

珠海市住房和城乡建设局文件

珠规建地〔2017〕22号

关于印发珠海市城市更新单元规划 开发规模测算技术指引的通知

局机关各科室、各规划分局、规划院、建筑院：

经珠海市城乡规划委员会同意，现将《珠海市城市更新单元规划开发规模测算技术指引》印发给你们，请认真贯彻实施。

附件：珠海市城市更新单元规划开发规模测算技术指引
(试行)

珠海市住房和城乡建设局

2017年9月26日

(联系人：彭琢；联系电话：2661187)

附件：

珠海市城市更新单元规划开发 规模测算技术指引

(试行)

第一条 为规范城市更新单元规划开发规模管理，依据《珠海经济特区城市更新管理办法》(以下简称《办法》)，制定本指引。

第二条 本指引适用于珠海市行政区域范围拆建类旧工业、旧城镇(老旧小区除外)城市更新单元规划开发规模审查。

第三条 城市更新单元规划开发规模是指城市更新单元内开发建设用地的计容积率建筑面积(以下简称“规划建筑面积”)。

城市更新单元内开发建设用地(以下简称“开发建设用地”)是指项目实施主体进行开发建设的用地。规划建筑面积由基础建筑面积、奖励建筑面积和补偿建筑面积构成。

第四条 基础建筑面积是指基础用地面积与基础容积率的乘积。其中，基础用地面积是指已供建设用地面积与基础补公用地面积的差值，基础容积率原则上采用《开发强度控制指标研究》计算方法，具体计算公式如下：

$$FAR_{\text{基础}} = FAR_{\text{基准}} * \mu_1 * \mu_2 * \mu_3 * \mu_4 * \mu_5 * \mu_6 * \mu_7$$

公式中 $FAR_{基础}$ 为基础容积率； $FAR_{基准}$ 为基准容积率，根据《开发强度控制指标研究》，居住用地基准容积率取值 2.0，商业服务业设施用地基准容积率取值 3.0； $\mu_1, \mu_2, \mu_3, \mu_4, \mu_5, \mu_6, \mu_7$ 为各项调整系数，具体取值见附表一、附表二。

本指引所称基础补公用地面积是指按《办法》要求的最小补公用地面积。依据《办法》，一般情况下，最小补公用地面积为 3000 平方米，当已供建设用地面积大于 20000 平方米时，最小补公用地面积为已供建设用地面积的百分之十五。

第五条 奖励建筑面积是指基础用地面积与对应的奖励容积率的乘积。奖励容积率由 4 个区间中对应的奖励容积率加和所得，具体计算公式如下：

$$FAR_{奖} = p_1 * m_1 + p_2 * m_2 + p_3 * m_3 + p_4 * m_4$$

公式中 $FAR_{奖}$ 为奖励容积率； p_1, p_2, p_3, p_4 为对应区间中额外补公用地面积占已供建设用地面积的百分比，额外补公用地面积是指基础补公用地面积外经珠海市城乡规划主管部门认可的补公用地面积； m_1, m_2, m_3, m_4 为对应区间的容积率奖励。额外补公用地面积百分比区间划分方式与对应区间的容积率奖励见表 1。

表 1 额外补公用地面积百分比区间划分与容积率奖励表

编号	额外补公用地面积百分比区间	各区间中容积率奖励（每 1%）
1	10%（含）以下	$m_1=0.04$
2	10%至 20%（含）	$m_2=0.03$
3	20%至 30%（含）	$m_3=0.02$
4	30%以上	$m_4=0.01$

第六条 补偿建筑面积是指因公共利益需要，对由珠海市城乡规划主管部门提出具体要求并符合以下情形的补偿的建筑面积：

（一）开发建设用地中，按珠海市城乡规划主管部门意见、已生效规划及相关要求落实的，且建成后无偿移交政府的附建式设施（表 2），按其对应建筑面积补偿 1.4 倍建筑面积。

表 2 附建式设施一览表

设施类别	设施名称
医疗	社区卫生服务中心
文化娱乐	文化活动站
社会福利	残疾人康复托养所、家庭综合服务中心
行政管理与社区服务	街道办事处、社区服务中心、派出所、邻里管理服务中心
商业与金融服务	社区农贸市场
市政公用	邮政所、垃圾收集站、变电站
交通设施	公交站（首末站）、社会停车库
其他	邻里中心

本款不适用于《办法》规定无偿移交政府的设施以及开发建设用地中由于自身需求必须配套建设的物业用房、垃圾用房等设施。

（二）开发建设用地中，提供建筑架空层或连廊等经核准作为公共空间并由实施主体承担建设责任及费用的，设在建筑首层时按其对应建筑面积补偿 1 倍建筑面积；设在非建筑首层时按其对应建筑面积补偿 0.5 倍建筑面积。

符合本款情形的公共空间应交由政府监管。

（三）城市更新单元拆除用地范围内，因保留符合相关要求且无偿移交政府的历史建筑，按保留建筑的建筑面积及保留

构筑物的投影面积之和补偿 1.5 倍建筑面积。同时，实施主体应承担上述保留建、构筑物的活化和综合整治责任及费用。

（四）市政府规定的其他情形。

第七条 符合以下条件的生产性企业，可在综合第三、四、五、六条核算的建筑面积的基础上给予一定的系数奖励：

（一）珠海市本地纳税额近 3 年总和的排名位于全市前 10 名的、或近 3 年平均年度产值规模超出 20 亿元人民币的，奖励系数按 1.15 取值；

（二）珠海市本地纳税额近 3 年总和的排名位于全市前 30 名的、或近 3 年平均年度产值规模超出 10 亿元人民币的，奖励系数按 1.1 取值；

（三）珠海市本地纳税额近 3 年总和的排名位于全市前 100 名的、或近 3 年平均年度产值规模超出 5 亿元人民币的，奖励系数按 1.05 取值；

上述条件由企业所在区政府核定，仅适用于企业及其下属企业在本指引施行前所取得的符合城市更新政策的权属用地。对不符合上述条款,但在行业内处于全国领先水平,发展前景较好的企业,由珠海市城乡规划主管部门商企业所在区政府(管委会)参考上述条款核定奖励系数。

第八条 “工改工”、“工改产”城市更新项目开发规模的审查可参照本指引，其中新型产业用地的基准容积率按商业服务业设施用地的 1.1 倍取值。

第九条 本指引计算过程中的数字以四舍五入方式取整至小数后两位。

第十条 通过本指引计算所得开发规模为上限参考值，城市更新单元规划应按《办法》要求开展相关技术论证，在综合本指引开发规模核算和相关技术论证的基础上，拟定开发规模并按法定程序批准确定。

第十一条 本指引试行前已通过市城乡规划委员会审议的城市更新单元规划，不适用本指引。

第十二条 本指引自公布之日试行，有效期二年。本指引解释权归珠海市城乡规划主管部门。

附表一

《开发强度控制指标研究》居住用地调整系数一览表

指标	适用地类	代号	条件		调整系数			
分区调整系数 (μ_1)	居住用地	A1	磨刀门以东地区		1.0			
		A2	磨刀门以西地区		0.8			
区位调整系数 (μ_2)	居住用地	B1	城市核心	鹤洲 CBD、十字门地区	1.3			
		B2	环澳地区	吉大、拱北、横琴口岸周边、前山河一河两岸	1.1			
		B3	中心地区	金湾核心区、北站 TOD 地区、斗门三江六岸地区	1.1			
		B4	一般地区	香洲、新香洲、前山、三灶、井岸、白蕉、唐家片区、南湾地区	1.0			
		B5	外围地区	平沙、乾务、斗门	0.9			
		B6	产业地区	富山新城、高栏港及南水片区	0.8			
交通调整系数 (μ_3) (取符合条件最大值)	居住用地	C1-1	轨道交通	临城际轨道或 城市轨道交通 距离		枢纽站	一般站	
		C1-2			$\leq 250m^*$	1.3	1.2	
		C1-3			250~500m	1.2	1.1	
		C1-4			500~800m	1.1	1.0	
		C1-5			$> 800m$	1.0	1.0	
		C2-1	现代有轨电 车	临现代有轨电 车距离	$\leq 250m$	1.2	1.1	
		C2-2			250~500m	1.1	1.05	
		C2-3			$> 500m$	1.0	1.0	
		C3-1	周边道路		N 主干道 ≥ 2		1.2	
		C3-2			N 主干道=1 或 N 次干道 ≥ 2		1.1	
		C3-3			N 次干道=1 或 N 支路 ≥ 2		1.0	
		C3-4			N 支路 < 2		0.9	
		生态调整系数 (μ_4)	居住用地	D1	山水控制	山体保护线外扩约一个街区,或蓝线后退一个街区	0.8	
D2	一般			其他地区	1.0			
用地规模调整系数 (μ_5)	居住用地	E1	用地规模	S 基地 ≤ 1 公顷	1.1			
		E2		1 公顷 $< S$ 基地 ≤ 3 公顷	1.05			
		E3		3 公顷 $< S$ 基地 ≤ 5 公顷	1.0			
		E4		5 公顷 $< S$ 基地 ≤ 10 公顷	0.95			
		E5		10 公顷 $< S$ 基地	0.85			
场地朝向调整系数 (μ_6)	居住用地	F1	场地朝向	L 南北面/L 东西面 < 0.5	0.9			
		F2		$0.5 \leq L$ 南北面/L 东西面 < 0.7	0.95			
		F3		$0.7 \leq L$ 南北面/L 东西面 < 1.5	1.0			
		F4		$1.5 \leq L$ 南北面/L 东西面 < 2	1.05			
		F5		$2 \leq L$ 南北面/L 东西面	1.1			
城市更新调整系数 (μ_7)	居住用地	G1	拆建类城市更新项目		1.4			
		G2	一般项目		1.0			

附表二

《开发强度控制指标研究》商业服务业设施 用地调整系数一览表

指标	适用地类	代号	条件				调整系数	
分区调整系数 (μ_1)	商业服务业 设施用地	A1	磨刀门以东地区				1.0	
		A2	磨刀门以西地区				0.8	
区位调整系数 (μ_2)	商业服务业 设施用地	B1	城市核心	鹤洲 CBD、十字门地区			1.5	
		B2	环澳地区	吉大、拱北、横琴口岸周边、前山河一河两岸			1.2	
		B3	中心地区	金湾核心区、北站 TOD 地区、斗门三江六岸地区			1.1	
		B4	一般地区	香洲、新香洲、前山、三灶、井岸、白蕉、唐家片区、南湾地区			1.0	
		B5	外围地区	平沙、乾务、斗门			0.9	
		B6	产业地区	富山新城、高栏港及南水片区			0.8	
交通调整系数 (μ_3) (取符合条件最大 值)	商业服务业 设施用地	C1-1	轨道交通	临城际轨道或 城市轨道交通 距离		枢纽站	一般站	
		C1-2			$\leq 250m^*$	1.3	1.2	
		C1-3			250~500m	1.2	1.1	
		C1-4			500~800m	1.1	1.0	
		C1-5			>800m	1.0	1.0	
		C2-1	现代有轨电 车	临现代有轨电 车距离	$\leq 250m$	1.2	1.1	
		C2-2			250~500m	1.1	1.05	
		C2-3			>500m	1.0	1.0	
		C3-1	周边道路	N 主干道 ≥ 2			1.2	
		C3-2		N 主干道=1 或 N 次干道 ≥ 2			1.1	
		C3-3		N 次干道=1 或 N 支路 ≥ 2			1.0	
		C3-4		N 支路 < 2			0.9	
		生态调整系数 (μ_4)	商业服务业 设施用地	D1	山水控制	山体保护线外扩约一个街区,或蓝线后退一个街区		
D2	一般			其他地区			1.0	
用地规模调整系数 (μ_5)	商业服务业 设施用地	E1	用地规模	S 基地 ≤ 0.5 公顷			1.2	
		E2		0.5 公顷 $< S$ 基地 ≤ 1 公顷			1.1	
		E3		1 公顷 $< S$ 基地 ≤ 2 公顷			1	
		E4		2 公顷 $< S$ 基地 ≤ 3 公顷			0.95	
		E5		3 公顷 $< S$ 基地 ≤ 5 公顷			0.9	
		E6		5 公顷 $< S$ 基地 ≤ 8 公顷*			0.85*	
		E7		8 公顷 $< S$ 基地*			0.8*	

场地朝向调整系数 (μ_6)	商业服务业 设施用地	F1	场地朝向	L 南北面/L 东西面 <0.5	0.9
		F2		$0.5 \leq L$ 南北面/L 东西面 <0.7	0.95
		F3		$0.7 \leq L$ 南北面/L 东西面 <1.5	1.0
		F4		$1.5 \leq L$ 南北面/L 东西面 <2	1.05
		F5		$2 \leq L$ 南北面/L 东西面	1.1
城市更新调整系数 (μ_7)	商业服务业 设施用地	G1	拆建类城市更新项目		1.4
		G2	其他项目		1.0