东莞市更新单元容积率计算指引（东自然资〔2019〕144号附件1）

目录

前言

一、名词说明

二、容积率计算方

(一)单元划定阶段更新单元总建筑规模计算

(二)前期研究阶段更新地块建筑规模计算

(三)关于基础建筑規模的規定

三、基准容积

(一)居住用地

(二)商业服务业用

(三)新型产业(M0)用地

四、修正系数

(一)组团特征修正系

(二)地块规模修正系

(三)周边道路修正系

(四)地铁站点修正系

(五)特别政策修正系

(六)修正系数的叠加

五、奖励建筑面积

六、补偿建筑面积

七、其他说

(一)普通工业用地和仓储用

(二)新型产业用地(M0)

(三)配套型住宅(R0)

(四)其他规定

前言

本指引主要对居住、商业服务业、新型产业等用地及其混合用地的容积率确定予以指引，对其他用地容积率不作特别规定。地块建筑面积及容积率确定除应满足市政交通设施负荷，符合历史保护、生态保护、地质条件等要求外，还需满足日照、消防等规范要求。居住用地建筑面积及容积率确定须同时校核所在地区的公共设施服务水平。按照本指引计算的地块建筑面积及容积率仅作为技术参考，具体指标应结合相关影响条件综合研究论证，按程序批准确定。

采用土地权利人自行改造模式且改造为居住、商业等功能的单元，暂仍按《关于印发<东莞市“三旧”改造单元前期研究报告编制指引>和<东莞市“三旧”改造单元规划编制指引>的通知》(东规发[2015]40号)执行。

一、名词说明

本指引的建筑面积特指计容建筑面积。容积率是指建筑面积与用地面积的比值。地块或项目建筑面积由基础建筑面积、奖励建筑面积和补偿建筑面积组成。

基础建筑面积是在密度分区确定的基准容积率基础上，根据修正系数计算得到的建筑面积；奖励建筑面积是指更新单元因改造主体贡献指定公共设施所获得的奖励建筑面积；补偿建筑面积是指为平衡旧村、旧城更新单元改造成本而给予的建筑面积补偿。

二、容积率计算方法

根据《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》(东府〔2018〕102号)、《东莞市城市更新单元划定编制和审查工作指引》，我市城市更新分更新单元划定和更新单元前期研究报告两个阶段进行规划编制。单元划定阶段确定更新项目总建筑规模，总建筑规模以更新单元(项目)为单位进行计算。前期研究报告阶段确定各规划地块的建筑规模及地块容积率，建筑规模以规划地块为单位进行计算。

(一)单元划定阶段更新单元(项目)总建筑规模计算

FA单元≦FA单元基础+FA单元奖励+FA单元补偿(公式1)；

FA单元基础=FAR基准xA1x(1+A5)x(S-S1)(公式2)；

式中:FA单元--更新单元总计容建筑面积；

FA单元基础--更新单元基础建筑面积；

FA单元奖励--更新单元奖励建筑面积；

FA单元补偿--更新单元补偿建筑面积；

FAR基准--基准容积率；

A1--组团特征修正系数；

A5--特别政策修正系数；

S--更新单元拆除范围面积；

S1--更新单元的集中贡献设施用地面积(不含附设的设施)。

混合用地的更新单元，更新单元基准容积率宜按下式计算(下同):

FAR基准混合=FAR1xK1+FAR2xK2+FAR3xK3……(公式3)；

式中:FAR1、FAR2、FAR3--分别为该更新单元基于单--用地功能的基准容积率；

K1、K2、K3--分别为该更新单元各类功能建筑面积占总建筑面积的比例。

(二)前期研究阶段更新地块建筑规模计算

FA地块≦FA基础+FA奖励+FA补偿(公式4)；

FA基础=FAR基准xA1x(1-A2)x(1+A3)x(1+A4)x(1+A5)xS(公式5)；

式中:FA地块--地块总建筑面积；

FA基础--地块基础建筑面积；

FA奖励--地块奖励建筑面积；

FA补偿--地块补偿建筑面积；

FAR基准--基准容积率；

A1--组团特征修正系数；

A2--地块规模修正系数；

A3--周边道路修正系数；

A4--地铁站点修正系数；

A5--特别政策修正系数；

S--地块面积。

(三)关于基础建筑规模的规定

在前期研究报告阶段计算的各地块基础建筑规模之和不得突破更新单元划定阶段确定的更新单元基础建筑规模。

三、基准容积率

根据我市密度分区构建思路，我市城市建设用地密度分区分五个等级,各类建设用地密度分区等级应按照表1执行。

表1城市建设用地密度分区等级基本规定

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 市域密度分级 | 园区、镇街密度分区 |
| 1 | 高密度级 | 密度一区 |
| 密度二区 |
| 2 | 中密度级 | 密度三区 |
| 密度四区 |
| 3 | 低密度级 | 密度五区 |

市自然资源局负责市域密度分级指引图的编制，指导园区、镇(街道)密度分区图的编制及备案管理等工作。园区管委会、镇人民政府(街道办事处)负责辖区内密度分区图的编制工作，并按程序报市自然资源局审批和备案。园区、镇(街道)密度分区图未完成备案前，采用市域密度分级指引图进行管控，其中高密度级采用密度二区管控，中密度级采用密度四区管控。2018年重点更新单元按照密度一区执行。

(一)居住用地

居住用地容积率分为5个等级区间，其中密度一区对应的基准容积率及地块容积率上限应符合表2规定，混合用地中“居住部分建筑面积/地块面积”的数值应符合下表关于地块容积率上限的规定。

表2居住用地基准容积率指引

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 分级 | 密度分区 | 基准容积率 | 地块容积率上限 |
| 1 | 密度一区 | 2.2 | 5.0 |
| 2 | 密度二区 | 2.0 | 4.5 |
| 3 | 密度三区 | 1.8 | 4.0 |
| 4 | 密度四区 | 1.6 | 3.5 |
| 5 | 密度五区 | 1.5 | 2.5 |

(二)商业服务业用地

商业服务业用地容积率分为5个等级区间，其中密度一区对应的基准容积率应符合表3规定。

表3商业服务业用地基准容积率指引

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 分级 | 密度分区 | 基准容积率 |
| 1 | 密度一区 | 4.0 |
| 2 | 密度二区 | 3.5 |
| 3 | 密度三区 | 3.0 |
| 4 | 密度四区 | 2.5 |
| 5 | 密度五区 | 2.0 |

(三)新型产业用地(M0)

新型产业用地容积率分为5个等级区间，其中密度一区对应的基准容积率应符合表4规定，地块容积率原则上不应超过60。

表4新型产业用地基准容积率指引

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 分级 | 密度分区 | 基准容积率 |
| 1 | 密度一、二区 | 3.5 |
| 2 | 密度三、四区 | 3.0 |
| 3 | 密度五区 | 2.0 |

四、修正系数

(一)组团特征修正系数

为强化市域六大组团分区的风貌特色，充分体现空间开发强度差异，形成组团的地方风貌特征，居住用地、商业服务业用地及新型产业用地地块基础建筑面积计算时，应根据组团特征系数进行容积率修正，组团特征修正系数应按表5执行。

表5组团特征修正系数

|  |  |
| --- | --- |
| 组团 | 修正系数 |
| 城区片区 | 1.2 |
| 滨海湾片区 | 1.15 |
| 松山湖片区 | 1.1 |
| 东南临深片区 | 1.1 |
| 东部产业园片区 | 1.05 |
| 水乡新城片区 | 1 |

(二)地块规模修正系数

地块建筑面积及容积率与地块规模有关，一般情况下，居住用地、商业服务业用地、新型产业用地的基准用地规模应按表6执行。地块小于等于基准用地规模时，地块建筑面积及容积率不进行折减。地块面积大于基准用地规模时，地块修正系数按每增加0.1公顷折减0.005累加计算，不足0.1公顷按0.1公顷修正，最大折减值为0.3混合用地的基准用地规模取低值进行计算，例如商住混合用地，其基准用地规模为2公顷(即商业服务业用地基准用地规模)。

表6基准用地规模

|  |  |
| --- | --- |
| 用地功能 | 基准用地规模 |
| 居住用地 | 3公顷 |
| 商业服务业用地 | 2公顷 |
| 新型产业用地 | 4公顷 |

(三)周边道路修正系数

居住用地、商业服务业用地及新型产业用地地块基础建筑面积计算时，应根据地块周边道路情况进行容积率修正。周边道路修正系数应按表7执行。可获得修正系数的周边道路须是现状道路或是纳入近期实施计划的规划道路，且道路红线宽度不低于10米。周边道路不包含高速公路以及无辅道的快速路。

表7周边道路修正系数

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地块类别 | 一边临路 | 两边临路 | 三边临路 | 周边临路 |
| 修正系数 | 0 | +01 | +015 | +02 |

其中临路是指用地直接相邻，或用地与道路间的绿带宽度不超过20米,且临路的用地宽度不少于20米。“三边临路”除满足有三条边临路外，还应满足:地块临路的边长之和/地块周长≥50%；“周边临路”除满足有四条边或所有边临路外，还应满足:地块临路的边长之和/地块周长≥75%。

(四)地铁站点修正系数

居住用地、商业服务业用地、新型产业用地计算地块基础建筑面积时，应根据地块周边地铁站点覆盖情况进行容积率修正。位于TOD规划控制范围内的用地适用轨道站点修:正系数，系数取值如下:

属于轨道枢纽站点(两条或多条线路换乘站)的修正系数为05；属于一般站点的修正系数为0.3。

同一个地块只有部分用地纳入TOD规划控制范围的，该地块地铁站点修正系数=0.3(或0.5)x(纳入TOD规划控制范围的用地/地块用地面积)。

(五)特别政策修正系数

广深科技创新走廊省、市创新节点的产业类单元(项目)及东莞段空间规划确定的城市更新产业类单元(项目)适用特别政策系数，修正系数为0.1，其他特别政策系数由市自然资源局另行制定。特别政策修正系数不能叠加，如一个单元适用多个特别政策修正系数的，取其中的最大值进行修正。

(六)修正系数的叠加

周边道路修正系数和地铁站点修正系数同时存在时，商业服务业用地、新型产业用地地块可进行叠加修正，居住用地地块仅选取其中的最大值进行修正。

五、奖励建筑面积

更新单元在拆除范围内(不含三地及超标三地)，向政府无偿移交指定类型公共设施或其他用地的，按以下标准进行建筑规模奖励:

(一)无偿移交高中、初中、小学、大型的文体设施(用地规模不少于10000平方米)、社区中心(用地规模不少于8000平方米，表达为C3+C4混合用地)、综合医院、专科医院、养老机构等公共服务设施、给水泵站、110kV变电站、燃气次高压站、雨水泵站、垃圾转运站、消防站等市政公用设施的，按用地规模的3.5倍给予建筑规模奖励。

(二)无偿移交政府发展备用地(每处用地规模不少于3000平方米，且形状规整可单独开发，可按政府要求规划为经营性用地、行政办公用地或其他市政设施备用地)的，按用地规模的2.5倍给予建筑规模奖励。

(三)无偿移交道路红线宽度大于等于24米的干道，综合公园、专类公园、社区公园及社区体育公园(每处用地规模不少于6000平方米,形状规整,平均宽度不少于40米，平均宽度=用地规模/用地形状投影于最长边的长度)、文化设施用地(用地规模不少于4000平方米)的，按用地规模的2.5倍给予建筑规模奖励。

(四)无偿移交集中成片的生态用地(E)的，按用地规模的1.5倍给予建筑规模奖励。

(五)对高速公路沿线(高速公路中心线两侧各70米范围内)进行拆除，规划为生态用地和城市绿地(G1除外)的，按用地规模的2.0倍给予建筑规模奖励；规划为各类公园(G1)的，参照第(三)条处理。属于这种情况的，奖励建筑规模统一按最高标准执行，不再进行叠加计算。

(六)对历史建筑或其他历史场所等进行实施修缮和整治，且承担其修缮、整治费用及责任的，按用地规模的1.5倍给予建筑规模奖励。

(七)无偿移交公交首末站、社会公共停车场的，按有效使用面积的1.0倍给予建筑规模奖励(可附设)。如在本款第(一)至(五)条所述设施内附设公交首末站、社会公共停车场的，则不再重复给予建筑规模奖励。

在前期研究报告编制阶段，对已批更新单元划定确定的公共设施用地进行扩大的，可按上述标准核增奖励建筑规模(但不得超出原奖励规模的10%)；在单元划定基础上，额外贡献政府发展备用地给政府收储的，仍按本款第(二)条的规定进行建筑规模奖励；其余情况新增公共设施用地的不作建筑规模奖励。

上述设施的最小用地规模是指实际规划且具备可实施条件的用地规模。如果实际规划且具备可实施条件的用地规模符合最小用地规模要求，但拆除范围内贡献的用地不符合最小用地规模的，在拆除范围以外用地权属主体同意作为公共设施用地的前提下，同样适用上述奖励标准。

六、补偿建筑面积

对于拆除范围内的旧村、旧城，给予一定比例的建筑量补偿。旧城仅针对旧房改房和旧商住小区，按其合法建筑规模的0.8倍给予建筑量补偿，合法建筑规模以房产主管部门认可的数据为准；旧村按宅基地用地规模的1.5倍[1](" \l "footnote_1)给予建筑量补偿，由镇街土地主管部门先圈定宅基地范围，再叠加最终修补测入库的地形图数据中居民地(JMD)图层，计算得出宅基地用地规模。最终修补测入库的地形图数据成果可由镇街土地主管部门向市土地主管部门(测管科)进行申请。

七、其他说明

(一)普通工业用地和仓储用地

普通工业用地、仓储用地容积率可按发展诉求直接赋值，但不应高于4.0。

(二)新型产业用地(M0)

新型产业用地(地块)容积率诉求为3.0-5.0时，可直接赋值，诉求高于5.0时，应按本指引进行计算，科研用地、产业转型升级基地等参照MO进行管控。

(三)配套型住宅(R0)

为引导集约节约用地，配套型住宅(R0)用地地块容积率应按照3.0-5.0赋值，且符合《东莞市新型产业用地(M0)管理暂行办法》的规定，即“配套型住宅(RO)的计容建筑面积不得高于项目总计容建筑面积的20%”，配套型住宅的套型宜以小户型为主。

(四)其他规定

本条(一)(二)(三)款的用地，容积率采用直接赋值的，以前期研究报告阶段的容积率计算为准。

[1](" \l "footnote_back_1) 此处的旧城、旧村宅基地建筑量补偿标准并非拆迁阶段的拆赔标准。