可见土地权属分析图），其中刘辉、刘荧彬在2019年通过出让方式取得不动产证【证书编号：粤（2019）江门市不动产权2073443号），地类用途为工业用地，宗地面积1933m<sup>2</sup>，终止日期至2054年。

原总规把小冈中学南部地块规划为教育科研（中小学）用地（A3），但现状为工业用地，且该地块内用地权属复杂，按照原总规的用地性质进行改造的成本较大，实施建设难度高。



● 业主不动产证

## (5) 结合小冈香业特色小镇的创建要求

根据新会区委改革办等部门发布的《关于特色小镇视角下研究打造小冈香业小镇的建议》，提出将小冈香业小镇创建成为全国特色小镇。通过打造香业小镇，吸引一批与“香”相关的大企业，促进小冈香产业整体转型升级。

拟修改地段位于小冈片区内，临近香业小镇。修改地段南部现状为工业用地，其具有较好的可塑性和后发优势，在当前创建香业小镇的发展机遇下，利用现有工业基础进行产业转型升级，结合小冈香业特色小镇的创建要求进行规划建设，能形成较好的互促发展效应，对双水镇的经济的发展大有裨益。



## (6) 落实相关政策文件要求

《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）》

《江门市工业物业产权分割及分割转让不动产登记工作流程》

为深入贯彻落实中央指示，广东省在2018年在《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）》提出“降低企业用地成本、支持工业企业盘活土地资源提高利用率”，保障重点制造业实体经济的发展。在符合规划、不改变用途的前提下，支持和鼓励各地建设高标准厂房，支持试点城市解决重点制造业企业用地历史遗留问题，加快完善相关用地手续。

拟修改地块现状为工业用地，按照原总规进行建设不符合当前实际需求。双水镇人民政府响应政府政策号召，积极推动工业物业工作落地生根，加快工业厂房发展，对于优化营商环境具有积极意义。

### ● 广东省政策文件

## 广东省人民政府文件

粤府〔2018〕17号

广东省人民政府关于印发广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）的通知

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

现将《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施（修订版）》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向省经济和信息化委反映。

广东省人民政府  
2018年8月31日

### ● 江门市政策文件

江门市自然资源局

网站首页 机构职能 政务动态 政务公开 业务公开 专题专栏

工作动态

好消息！《江门市工业物业产权分割及分割转让不动产登记工作流程》印发

发布时间：2020-03-05 17:59:08 来源：本网 字体【大 中 小】

2月20日，市自然资源局、市科学技术局、市工业和信息化局、市住房和城乡建设局和市商务局等5部门联合印发《江门市工业物业产权分割及分割转让不动产登记工作流程》（以下简称《工作流程》），这是对2019年9月印发的《江门市工业厂房开发经营和分割销售管理的指导意见（试行）》的细化和完善，对进一步推动我市工业物业产权分割及分割转让工作落地生根，加快工业厂房发展，优化企业营商环境具有积极意义。

《工作流程》主要由适用范围、办理流程、工业物业产权分割、工业物业产权转移等四部分组成，并附12个附件，分别对制造业工业物业产权分割申请流程图、申请材料、转让方与受让方资格认定办理流程及申请材料、分割转让申请表及填报说明、外商投资企业项目性质认定申请材料、科技企业孵化器产权分割项目申请流程图、申请材料、申请表及填报说明、转让对象资格申请材料和转让对象资格申请表等作出具体规范。

《工作流程》主要适用于制造业企业的工业物业产权以及高标准厂房、工业大厦（含外商投资制造业企业工业物业产权，外商投资建设的高标准厂房、工业大厦和重点外资总部自建办公物业产权）、科技企业孵化器产权分割项目、江门市新增以及存量工业（仓储）用地的升级改造开发项目和商品厂房等四类项目，明确了这四类项目在办理产权分割及分割转让工作的具体办理流程，并规范了各类工业物业产权分割申请办理首次登记、存量房分割登记所需提交资料及登记簿记载事项和各类工业物业产权转移申请不动产登记所需提交资料及登记簿记载事项。

《工作流程》自2020年2月20日起施行，具体内容请见《工作流程》正文。



# 6

## 规划修改评价

《江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）》明确了双水镇未来的发展定位，对促进双水镇城镇发展的健康、有序发展提供了科学依据。但在新的发展形势下，双水镇的建设实施也作出了相应的调整。本次规划修改本着解决实际发展建设中存在的问题，在不影响双水镇整体发展目标和定位，不违反国家、地方有关法律、法规的前提下，对《江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）》进行修改，并对修改方案做如下评价：

### （1）用地性质方面

为解决实际发展建设存在的问题，本次规划修改将地段用地性质调整为：以现状小冈中学南端围墙为边界，边界北侧为教学科研（中小学）用地（A3），南侧为二类工业用地（M2）。规划修改后用地性质更适应现状小冈片区的建设情况，并不影响双水镇整体用地布局。



### (2) 用地指标方面

本次规划修改镇域规划总用地规模和建设用地（H）面积均未变化，主要为教育科研用地（A3）、二类工业用地（M2）两方面有所增减。

规划修改后，2030年镇域城市建设用地（H11）总面积不变，其中教育科研用地（A3）面积减少了1.9公顷，二类工业用地（M2）面积增加了1.9公顷。

### (3) 人口规模方面

原批总规至2030年人口规模预测为24.5万人。本次规划修改教育科研用地（A3）面积减少了1.9公顷，二类工业用地（M2）面积增加了1.9公顷，结合就业密度指标计算（二类工业用地50m<sup>2</sup>/人，教育科研用地150m<sup>2</sup>/人），就业人口及服务配套人口适当增加，但影响程度有限，以上调整均不造成总人口规模变化。因此，规划修改后双水镇至2030年人口规模仍为24.5万人。

### ● 镇域城乡用地汇总表（修改前后无变化）

序号	用地编码			用地性质	面积 (公顷)	比例 (%)
	大类	中类	小类			
1	H			建设用地	4884.28	23.61
			H1	城乡居民点建设用地	4812.16	23.26
			H11	城市建设用地	3561.96	17.22
			H14	村庄建设用地	1250.20	6.04
			H4	特殊用地	2.42	0.01
			H5	采矿用地	13.3	0.06
			H9	其他建设用地	56.4	0.27
2	E			非建设用地	15803.33	76.39
			E1	水域	1687.99	8.16
			E2	农林用地	13663.52	66.05
			E9	发展备用地	451.82	2.18
				城乡规划总用地	20687.61	100

### ● 镇域规划城市建设用地一览表（修改前后对比）

序号	用地编码		用地性质	原规划		修改规划	
	大类	中类		面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)
1	R		居住用地	331.18	9.30	331.18	9.30
		R2	二类居住用地	331.18	9.30	331.18	9.30
2	A		公共管理与公共服务用地	118.21	3.32	116.31	3.27
		A1	行政办公用地	9.78	0.27	9.78	0.27
		A2	文化设施用地	9.07	0.25	9.07	0.25
		A3	教育科研用地	73.12	2.05	71.22	2.00
		A4	体育用地	13.55	0.38	13.55	0.38
		A5	医疗卫生用地	8.37	0.23	8.37	0.23
		A6	社会福利用地	0.7	0.02	0.7	0.02
3	B		商业服务业设施用地	172.18	4.83	172.18	4.83
		B1	商业用地	161.83	4.54	161.83	4.54
		B4	公用设施营业网点用地	6.11	0.17	6.11	0.17
		B9	其他服务设施用地	4.24	0.12	4.24	0.12
4	M		工业用地	1086.82	30.51	1088.72	30.56
		M1	一类工业用地	97.32	2.73	97.32	2.73
		M2	二类工业用地	357.5	10.04	359.4	10.09
5	W		物流仓储用地	632	17.74	632	17.74
		W1	一类物流仓储用地	88.57	2.49	88.57	2.49
6	S		道路与交通设施用地	88.57	2.49	88.57	2.49
		S1	城市道路用地	1258.53	35.33	1258.53	35.33
		S3	交通枢纽用地	1212.13	34.03	1212.13	34.03
		S4	交通场站用地	40.02	1.12	40.02	1.12
7	U		公用设施用地	6.38	0.18	6.38	0.18
		U1	供应设施用地	37.46	1.05	37.46	1.05
		U2	环境设施用地	20.66	0.58	20.66	0.58
8	G		安全设施用地	14.33	0.40	14.33	0.40
		U3	安全设施用地	2.47	0.07	2.47	0.07
		G1	绿地与广场用地	469.01	13.17	469.01	13.17
		G2	公园绿地	342.27	9.61	342.27	9.61
9			防护绿地	122.35	3.43	122.35	3.43
		G3	广场用地	4.39	0.12	4.39	0.12
			城市建设用地	3561.96	100	3561.96	100

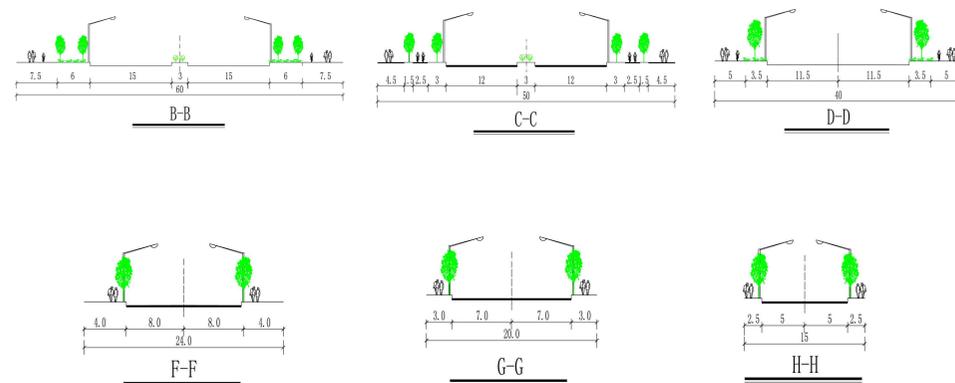
### (4) 公共服务设施方面

本次规划修改没有造成总人口规模变化。规划修改后教育科研用地减少了1.9公顷，但是现状小冈中学仍能满足周边区域初中教育学位的需求，规划修改处于可接受的范围内。原总规的公共服务设施分别布置在各组团，形成“一主三次”的服务体系，规划基本满足双水镇的城镇发展需求。

### (5) 道路交通方面

本次规划修改没有涉及城市主次干路、广场、停车场的修改，没有改变道路性质、宽度，不影响修改地段的通行能力。

修改地段一面临路，地段出入口均位于西侧。地段西侧为城市支路，道路红线宽度15米，往北连接环镇西路（道路红线宽度40米），往南连接城市次干路（道路红线宽度40米，现状为乡道Y192）。整个地段具有良好的交通条件，规划修改对道路交通的影响不大。



● 道路断面规划图

### (6) 市政基础设施方面

① 由于规划修改后教育科研用地面积减少1.9公顷，二类工业用地增加1.9公顷，镇域建设用地总面积不变，对双水镇镇域范围内的市政基础设施不会造成过大影响，原总规确定的市政设施规模（污水处理厂、变电站等）仍可满足规范要求。

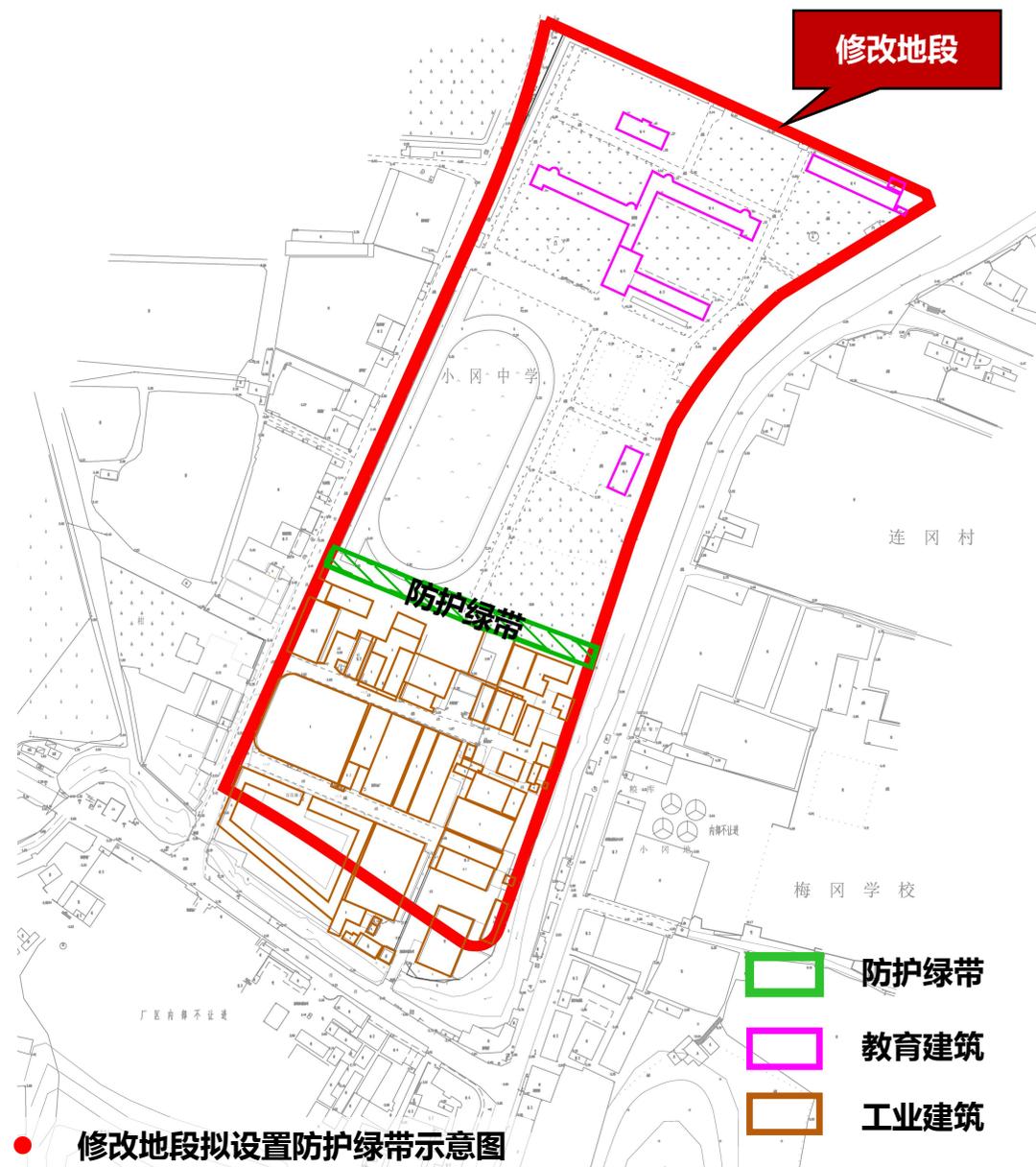
② 本次规划修改没有涉及对规划管线的调整，修改地段按原总规管线走向和管径保持不变，整体对修改地段无影响。



### (7) 环境影响方面

项目地块南部企业主要从事纸箱制造、食品加工、衣物纺织等制造业，属于二类工业用地，对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，但是不属于生产经营贮藏有毒有害危险品、易燃易爆物品的企业，因此对项目地块北部小冈中学的影响相对较小。建议在下一步详细规划阶段优化方案布局，做好小冈中学与南部工业用地的防护隔离，在小冈中学南部设置防护绿带，减小周边工业企业对小冈中学办学的影响。

建议地块南部工业用地进行产业升级改造，减少环境污染。



### 规划修改结论：

根据以上分析，本次规划修改在新的发展形势下，双水镇人民政府在保障公共服务设施满足需求的前提下，尊重工业物业产权，减少环境污染，推动规划调整，解决历史遗留问题，不会对区域整体利益及远期发展造成不利的影晌，同时可以更好地保障镇内企业升级发展，利于小冈香业特色小镇创建工作的推进，为城市经济的发展提供有力支撑。本次规划修改具有较好的实际意义，且规划修改不会造成经济、社会或政治方面的矛盾，有利于加强政府、投资方与民众的和谐氛围。

因此，对《江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）》小冈片区局部地块进行修改的方案基本可行。

江门市新会区双水镇总体规划（2015-2030）  
小冈片区局部地块修改研究

（附图）

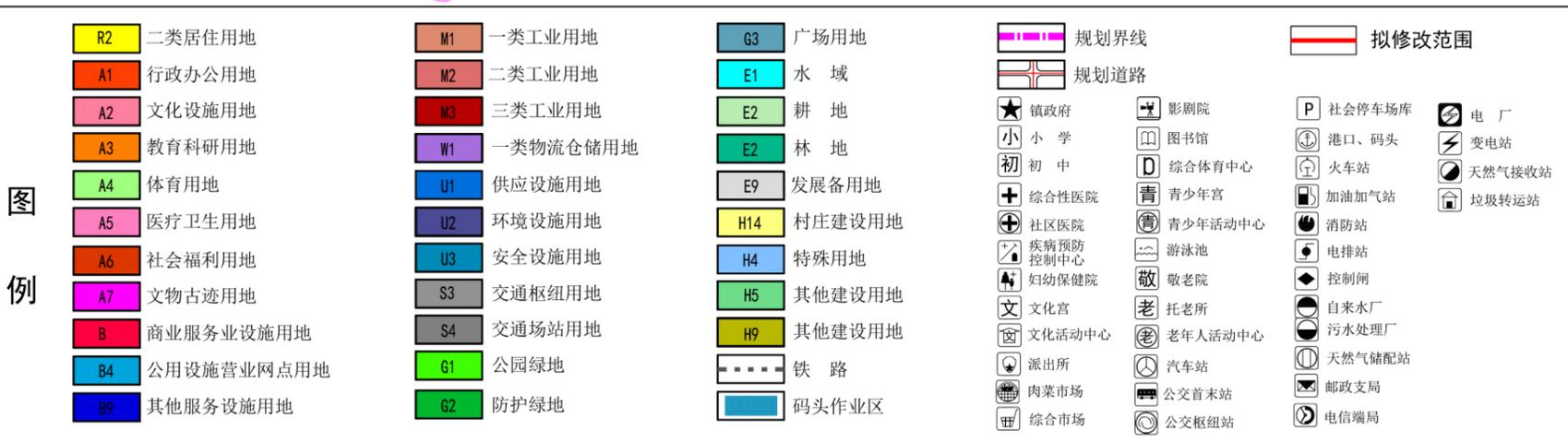
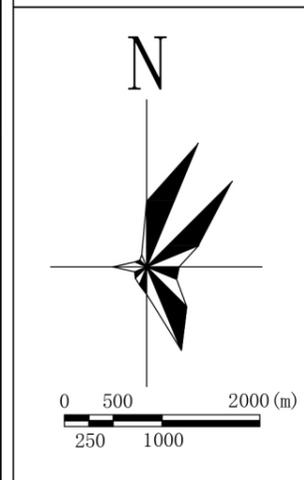
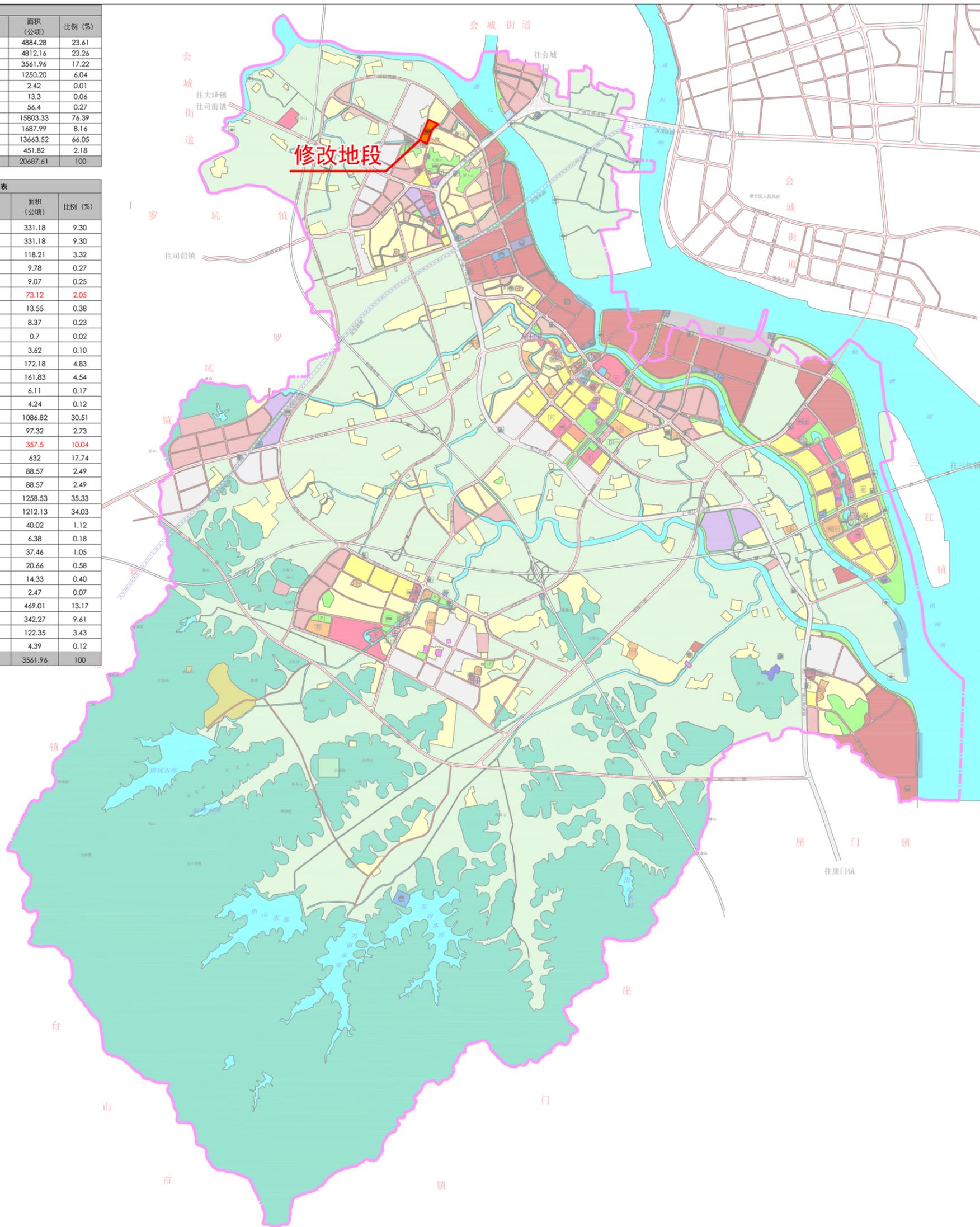
江门市新会区双水镇人民政府  
2020.09

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究

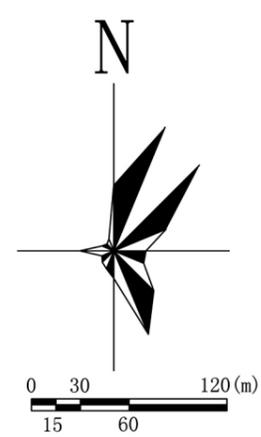
序号	用地编码			用地性质	面积(公顷)	比例(%)
	大类	中类	小类			
1	H	H	H1	建设用地	4884.28	23.61
			H11	城乡居民点建设用地	4812.16	23.26
			H14	村庄建设用地	3561.96	17.22
			H4	特殊用地	2.42	0.01
			H5	采矿用地	13.3	0.06
			H9	其他建设用地	56.4	0.27
2	E	E	E1	水域	1487.99	8.16
			E2	农林用地	13663.52	66.05
			E9	发展备用地	451.82	2.18
			城乡规划总用地			20687.61

序号	用地编码			用地性质	面积(公顷)	比例(%)
	大类	中类	小类			
1	R	R	R1	居住用地	331.18	9.30
			R2	二类居住用地	331.18	9.30
2	A	A	A1	公共管理与公共服务用地	118.21	3.32
			A2	行政办公用地	9.78	0.27
			A2	文化设施用地	9.07	0.25
			A3	教育科研用地	73.12	2.05
			A4	体育用地	13.55	0.38
			A5	医疗卫生用地	8.37	0.23
			A6	社会福利用地	0.7	0.02
			A7	文物古迹用地	3.62	0.10
3	B	B	B1	商业服务业设施用地	172.18	4.83
			B4	公用设施营业网点用地	6.11	0.17
			B9	其他服务设施用地	4.24	0.12
4	M	M	M1	一类工业用地	97.32	2.73
			M2	二类工业用地	357.5	10.04
			M3	三类工业用地	632	17.74
5	W	W	W1	一类物流仓储用地	88.57	2.49
			道路与交通设施用地			1258.53
6	S	S	S1	城市道路用地	1212.13	34.03
			S3	交通枢纽用地	40.02	1.12
			S4	交通场站用地	6.38	0.18
7	U	U	U1	供应设施用地	20.66	0.58
			U2	环境设施用地	14.33	0.40
			U3	安全设施用地	2.47	0.07
8	G	G	G1	公园绿地	469.01	13.17
			G2	防护绿地	342.27	9.61
			G3	广场用地	122.35	3.43
9	城市建设用地			3561.96	100	



# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究



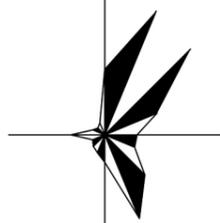
<b>图例</b>	A2 文化设施用地	E1 水域	小 小学
	A3 教育科研用地	E2 耕地	初 初中
	A5 医疗卫生用地	E2 林地	⊕ 社区医院
	A6 社会福利用地	E9 发展备用地	窗 文化活动中心
	B 商业服务业设施用地	H14 村庄建设用地	⊕ 青少年活动中心
	M1 一类工业用地	规划道路	敬 敬老院
	M2 二类工业用地	拟修改范围	老 托老所
	M3 三类工业用地		老 老年人活动中心
	S4 交通场站用地		
	G1 公园绿地		
	G2 防护绿地		

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究



N



0 30 120 (m)  
15 60

- 梅冈村村界
- 拟修改范围

图  
例

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

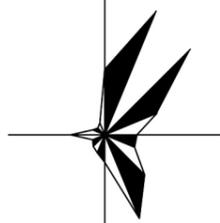
## 小冈片区局部地块修改研究



修改地段

序号	权属单位	土地用途	用地面积 (m <sup>2</sup> )
1	新会区小冈中学	中小学用地	40776
2	陈润基	工业用地	4563
3	江门市新会区双水镇小冈经济发展总公司	工业用地	3596
4	江门市新会区双水镇小冈经济发展总公司	工业用地	1324
5	刘荧彬, 刘辉	工业用地	1933
6	—	工业用地	5672
7	江门市新会区双水镇小冈经济发展总公司	工业用地	1543
合计			59407

N



0 30 120(m)  
15 60

图  
例

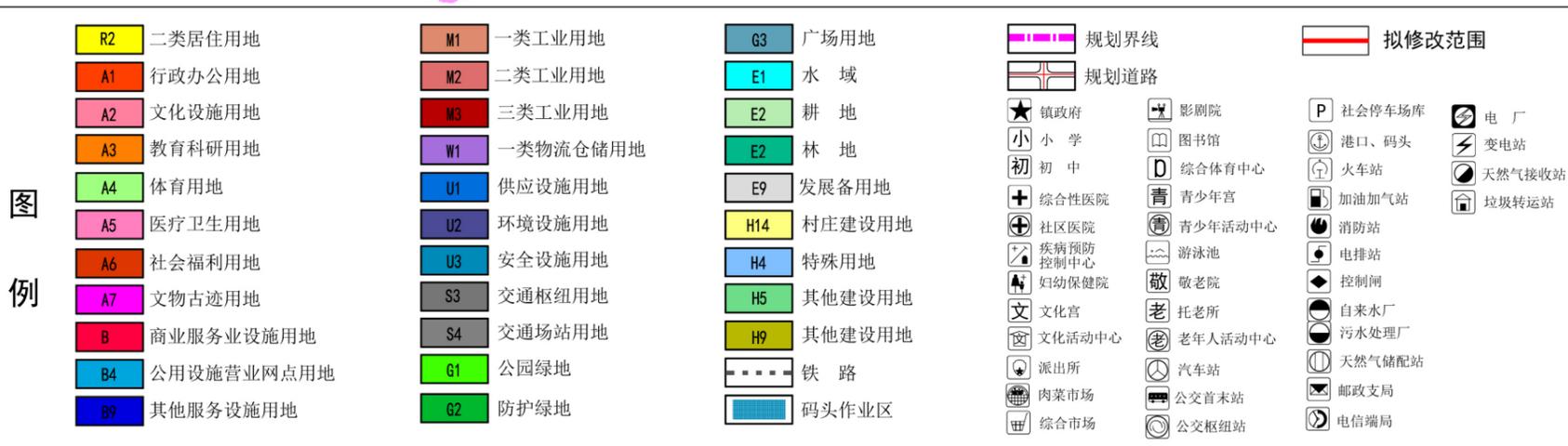
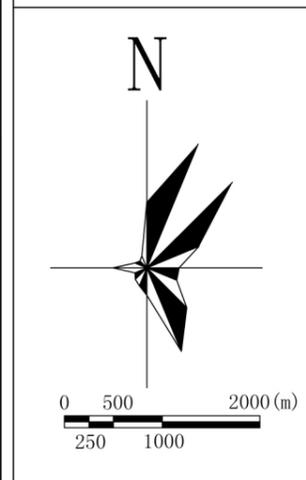
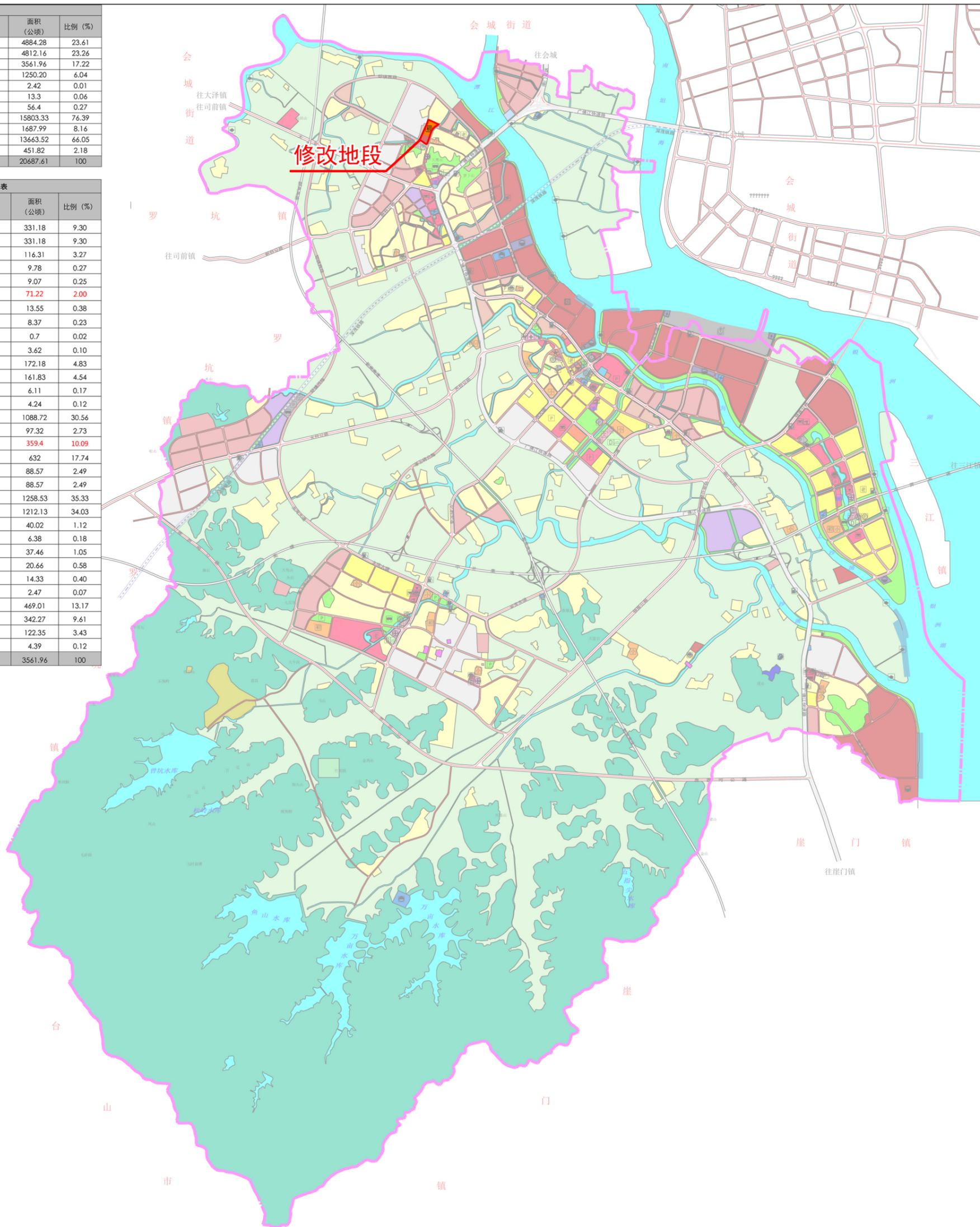
-  梅冈村村界
-  拟修改范围
-  用地权属线

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究

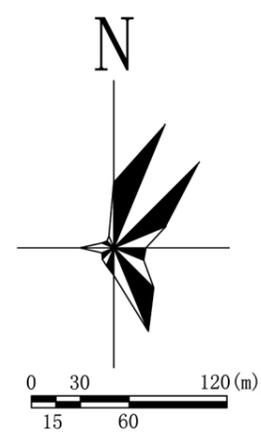
序号	用地编码			用地性质	面积(公顷)	比例(%)
	大类	中类	小类			
1	H	H1		建设用地	4884.28	23.61
				城乡居民点建设用地	4812.16	23.26
			H11	城市建设用地	3561.96	17.22
		H4	H14	村庄建设用地	1250.20	6.04
				特殊用地	2.42	0.01
				采矿用地	13.3	0.06
2	E	H9	其他建设用地	56.4	0.27	
			非建设用地	15803.33	76.39	
		E1	水域	1487.99	8.16	
		E2	农林用地	13663.52	66.05	
3			E9	发展备用地	451.82	2.18
3				城乡规划总用地	20687.61	100

序号	用地编码			用地性质	面积(公顷)	比例(%)
	大类	中类	小类			
1	R			居住用地	331.18	9.30
		R2		二类居住用地	331.18	9.30
2	A			公共管理与公共服务用地	116.31	3.27
		A1		行政办公用地	9.78	0.27
		A2		文化设施用地	9.07	0.25
		A3		教育科研用地	71.22	2.00
		A4		体育用地	13.55	0.38
		A5		医疗卫生用地	8.37	0.23
		A6		社会福利用地	0.7	0.02
		A7		文物古迹用地	3.62	0.10
3	B			商业服务业设施用地	172.18	4.83
		B1		商业用地	161.83	4.54
		B4		公用设施营业网点用地	6.11	0.17
4	M			工业用地	1088.72	30.56
		M1		一类工业用地	97.32	2.73
		M2		二类工业用地	359.4	10.09
5	W			物流仓储用地	88.57	2.49
		W1		一类物流仓储用地	88.57	2.49
6	S			道路与交通设施用地	1258.53	35.33
		S1		城市道路用地	1212.13	34.03
		S3		交通枢纽用地	40.02	1.12
		S4		交通场站用地	6.38	0.18
7	U			公用设施用地	37.46	1.05
		U1		供应设施用地	20.66	0.58
		U2		环境设施用地	14.33	0.40
8	G			绿地与广场用地	469.01	13.17
		G1		公园绿地	342.27	9.61
		G2		防护绿地	122.35	3.43
		G3		广场用地	4.39	0.12
9				城市建设用地	3561.96	100



# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究

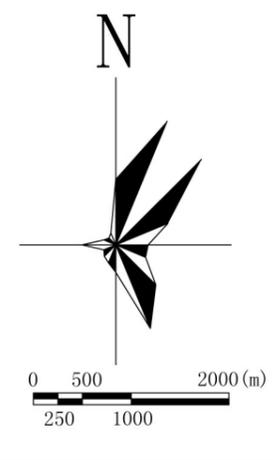
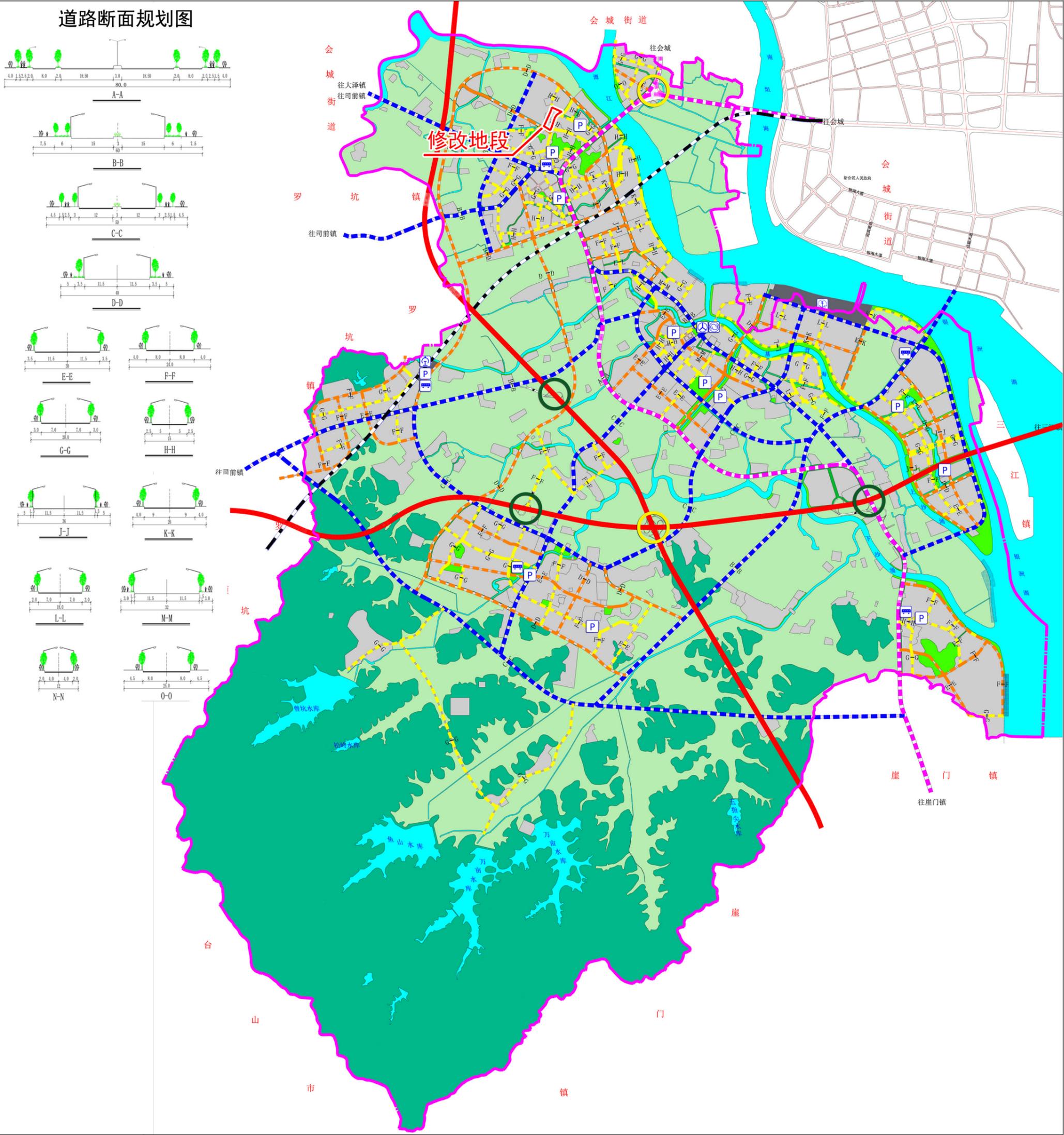
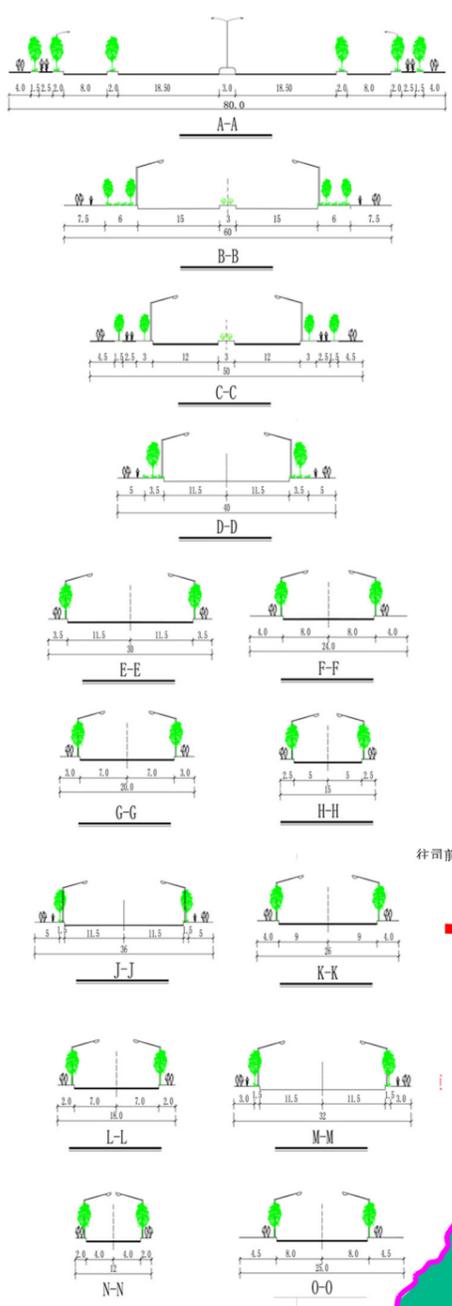


<b>图例</b>	A2 文化设施用地	E1 水域	小 小学
	A3 教育科研用地	E2 耕地	初 初中
	A5 医疗卫生用地	E2 林地	⊕ 社区医院
	A6 社会福利用地	E9 发展备用地	☞ 文化活动中心
	B 商业服务业设施用地	H14 村庄建设用地	⊕ 青少年活动中心
	M1 一类工业用地	规划道路	敬 敬老院
	M2 二类工业用地	拟修改范围	老 托老所
	M3 三类工业用地		老 老年人活动中心
	S4 交通场站用地		
	G1 公园绿地		
	G2 防护绿地		

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究

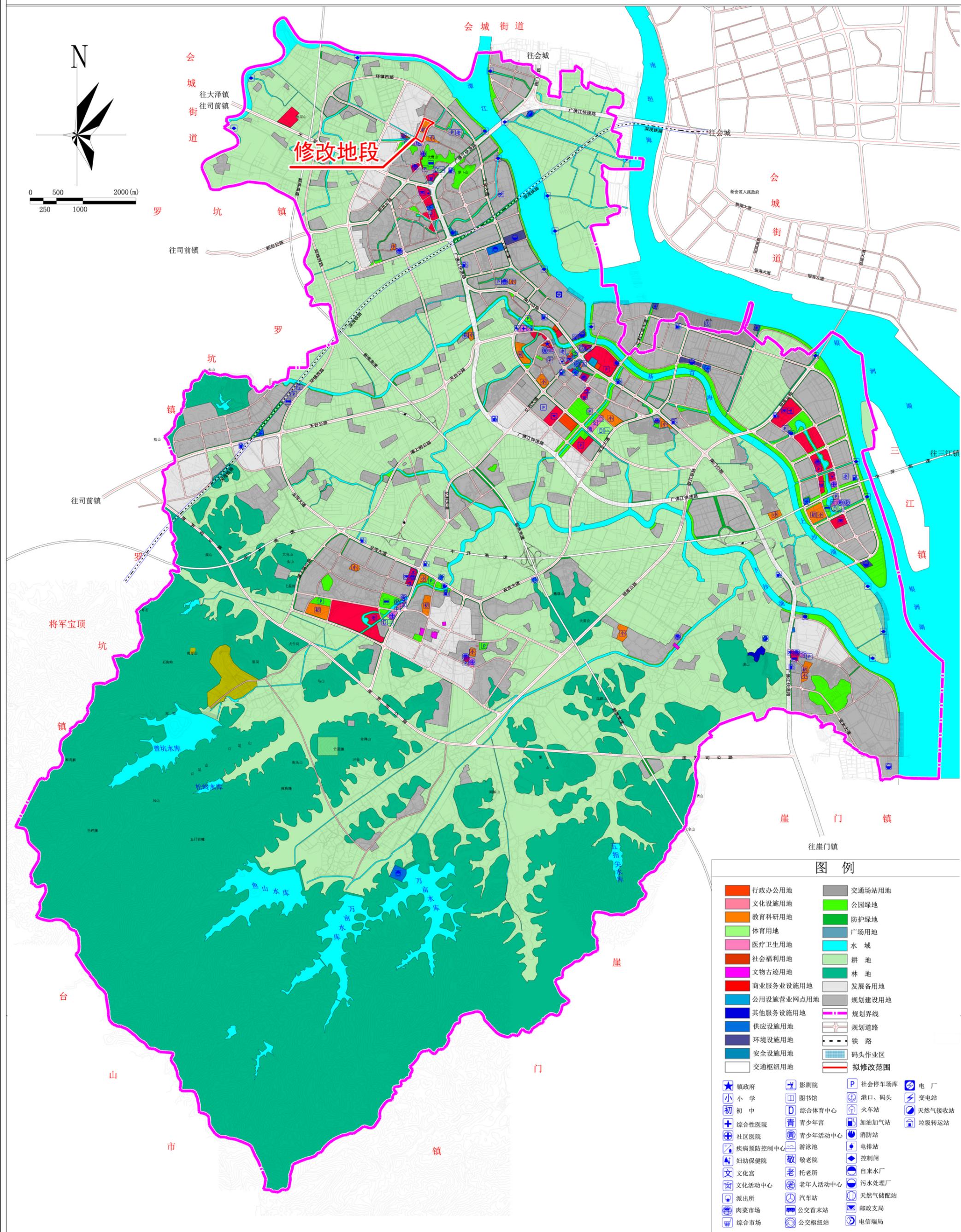
道路断面规划图



- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #444; border: 1px solid black;"></span> 交通枢纽用地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ccc; border: 1px solid black;"></span> 交通场站用地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> 公园绿地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> 防护绿地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00bfff; border: 1px solid black;"></span> 水域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> 耕地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> 林地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black;"></span> 规划界线</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black;"></span> 铁路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black;"></span> 码头作业区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ccc; border: 1px solid black;"></span> 规划发展用地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid red;"></span> 高速公路</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed magenta;"></span> 城市快速路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed blue;"></span> 城市主干路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed orange;"></span> 城市次干路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed yellow;"></span> 城市支路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border: 1px solid yellow; border-radius: 50%;"></span> 互通式立交</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border: 1px solid green; border-radius: 50%;"></span> 高速公路出入口</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid red;"></span> 拟修改范围</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%;"></span> 汽车站</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; background-color: #eee;"></span> 公交首末站</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; background-color: #eee;"></span> 公交枢纽站</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; background-color: #eee;"></span> 社会停车场</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; background-color: #eee;"></span> 港口、码头</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; background-color: #eee;"></span> 火车站</li> </ul> |
|--|--|---|---|

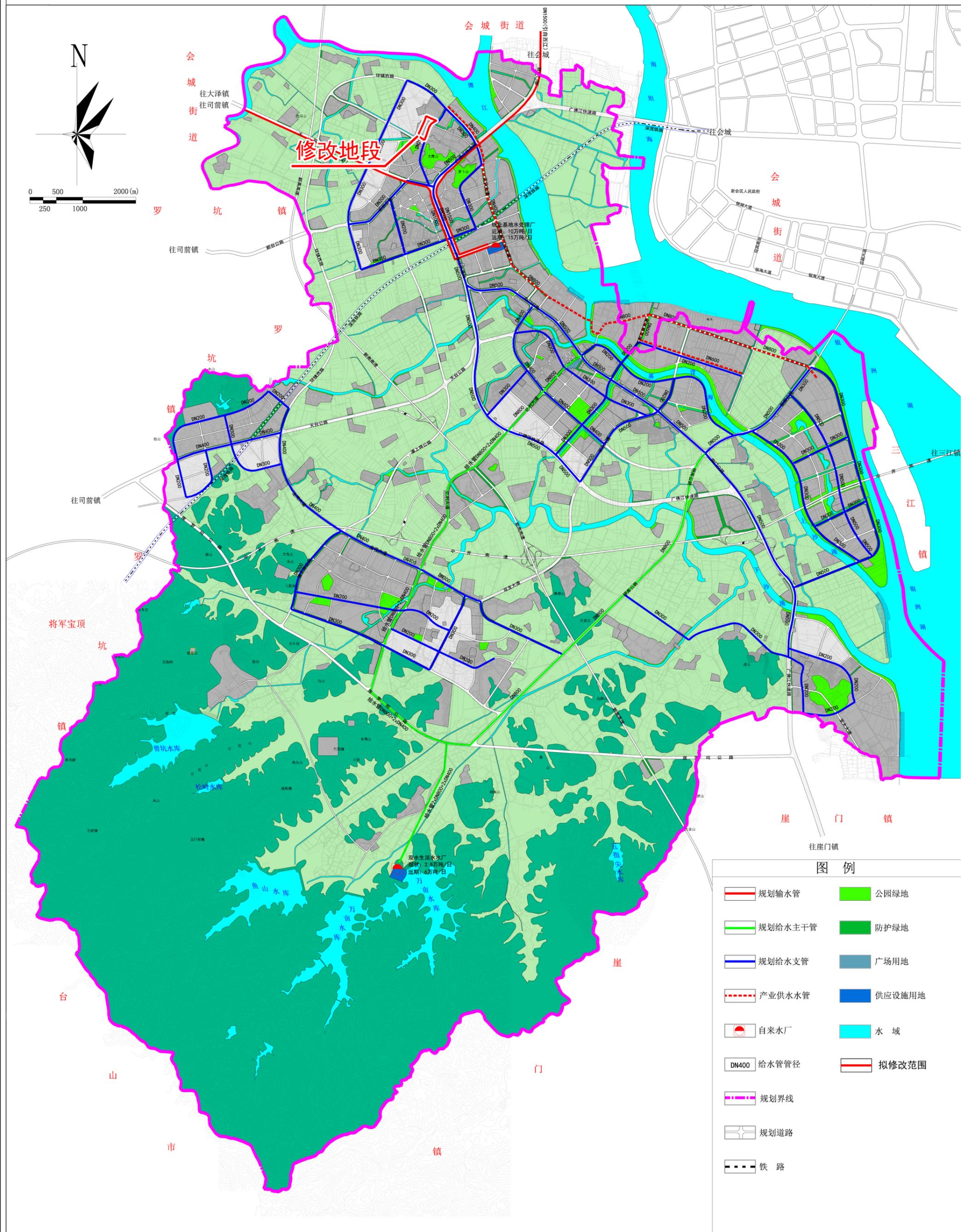
# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究



# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

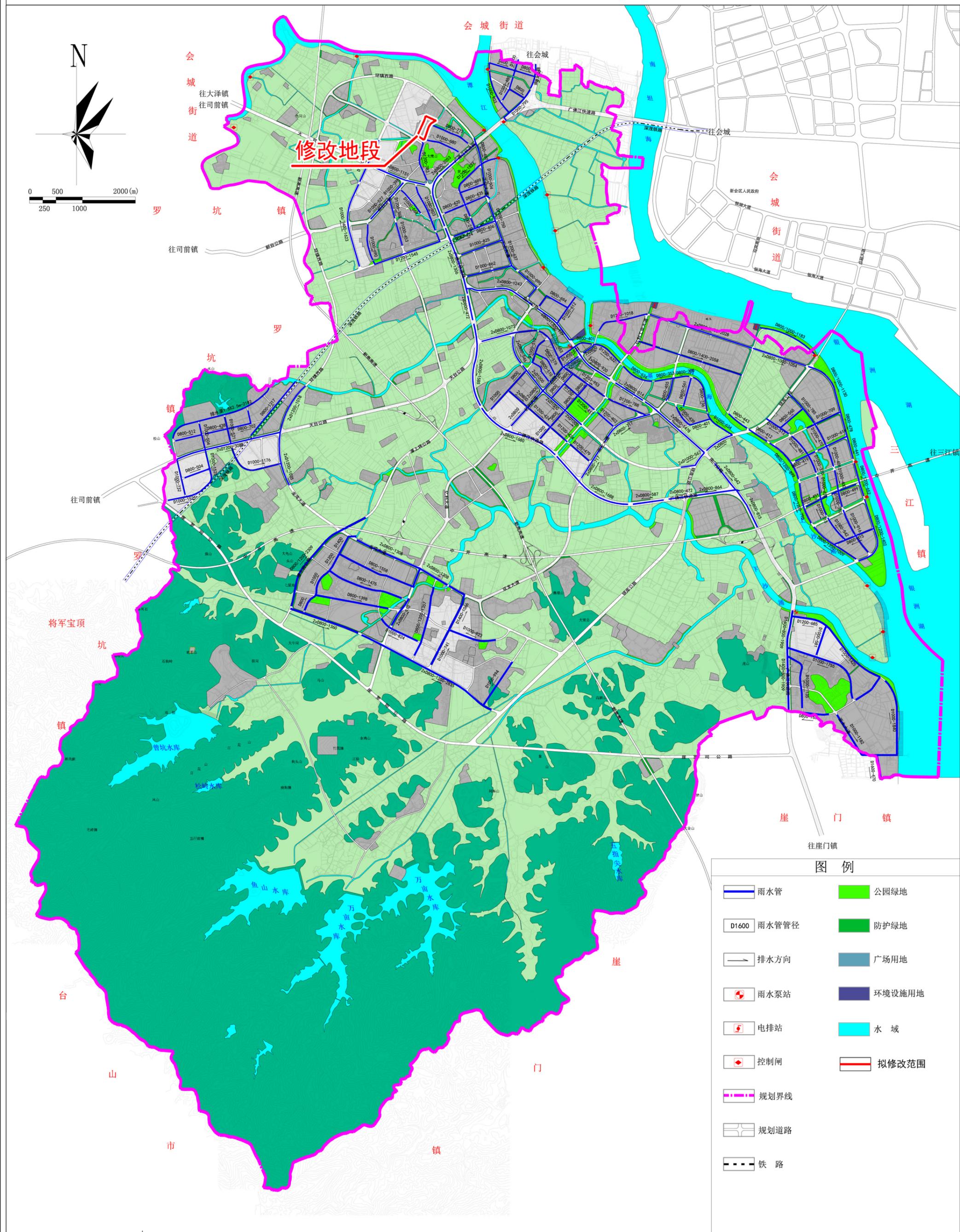
## 小冈片区局部地块修改研究



图例	
	规划输水管
	规划给水主干管
	规划给水支管
	产业供水水管
	自来水厂
	给水管管径
	规划界线
	规划道路
	铁路
	公园绿地
	防护绿地
	广场用地
	供应设施用地
	水域
	拟修改范围

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究

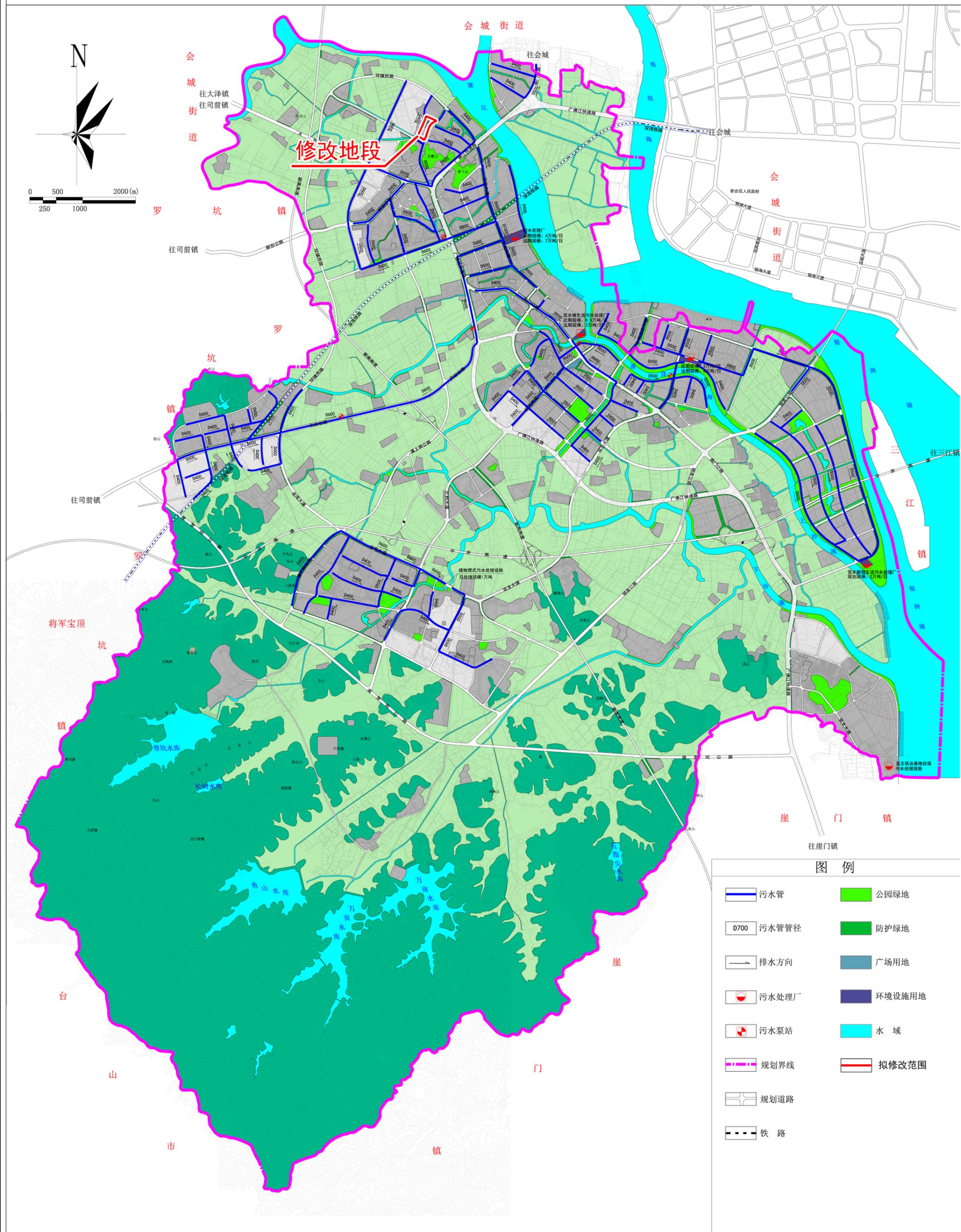


**图例**

	雨水管		公园绿地
	雨水管管径		防护绿地
	排水方向		广场用地
	雨水泵站		环境设施用地
	电排站		水域
	控制闸		拟修改范围
	规划界线		
	规划道路		
	铁路		

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

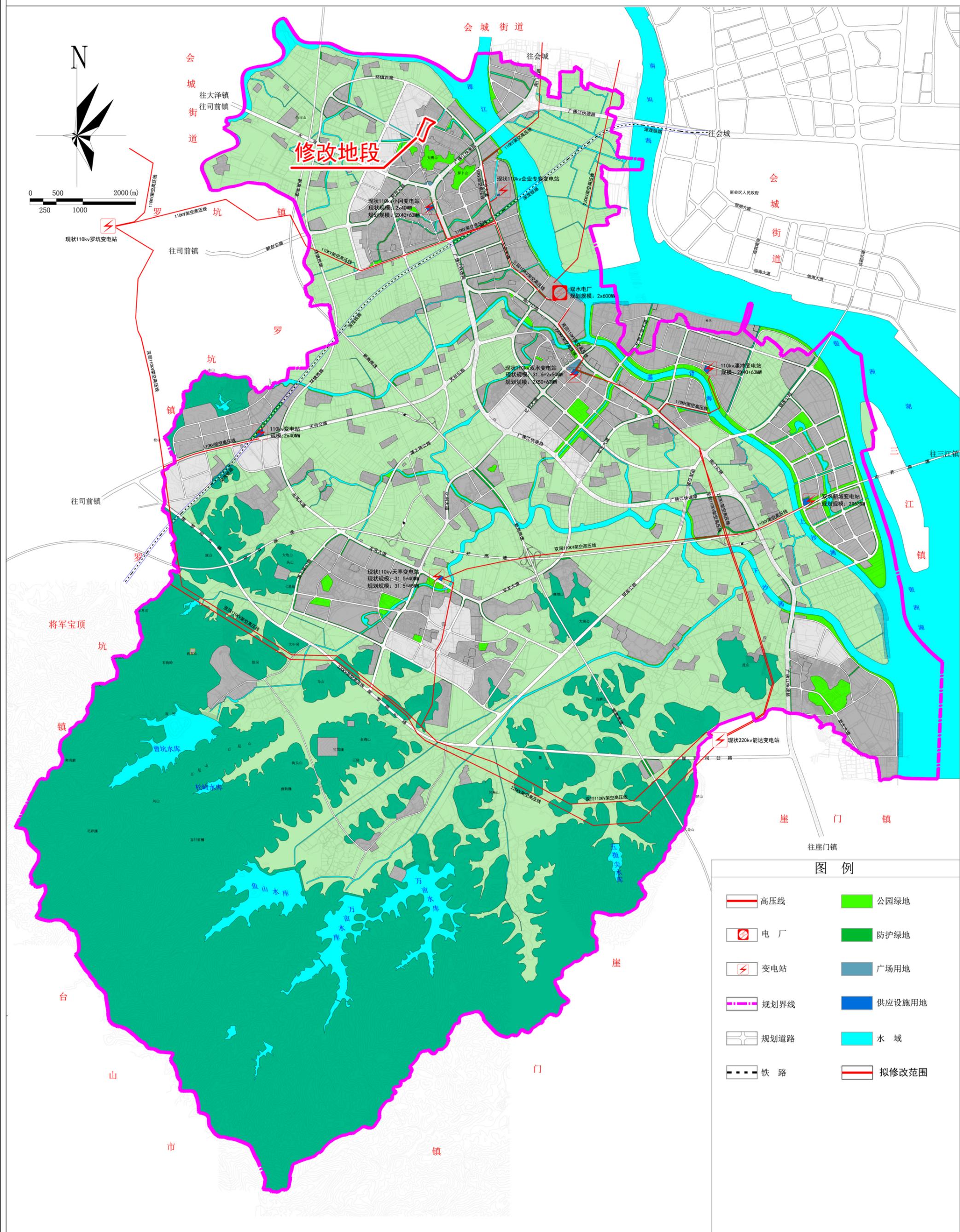
## 小冈片区局部地块修改研究



	污水管		公园绿地
	D700 污水管管径		防护绿地
	排水方向		广场用地
	污水处理厂		环境设施用地
	污水泵站		水域
	规划界线		拟修改范围
	规划道路		
	铁路		

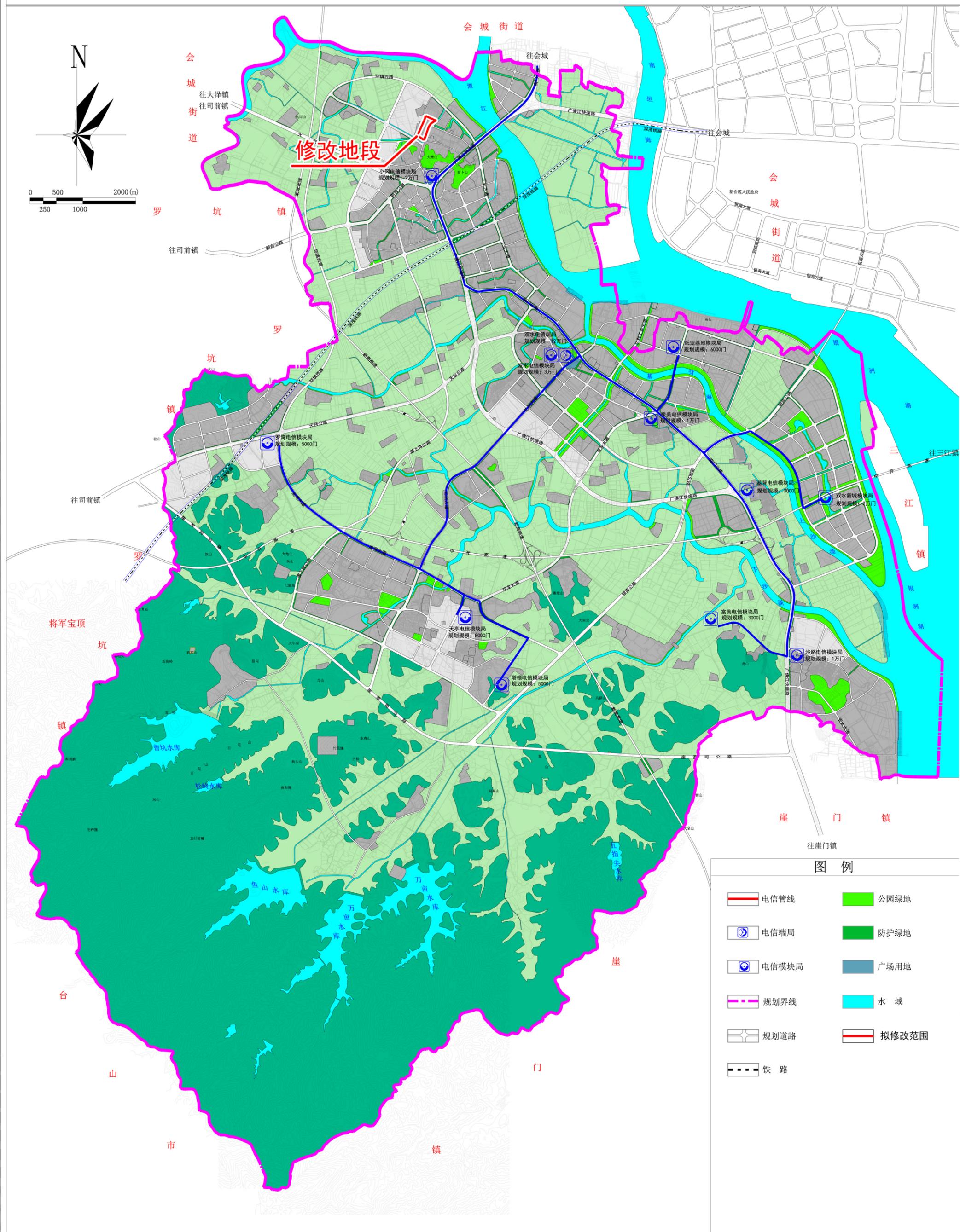
# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究



# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究



图例

	电信管线		公园绿地
	电信端局		防护绿地
	电信模块局		广场用地
	规划界线		水域
	规划道路		拟修改范围
	铁路		

# 江门市新会区双水镇总体规划修编(2015-2030)

## 小冈片区局部地块修改研究

