

珠海市住房和城乡建设局文件

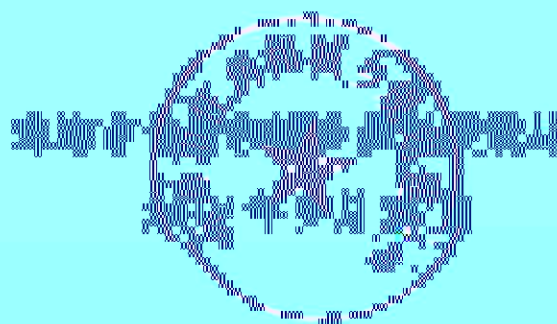
珠建规〔2024〕100号

关于发布《珠海市住房和城乡建设局
关于印发《珠海市住房和城乡建设局
关于印发《珠海市住房和城乡建设局

局关于印发《珠海市住房和城乡建设局

局关于印发《珠海市住房和城乡建设局

局关于印发《珠海市住房和城乡建设局
(附件)



珠海市住房和城乡建设局 局长 梁伟平 2024年10月10日

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：

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

FAR

FAR

2.0

3.0 $\mu_1, \mu_2, \mu_3, \mu_4, \mu_5, \mu_6, \mu_7$

3000

20000

第五条

4

$$\text{FAR} = p_1 * m_1 + p_2 * m_2 + p_3 * m_3 + p_4 * m_4$$

FAR

p_1, p_2, p_3, p_4

m_1, m_2, m_3, m_4

1

1

		1%
1	10%	$m_1=0.04$
2	10% 20%	$m_2=0.03$
3	20% 30%	$m_3=0.02$
4	30%	$m_4=0.01$

第六条

2

1.4

2

1

0.5

1.5

第七条

3 3 10
3 20
1.15
3 30
3 10
1.1
3 100
3 5
1.05

,

,

)

第八条 “ ” “ ”

1.1

第九条

第十条

第十一条

第十二条

附表一

《开发强度控制指标研究》居住用地调整系数一览表

1		A1		1.0
		A2		0.8
		B1	CBD	1.3

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

1	A1				1.0
	A2				0.8
2	B1		CBD		1.5
	B2				1.2
	B3		TOD		1.1
	B4				1.0
	B5				0.9
	B6				0.8
3	C1-1				
	C1-2			250m*	1.3
	C1-3			250 500m	1.2
	C1-4			500 800m	1.1
	C1-5			800m	1.0
	C2-1			250m	1.2
	C2-2			250 500m	1.1
	C2-3			500m	1.0
	C3-1			N 2	1.2
	C3-2			N =1 N 2	1.1
	C3-3			N =1 N 2	1.0
	C3-4			N <2	0.9
4	D1				0.8
	D2				1.0
5	E1			S 0.5	1.2
	E2			0.5 S 1	1.1
	E3			1 S 2	1
	E4			2 S 3	0.95
	E5			3 S 5	0.9
	E6			5 S 8 *	0.85*
	E7			8 S *	0.8*

6		F1	L /L	<0.5	0.9
		F2	0.5 L /L	<0.7	0.95
		F3	0.7 L /L	<1.5	1.0
		F4	1.5 L /L	<2	1.05
		F5	2 L /L		1.1
7		G1			1.4
		G2			1.0

2017 9 26
