

徐闻县人民政府

徐府函〔2018〕595号

徐闻县人民政府关于徐海大道西侧67240.49平方米 地块控制性详细规划问题的批复

县住建局：

你局《关于审批徐海大道西侧67240.49平方米地块控制性详细规划的请示》（徐住规建〔2018〕93号）收悉。根据第十六届第50次县政府常务会议有关决定，现就有关问题批复如下：

一、原则同意徐海大道西侧67240.49平方米地块控制性详细规划为住宅用地（49745.03平方米）、城市道路用地（15722.81平方米）、防护绿地（1772.65平方米）。其住宅用地的主要经济技术指标均为：容积率小于或等于2.5、小于或等于3.6，建筑密度小于或等于30%，绿地率大于或等于35%，建筑限高100米以下。

二、县城总体规划修编后城市道路、防护绿地占用项目用地的，计入项目用地规划指标，纳入的用地应无偿提供作为城市使用。

三、请你局在具体实施过程中严格按照以上经济技术指标把关。

特此批复。



根据徐闻县人民政府关于徐海大道西侧67240.49平方米地块控制性详细规划问题的批复，项目地块容积率大于或等于2.5，小于或等于3.6，建筑密度小于或等于30%，绿地率大于或等于35%，建筑限高100米以下。

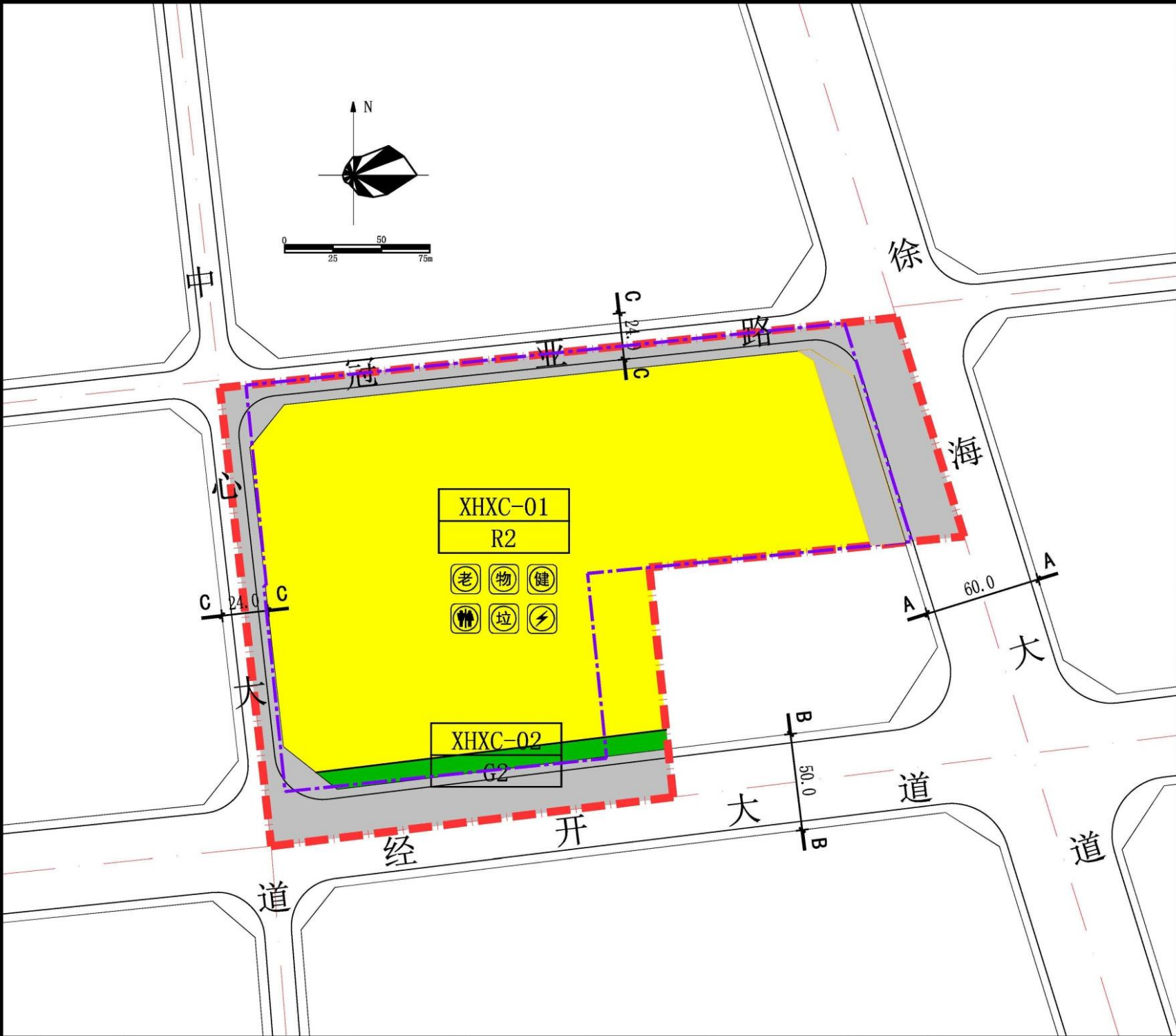


图 例

- R2 二类居住用地
- G2 防护绿地
- S1 道路用地
- R22 服务设施用地
- 老 托老所
- 物 物业管理中心
- 健 健身活动中心
- 公 公共厕所
- 垃 垃圾收集站
- 电 配 电 房
- 宗地范围线
- 规划范围线

区域位置

徐闻县城总体规划（局部）

徐闻县徐海大道西侧地块控制性详细规划——法定图则

各类用地控制要求	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	规划用地面积（m²）	建筑面积（m²）	宗地用地面积（m²）	宗地总建筑面积（m²）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）
	S1	城市道路用地（及市民广场用地）	-	15722.81		6601.80	奖补建筑面积11883.24			
	R2	二类居住用地	B1	49745.03	174107.61	45225.10	162810.36	2.5-3.6	30%	35%
	G2	防护绿地	-	1772.65		1379.10	奖补建筑面积2482.38			
	总计			67240.49	174107.61	53206.0	177175.98			

说 明

1、本法定图则应与《徐闻县徐海大道西侧地块控制性详细规划》法定文本结合使用，二者不可分割。

2、本规划的解释权属徐闻县住房和城乡建设局，如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定。

3、容积率、建筑密度为上限，绿地率为下限进行控制。

4、本规划经徐闻县人民政府批准后，自公布之日起开始实施。

5、本法定图则的各项用地控制指标说明详见通则。

6、本规划地块的开发建设还应参照《徐闻县总体规划（2016-2030）》送审稿、《湛江市城市规划管理技术规定》的要求。

城市道路横截面

A-A 道路横断面
B-B 道路横断面
C-C 道路横断面

强制性内容

1. 本地块主体为二类居住用地、防护绿地、城市道路用地；

2. 本地块主导属性为二类居住用地，结合周边功能区，配套建设公共配套设施。

强制性内容	主导属性	规划总用地面积（m²）	建筑面积（m²）	宗地用地面积（m²）	宗地总建筑面积（m²）	配套设施	开敞空间	文物保护
	二类居住用地	67240.49	174107.61	53206.0	177175.98	配电房、托老所、物业管理中心、健身活动中心、垃圾收集点、公共厕所	—	—

华通物流片区计容建筑面积汇总表

制表单位：徐闻县自然资源局

时间：2026-2-4

单位：平方米

权利人	宗地面积	其 中						计容面积 小计	备注
		住宅用地		道路用地		绿地（含广场用地）			
		土地面积	计容面积	土地面积	计容面积	土地面积	计容面积		
冯 云	8474.00	7821.20	28156.32	20.80	37.44	632.00	1137.60	29331.36	住宅用地按3.6容积率计算建筑面积，道路和绿地（含广场用地）用地面积共7980.9平方米，属无偿移交地块，按50%奖补建筑面积，无须纳入估价范围内。
冯 锋	9333.00	8334.20	30003.12	409.30	736.74	589.50	1061.10	31800.96	
郑礼应	6666.70	6666.70	24000.12	0.00	0.00	0.00	0.00	24000.12	
何秋文	22065.70	16628.50	59862.60	3455.50	6219.90	1981.70	3567.06	69649.56	
梁小兰	3333.30	3333.30	11999.88	0.00	0.00	0.00	0.00	11999.88	
陈林荣	3333.30	2441.20	8788.32	892.10	1605.78	0.00	0.00	10394.10	
合 计	53206.00	45225.10	162810.36	4777.70	8599.86	3203.20	5765.76	177175.98	
计容建筑面积计算依据：徐闻县华通物流片区由6个地块整合的连片“三旧”改造项目，根据《徐闻县人民政府关于徐海大道西侧67240.49平方米地块控制性详细规划问题的批复》（徐府函〔2018〕595号）和该项目用地法定图则，分别计算该项目6宗土地的计容建筑面积。									

制表人：

审核人：

土地评估委托书

现委托你公司对以下 6 宗地进行价值评估。有关事项如下：

一、估价范围

对位于徐闻县海安开发区国道新 207 线迈隆路段西侧，6 宗土地面积共 53206 平方米的土地使用权变更土地使用条件前后出让市场价格评估。

宗地 1 土地面积 8474 平方米，证号：徐国用（2007）第 943 号（国有土地使用权证）、粤房地证字第 C6386703 号（房地产权证）。变更前土地证载用途为综合用地，房屋用途为厂房，原宗地出让合同没有规划条件，具体规划指标参照徐闻县自然资源局关于印发《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025 年修订版）》的通知（徐部规 2025-1 号）和《颁发徐闻县建设用地改变规划条件管理规定的通知》（徐府〔2011〕146 号），设定土地用途为工业用地，容积率为 1.0；变更后为城镇住宅用地、公园与绿地、城市道路用地。城镇住宅用地使用年限为 70 年，其他用地使用年限为 50 年，具体规划条件按《徐闻县人民政府关于徐海大道西侧 67240.49 平方米地块控制性详细规划问题的批复》（徐府函〔2018〕595 号）、《华通物流片区计容建筑面积汇总表》规定执行。

宗地 2 土地面积 9333 平方米，证号：徐国用（2007）第 944 号（国有土地使用权证）、粤房地证字第 C6381064 号（房地产权证）。变更前证载土地用途为综合用地，房屋用途为办公楼、厂房，原宗地出让合同没有规划条件，具体规划指标参照徐闻县自然资源局关于印发《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025 年修订版）》的通知（徐部规 2025-1 号）和《颁发徐闻县建设用地改变规划条件管理规定的通知》（徐府〔2011〕146 号），设定土地用途为工业用地，容积率为 1.0；变更后为城镇住宅用地、公园与绿地、城市道路用地。城镇住宅土地使用年限为 70 年，其他土地使用年限为 50 年，具体规划条件按《徐闻县人民政府关于徐海大道西侧 67240.49 平方米地块控制性详细规划问题的批复》（徐府函〔2018〕595 号）、《华通物流片区计容建筑面积汇总表》规定执行。

宗地 3 土地面积 6666.7 平方米，证号：徐国用（2013）第 30 号（国有土地使用权证）。变更前证载土地用途为综合用地，原宗地出让合同没有规划条件，具体规划指标参照徐闻县自然资源局关于印发《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025 年修订版）》的通知（徐部规 2025-1 号）和《颁发徐闻县建设用地改变规划条件管理规定的通知》（徐府〔2011〕146 号）；变更后为城镇住宅用地，城镇住宅土地使用年限为 70 年，具体规划条件按《徐闻县人民政府关于徐海大道西侧 67240.49 平方米地块控制性详细规划问题的批复》（徐府函〔2018〕595 号）、《华通物流片区计容建筑面积汇总表》规定执行。

宗地 4 土地面积 3333.3 平方米，证号：徐国用（2013）第 31 号（国有土地使用权证）。变更前证载土地用途为综合用地，原宗地出让合同没有规划条件，具体规划指标参照徐闻县自然资源局关于印发《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025 年修订版）》的通知（徐部规 2025-1 号）和《颁发徐闻县建设用地改变规划条件管理规定的通知》（徐府〔2011〕146 号）；变更后为城镇住宅用地，城镇住宅用地使用年限为 70 年，具体规划条件按《徐闻县人民政府关于徐海大道西侧 67240.49 平方米地块控制性详细规划问题的批复》（徐府函〔2018〕595 号）、《华通物流片区计容建筑面积汇总表》规定执行。

宗地 5 土地面积 22065.7 平方米，证号：徐国用（2013）第 32 号（国有土地使用权证）、粤房地证字第 C5813969 号（房地产权证）。变更前证载土地用途为综合用地，原宗地出让合同没有规划条件，具体规划指标参照徐闻县自然资源局关于印发《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025 年修订版）》的通知（徐部规 2025-1 号）和《颁发徐闻县建设用地改变规划条件管理规定的通知》（徐府〔2011〕146 号），设定土地用途为商业用地和工业用地各占 50%，商业用地容积率为 2.0，工业用地容积率为 1.0；变更后为城镇住宅用地、公园与绿地、城市道路用地。城镇住宅用地使用年限为 70 年，其他用地使用年限为 50 年，具体规划条件按《徐闻县人民政府关于徐海大道西侧 67240.49 平方米地块控制性详细规划问题的批复》（徐府

函〔2018〕595号）、《华通物流片区计容建筑面积汇总表》规定执行。

宗地 6 土地面积 3333.3 平方米，证号：徐国用（2014）第 297 号（国有土地使用权证）。变更前证载土地用途为综合用地，原宗地出让合同没有规划条件，具体规划指标参照徐闻县自然资源局关于印发《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025 年修订版）》的通知（徐部规 2025-1 号）和《颁发徐闻县建设用地改变规划条件管理规定的通知》（徐府〔2011〕146 号）；变更后为城镇住宅用地、城市道路用地。城镇住宅用地使用年限为 70 年，其他用地使用年限为 50 年，具体规划条件按《徐闻县人民政府关于徐海大道西侧 67240.49 平方米地块控制性详细规划问题的批复》（徐府函〔2018〕595 号）、《华通物流片区计容建筑面积汇总表》规定执行。

二、评估目的

为办理改变土地使用条件相关手续补交地价差款提供参考。

三、评估基准日

2025 年 10 月 16 日。

四、评估费核算和支付方式

评估费的核算和计收方式按徐闻县自然资源局关于印发《徐闻县自然资源局公开选取机构评估地价管理办法（2025 年修订版）》的通知执行。

五、相关材料

（一）国有土地使用证（证号：徐国用<2007>第 943 号、徐国用<2007>第 944 号、徐国用<2013>第 30 号、徐国用<2013>第 31 号、徐国用<2013>第 32 号、徐国用<2014>第 297 号）。

（二）房地产权证（证号：粤房地证字第 C6386703 号、粤房地证字第 C6381064 号、粤房地证字第 C5813969 号）。

（三）徐闻县人民政府关于徐闻县华通物流片区“三旧”改造单元规划设计问题的批复（徐府函〔2021〕665 号）。

（四）华通物流片区计容建筑面积汇总表

（五）徐闻县华通物流片区三旧改造项目移交地块奖补建筑面积是否计收土地价款问题协调工作会议纪要（〔2024〕14 号）

（六）宗地图。

（七）其他相关材料。

六、其他事项

（一）在委托材料齐全的情况下，自委托之日起 10 日内提交土地评估报告，评估报告一式五份。

（二）评估报告的内容是委托评估 6 宗土地在不同用地性质下土地使用权市场价格。

（三）在估价期间需要到现场勘察的，必须由我局自然资源权益与利用股人员陪同察看。

（四）在开展宗地评估过程中你家公司不能与土地权利人接触及向其透露宗地评估相关信息。

徐闻县自然资源局

2026 年 3 月 4 日