

# 肇 庆 市 人 民 政 府

---

肇府函〔2016〕580号

## 肇庆市人民政府关于印发肇庆市城区 “三旧”改造项目开发强度 核准办法的通知

各县（市、区）人民政府；肇庆高新区管委会，肇庆新区管委会，粤桂合作特别试验区（肇庆）管委会，市政府各部门、直属各单位：

《肇庆市城区“三旧”改造项目开发强度核准办法》已经十二届60次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。



2016年12月6日

---

# 肇庆市城区“三旧”改造项目开发强度 核准办法

**第一条** 根据广东省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府〔2009〕78号)、广东省住房城乡建设厅印发《关于加强“三旧”改造规划实施工作的指导意见》(粤建规函〔2011〕304号)等规定,进一步明确本市中心城区(含端州区、鼎湖区、高要区、肇庆高新区、肇庆新区)范围内“三旧”改造项目的容积率、建筑密度、绿地率等规划指标,结合我市实际,制定本办法。

**第二条** “三旧”改造项目不涉及对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、开发强度及相关规划指标按批准的控制性详细规划要求执行。

**第三条** “三旧”改造项目申请容积率增幅不超出控制性详细规划确定容积率10%及其他方面符合控制性详细规划要求的,按照《肇庆市实施“三旧”改造规划工作计划》要求,在满足公共配套设施、公共空间用地安排并符合有关技术标准的前提下,经城乡规划主管部门批准,容积率可以在控制性详细规划确定容积率的10%范围内予以提高。

**第四条** “三旧”改造项目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，须按《肇庆市实施“三旧”改造规划工作计划》要求编制单元规划。单元规划须先报市城乡规划委员会审议，再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。

**第五条** 在符合《肇庆市城乡规划管理技术规定》要求，以及完成改造经济分析、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），单元规划编制中改造项目地块的容积率指标按以下原则设定：

（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 $\leq 1$ 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 $\leq 5$ 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 $\leq 1$ 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 $\leq 1$ 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 $\leq 5$ 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 $\leq 1$ 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。

**第六条** 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 $\geq 10$ 公顷并提供公共服务设施、市政基础设施等公益性设施，或提供城市公共空间、保障性住房、历史文物保护的“三旧”改造项目，在满足公共配套设施、公共空间用地安排并符合有关技术标准的前提下，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。

**第七条** 改造地块内需拆除的现有建筑面积，属市直单位、市属国有企业的，由市政府委托市住房和城乡建设主管部门负责核实并书面确认；其他的由项目所在地区人民政府（管委会）委托区级住房和城乡建设主管部门负责核实并书面确认。

**第八条** 控制性详细规划未要求设置，但“三旧”改造需要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。

**第九条** 位于各级文物保护单位协调范围、历史文化保护区和风景名胜区协调范围以内的“三旧”改造项目，按控制性详细规划要求执行。

**第十条** “三旧”改造项目按照国家、省、市规划技术指标和项目所在地城市总体规划、分区规划及控制性详细规划规定，落实配置公共设施和基础设施的基础上，应当根据改造项目及周边地块配置公共设施和基础设施的需求情况，适量增加。

**第十一条** 按第四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。

**第十二条** 按第四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。

**第十三条** “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%的用地面积作为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核定车位数，公共停车场可由业主依法实行有偿经营。

（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，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%。

#### 第十四条 “三旧”改造项目建筑密度的确定。

在落实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。

第十五条 鼓励“三旧”改造项目节能减排，改造项目实施太阳能热水或照明系统与建筑物一体建设的，可实行奖励建筑面积。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 1 平方米的建筑面积（奖励建筑面积不计入容积率计算）。凡已经申报并获得建筑面积奖励的改造项目，住房和城乡建设主管部门竣工验收环节时发现没有实施建设的，先前已经奖励的建筑面积按未完成户数由政府折合户型套数无偿收回处置。

**第十六条** 有关规划指标的核准、调整程序按《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》、《建设用地容积率管理办法》及国家和省有关规定执行。

**第十七条** 各县（市）可参照本办法执行。

---

**公开方式：**主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，肇庆军分区，市中级人民法院，市检察院，市依法治市领导小组办公室，省驻肇单位，各民主党派，各人民团体，市属各院校。