

珠海市住房和城乡建设局文件

珠规建地规〔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、各区住房城乡建设分局：

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)



文件编号：ZHUHAI1701577

2017年11月27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

FAR

FAR

2.0

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

3000

20000

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

2

1.4

1.5

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

) , , (, , “ ” “ ”

1.1

《开发强度控制指标研究》居住用地调整系数一览表

μ_1	A1			1.0	
	A2			0.8	
μ_2	B1		CBD	1.3	
	B2			1.1	
	B3		TOD	1.1	
	B4			1.0	
	B5			0.9	
	B6			0.8	
μ_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	
	μ_4	D1			0.8
		D2			1.0
μ_5	E1		S 1	1.1	
	E2		1 S 3	1.05	
	E3		3 S 5	1.0	
	E4		5 S 10	0.95	
	E5		10 S	0.85	
μ_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	
μ_7	G1			1.4	
	G2			1.0	

《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

μ_1	A1				1.0
	A2				0.8
μ_2	B1	CBD			1.5
	B2				1.2
	B3	TOD			1.1
	B4				1.0
	B5				0.9
	B6				0.8
μ_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
μ_4	D1	,			0.8
	D2				1.0
μ_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*

μ_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
μ_7		G1				1.4
		G2				1.0
