

湛城规（办）〔2011〕48号

关于印发《湛江市“三旧”改造项目 开发强度核准细则》有关问题的通知

各县（市、区）人民政府、湛江经济技术开发区管委会，市直各有关单位，中央、省驻湛有关单位：

为加强对湛江市“三旧”改造项目规划管理，根据湛江市人民政府《关于同意市区三旧改造项目开发强度核准细则的批复》（湛府函〔2011〕136号）精神，现将《湛江市“三旧”改造项目开发强度核准细则》印发你们，请遵照执行。

- 附件：1. 《关于同意市区三旧改造项目开发强度核准细则的批复》（湛府函〔2011〕136号）
2. 湛江市“三旧”改造项目开发强度核准细则
3. 各有关单位名单

二〇一一年四月十四日

抄送：市纪委监察局、市委办公室、市人大常委会办公室、市政府办公室、市政协办公室，局领导，局机关各科室、各分局、局下属各事业单位。

湛江市区“三旧”改造项目开发强度核准细则

根据有关法规、规范，结合我市“三旧”改造项目实际，对市区“三旧”改造项目的容积率、绿地率、建筑密度等规划指标，按本细则确定：

一、“三旧”改造项目凡不涉及对项目所在地块的控制性详细规划进行调整的，无需编制单元规划，其用地性质、开发强度及相关的规划指标按批准的控制性详细规划要求执行。

二、旧厂房、旧城区改造项目所在地块的控制性详细规划属于 2005 年 3 月 1 日（即《广东省城市控制性详细规划管理条例》颁布实施日）后经市政府批准实施的，其用地性质、开发强度及相关的规划指标应按批准的控制性详细规划要求执行。个别项目确需调整的，按《广东省城市控制性详细规划管理条例》的规定程序修改控制性详细规划。

三、“三旧”改造项目（含旧村庄改造）所在地块未编制控制性详细规划或在上述第二条规定情形之外需调整控制性详细规划实施改造的，须编制单元规划。其用地性质、开发强度及相关规划指标按批准的单元规划执行。

四、“三旧”改造项目所在地块需调整控制性详细规划和需编制单元规划的，控制性详细规划调整方案或单元规划方案经市“三旧”改造工作领导小组办公室组织评审，报市人民政府批准后执行。对经批准的单元规划，视同已完成控制性详细规划的编制或调整程序。

五、单元规划编制中对改造项目地块的容积率指标，在符合《湛江市城市规划管理技术规定（暂行）》的要求，以及在改造经济分析、建筑日照间距、环境容量和城市景观要求等综合论证的基础上（位于重点地段的项目须进行交通评估），按以下原则设定：

（一）改造项目地块的容积率指标最高上限，根据改造地块规模（扣除城市道路后的净用地）实行分级分类确定为：

1、属旧厂房改造的项目：

（1）地块（项目）性质如调整为居住用地的：地块面积 ≤ 1 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.5；地块面积 > 1 公顷且 ≤ 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.2；地块面积 > 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.0。

（2）地块（项目）性质如调整为商业、办公用地的：地块面积 ≤ 1 公顷，容积率上限指标原则上不超过 5.5；地块面积 > 1 公顷，容积率上限指标原则上不超过 5.0。

（3）地块（项目）性质如调整为商业、办公和居住综合用地的，根据各自用地性质面积比例分别计算（下同）。

（4）地块（项目）性质如调整为一类工业用地的，容积率

原则上不超过 2.5，且不得低于 1.0。

2、属旧城区、旧村庄改造的项目：

(1) 地块（项目）性质如调整为居住用地的：地块面积 ≤ 1 公顷，容积率上限指标原则上不超过 4.2；地块面积 > 1 公顷且 ≤ 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.8；地块面积 > 5 公顷，容积率上限指标原则上不超过 3.5。

(2) 地块（项目）性质如调整为商业、办公用地的：地块面积 ≤ 1 公顷，容积率指标原则上不超过 6.5；地块面积 > 1 公顷，容积率上限指标原则上不超过 6.0。

(二) 改造项目地块的容积率按下述公式计算：

1、属旧厂房改造的项目地块容积率 = (基准容积率 + 现状建筑容积率) \times 调整系数。

2、属旧城区改造的的项目地块容积率 = (基准容积率 + 现状建筑容积率的 50%) \times 调整系数。

3、属旧村庄改造的项目地块容积率 = 现状建筑容积率 $\times 2$ 。

4、上述公式中的基准容积率、现状建筑容积率和调整系数分别确定如下：

(1) 基准容积率按改造项目改造后用地（项目）性质类别确定：拟改造地块（项目）性质为居住用地的，基准容积率为 2.0；拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，基准容积率为 4.0。

(2) 现状建筑容积率按以下公式计算：现状建筑容积率 = 改造地块内需拆除的现有建筑面积 \div 改造地块面积。

(3) 调整系数按改造项目改造后用地(项目)性质类别确定: 拟改造地块(项目)性质为居住用地的, 调整系数为 1.15; 拟改造地块(项目)性质为商业、办公用地的, 调整系数为 1.25。

5、属旧村庄改造的项目且拟改造地块(项目)性质为居住用地的, 如容积率按上述公式计算小于 3.0 的, 可按 3.0 执行; 属旧村庄改造的项目且拟改造地块(项目)性质为商业、办公用地的, 如容积率按上述公式计算小于 5.0 的, 可按 5.0 执行。

六、为了鼓励大面积改造, 对整体连片的旧城区改造项目且单个项目地块面积 ≥ 10 公顷的, 根据项目性质在第五条第(一)款规定的基础上, 可给予增加 10% 的容积率奖励。

七、改造地块内需拆除的现有建筑面积由项目所在区人民政府负责核实并书面确认作为依据。

八、控制性详细规划未要求设置, 但因“三旧”改造需要, 需在改造用地中增加公共服务设施用地的, 该公共服务设施用地可纳入改造用地规划指标计算。

九、位于《湛江市中心城区“三旧”改造专项规划》所确定一级强度分区(即城市中心及周边地以高密度为主的开发, 包括商业金融、行政办公、商住等用地, 主要分布在霞山区、开发区、赤坎区、海东新区的城区中心以及西岸滨海地带)的“三旧”改造项目中的商业、办公建筑, 如建设超高层建筑, 其容积率指标在满足相关要求的前提下可在第一、二、五条规定的基础上突破, 但须经市城市规划委员会审议通过并经市人民政府批准。

十、“三旧”改造项目必须有效促进城市公共设施和基础设施增量。改造项目在按照国家、省、市规划技术指标和《湛江市城市总体规划》以及项目所在地的分区规划和控制性详细规划规定配置的公共设施和基础设施进行配置的基础上，根据项目及周边地块公共设施和基础设施的需求情况，适量增加。

十一、按第三条规定须编制单元规划的改造项目，如拟改造地块（项目）性质为居住用地的，按第五条第（二）款计算的容积率未达到第五条第（一）款规定的上限控制指标，其与上限指标的差额部分允许和鼓励按规定的比例配建经济适用住房和公共租赁住房。

（一）如按政府规定的建设标准配建经济适用住房的，差额部分中应有不少于 50%的建筑面积用作经济适用住房，其余可作为商品房面积。经济适用住房须按政府规定的价格和办法进行销售。

（二）如按政府规定的建设标准配建公共租赁住房的，差额部分中应有不少于 35%的建筑面积用作公共租赁住房建设，其余可作为商品房面积。公共租赁住房必须无偿将产权移交政府，由政府处理。

十二、按第三条规定须编制单元规划的改造项目，如拟改造地块（项目）性质为商业、办公用地的，按第五条第（二）款计算的容积率未达到第五条第（一）款规定的上限控制指标，其与上限指标的差额部分允许和鼓励按规定比例配建公共租赁住房。

公共租赁住房须按政府规定的建设标准建设，差额部分中应有不少于 35%的建筑面积用作公共租赁住房建设，其余可作为商业、办公面积。公共租赁住房必须无偿将产权移交政府，由政府处理。

十三、“三旧”改造项目绿地率的确定：

（一）“三旧”改造项目如能在改造地块中安排 5%的用地面积用作生态或立体公共停车场的：属居住项目的绿地率可不少于 30%；属商业、办公项目的绿地率可不少于 20%；属商业、办公和居住综合项目的绿地率可不少于 25%。用作公共停车场的车位数不计入项目车位考核指标，公共停车场可由业主按物价部门批准的收费标准实行有偿经营。

（二）“三旧”改造项目如不按 5%的用地比例建设生态或立体公共停车场的项目绿地率为：属居住项目的绿地率不少于 35%；属商业、办公项目的绿地率不少于 25%；属商业、办公和居住综合项目的绿地率不少于 30%。

十四、“三旧”改造项目建筑密度的确定：

在保证绿化等公共用地的前提下，属居住项目的建筑密度按现行规范标准执行；属商业、办公项目的裙楼建筑密度在现行规范标准基础上在 10-25%范围内可适度放宽，塔楼建筑密度按现行规范标准执行；属商业、办公和居住综合项目，裙楼部分和裙楼之上的塔楼建筑密度可分开设定，裙楼部分的建筑密度在现行规范标准基础上在 10-20%范围内可适度放宽。

十五、为鼓励“三旧”改造项目节能减排，项目实施太阳能

热水或照明系统与建筑物一体建设的可实行面积奖励。太阳能热水或照明系统与建筑物一体建设按受益户数进行奖励，每户奖励一平方米的建筑面积（奖励建筑面积不计入容积率计算）。凡已经申报并获得这种奖励进行建设的项目，如果在建设行政主管部门竣工验收环节时没有实施的，按未完成户数但先前已经奖励的建筑面积由政府折合户型套数无偿收回处置。

十六、其它关于“三旧”改造规划报批的相关文件内容与本细则规定不一致的，以本细则为准。

十七、各县（市）可参照执行。

各有关单位名单

市委组织部、市委宣传部、市委统战部、市委政法委、市中级人民法院、市检察院、市直属机关工委、市依法治市办、市委党校、市委党史研究室、市委台办、市委讲师团、市委老干部局、市信访局、市总工会、团市委、市妇联、市综治办、市发展改革局、市经信局、市教育局、市科技局、市民族宗教局、市公安局、市民政局、市司法局、市财政局、市人力资源和社会保障局、市国土资源局、市环保局、市住房和城乡建设局、市交通运输局、市水务局、市农业局、市外经贸局、市文广新局、市卫生局、市人口计生局、市审计局、市外事侨务局、市体育局、市统计局、市物价局、市林业局、市海洋渔业局、市安监局、市旅游局、市法制局、市城市综合管理局、市食品药品监督管理局、市城管执法局、市扶贫办、市国资委、市人防办、市打私办、市公安消防局、市公安边防支队、市土地储备管理中心、市华侨管理区管委会、市房管局、市粮食局、市公路局、市归国华侨联合会、市文联、市残联、市社科联、市科协、市工商联、湛江港（集团）股份有限公司、市国有资产经营公司、市基础设施建设投资集团有限公司、湛化股份有限公司、湛江航运集团有限公司、湛江汽车运输集团有限公司、湛江包装材料企业有限公司、湛江海滨宾馆有限责任公司、湛江金海粮油有限公司、湛江纺织企业集团公司、湛

江海关、湛江出入境检验检疫局、湛江海事局、湛江边防检查站、广东海洋大学、广东医学院、湛江师范学院、广东医学院附属医院、广东省湛江农垦局、市工商局、市国家税务局、海洋石油税务管理局湛江分局、市地方税务局、市质量技术监督局、市国家安全局、武警广东省总队湛江市支队、广东省公安边防总队海警第三支队、广东电网公司湛江供电局、中国电信湛江分公司、中国移动广东公司湛江分公司、中国联通湛江分公司、人民银行湛江市中心支行、工商银行湛江分行、建设银行湛江市分行、农业银行湛江市分行、农业发展银行湛江市分行、广东发展银行湛江分行、中国银行湛江分行、市农村信用社联合社。