

表 128 防灾分区易发程度代码表

代码	易发程度
10	高易发
20	中易发
30	低易发
40	不易发

表 129 河湖边界线、水资源保护区水质等级代码表

代码	水质等级
10	I 类
20	II 类
30	III 类
40	IV 类
50	V 类

表 130 河湖边界线、水资源保护区保护等级代码表

代码	保护等级
10	一级保护区
20	二级保护区
30	准保护区
90	其他

表 131 河湖岸线功能区代码表

代码	河湖岸线功能区
10	岸线保护区
20	岸线保留区
30	岸线控制利用区
40	岸线开发利用区
90	其他

表 132 水资源保护区类型代码表

代码	水资源保护区类型
10	地表水源地保护区
20	地下水源涵养区
90	其他

表 133 湿地类型代码表

代码	湿地类型
10	近海与海岸湿地
20	河流湿地
30	湖泊湿地
40	人工湿地
90	其他湿地

表 134 林地类型代码表

代码	林地类型
10	天然林
20	生态公益林
90	其他林地

表 135 林地质量等级代码表

代码	林地质量等级
10	I
20	II
30	III
40	IV
50	V

表 136 林地保护等级代码表

代码	林地保护等级
10	I 级
20	II 级
30	III级
40	IV级

表 137 基本草原类型代码表

代码	基本草原类型
10	重要放牧场
20	割草地
30	用于畜牧业生产的人工草地、退耕还草地以及改良草地、草种基地
31	人工草地
32	退耕还草地
33	改良草地
34	草种基地
40	对调节气候、涵养水源、保持水土、防风固沙具有特殊作用的草原
50	作为国家重点保护野生动植物生存环境的草原
60	草原科研、教学试验基地
90	国务院规定应当划为基本草原的其他草原

表 138 基本草原等级代码表

代码	基本草原等级
11	优质高产
12	中质高产
13	劣质高产
21	优质中产
22	中质中产
23	劣质中产
31	优质低产
32	中质低产
33	劣质低产

表 139 矿产资源保护和开发区类型代码表

代码	矿产资源保护和开发区类型
10	矿产资源保护区
20	矿产资源开采区
90	其他

表 140 海岛类型代码表

代码	海岛类型
10	有居民海岛
20	无居民海岛
30	特殊用途海岛
90	其他

表 141 海岸线类型代码表

代码	海岸线类型
10	自然岸线
20	生产岸线
30	生活岸线
90	其他

表 142 国土综合整治和生态修复类型代码表

代码	整治修复类型
100	水生态修复
200	矿山环境整治修复
300	土地整治与污染修复
400	城乡整治与更新
500	生态环境综合修复
900	其他整治和修复

表 143 地下空间类型代码表

代码	地下空间类型
10	集中建设区
20	管制区
90	其他

表 144 开发强度分区代码表

代码	开发强度分区
10	I 级强度区（ ≤ 1.0 ）
20	II 级强度区（1.0-2.0）
30	III 级强度区（2.0-2.5）
40	IV 级强度区（2.5-3.0）
50	V 级强度区（ > 3.0 ）

表 145 建筑密度分区代码表

代码	建筑密度分区
10	一级密度区 (≤45%)
20	二级密度区 (≤40%)
30	三级密度区 (≤35%)
40	四级密度区 (≤30%)
50	五级密度区 (≤25%)

表 146 建筑高度分区代码表

代码	建筑高度分区
10	一级高度区 (H≤10m)
20	二级高度区 (10m<H≤24m)
30	三级高度区 (24m<H≤50m)
40	四级高度区 (50m<H≤100m)
50	五级高度区 (H>100m)

表 147 城市更新分区类型代码表

代码	城市更新分区类型
10	重构型
20	调整型
90	其他

表 148 规划文档类型代码表

代码	规划文档类型
10	规划文本
20	规划说明
30	专题研究报告
31	国土空间开发保护现状评估报告
32	国土空间开发保护风险评估报告
33	资源环境承载能力评价报告
34	国土空间开发适宜性评价报告
35	城镇开发边界划定专题研究报告
39	其他专题研究报告
90	其他文档
91	上级政府批准文件
92	本级人大审议意见
93	部门意见
94	专家论证意见
95	公众参与情况
99	其他相关文档

表 149 规划指标表、规划约束性指标分解表指标代码表

代码	指标名称
01	生态保护红线控制面积
02	永久基本农田保护面积
03	建设用地总规模
04	耕地保有量
05	城乡建设用地规模
06	生态公益林和天然林面积
07	森林覆盖率
08	基本草原面积
09	湿地面积
10	河湖水面率
11	自然保护地面积
12	用水总量
13	自然岸线保有率
14	重要江河湖泊水功能区水质达标率
15	常住人口规模
16	常住人口城镇化率
17	平均通勤时间
18	人均应急避难场所面积
19	道路网密度
20	人均城镇建设用地
21	每万元 GDP 水耗
22	每万元 GDP 地耗
23	公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率
24	卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率
25	城镇人均住房面积
26	人均体育用地面积
27	每千名老年人拥有养老床位数
28	医疗卫生机构千人床位数
29	人均公园绿地面积
30	城镇生活垃圾回收利用率
31	公共交通占全方式出行比例
32	农村生活垃圾处理率

表 150 国土空间用途结构调整表用地类型代码表

代码	用地类型名称
100	农林用地合计
110	耕地
120	园地
130	林地
140	牧草地
150	其他农用地
200	建设用地合计
210	城乡建设用地
211	城镇用地
212	村庄用地
290	其他建设用地
300	自然保护与保留用地合计
310	湿地
320	其他自然保留地
330	陆地水域

代码	用地类型名称
340	保护保留海域海岛
400	海洋利用合计
410	渔业用海
420	工业用海
430	交通运输用海
440	旅游娱乐用海
450	特殊用海
460	可利用无居民海岛
470	留白海域海岛

表 151 重点建设项目项目类型代码表

代码	项目类型
000	交通
100	水利
200	能源
300	电力
400	通讯
500	环保
600	旅游
700	民生
800	产业
900	其他

表 152 中心城区建设用地结构平衡表用地类型代码表

代码	项目类型
06	居住用地
07	公共设施用地
08	工业用地
09	仓储用地
10	道路与交通设施用地
11	公用设施用地
12	绿地与广场用地
13	留白用地
90	建设用地合计

D.3 乡镇级国土空间规划数据库标准

D.3.1 数据库内容和要素分类代码

表 153 乡镇级国土空间规划数据库要素与代码表

要素代码	要素名称	说明
2002100000000000	基础地理信息要素	
2002100060000000	境界与行政区	
2002100065010000	行政区划	
2002208000000000	分析评价信息要素	
2002208001000000	双评价结果要素	
2002208001010000	资源承载力评价	
2002208001020000	开发适宜性评价	
2002208002000000	经济社会及人口分析要素	
2002208002010000	经济社会及人口分析	
2002209000000000	空间规划信息要素	
2002209001000000	基期年现状要素	
2002209001010000	基期现状用地	
2002209002000000	目标年规划要素	
2002209002033000	国土空间规划分区	
2002209002010000	三条控制线	
2002209002011000	生态保护红线	
2002209002012000	永久基本农田	
2002209002013000	城镇开发边界	
2002209002060000	自然资源保护与利用	
2002209002060001	点状自然资源保护与利用	
2002209002060002	线状自然资源保护与利用	
2002209002060003	面状自然资源保护与利用	
2002209002110000	空间布局与用地	
2002209002111000	村庄布局	
2002209002112000	国土用途规划分类	
2002209002050000	基础设施	
2002209002051000	公共服务设施	
2002209002051004	点状公共服务设施	
2002209002051006	面状公共服务设施	
2002209002052000	市政公用设施	
2002209002052004	点状市政公用设施	

要素代码	要素名称	说明
2002209002052006	面状市政公用设施	
2002209002053000	交通设施	
2002209002053005	点状交通设施	
2002209002053006	线状交通设施	
2002209002059000	其他基础设施	
2002209002059001	点状其他基础设施	
2002209002059002	线状其他基础设施	
2002209002059003	面状其他基础设施	
2002209002120000	综合交通	
2002209002121000	轨道交通	
2002209002121001	规划铁路线	
2002209002121002	规划铁路站点	
2002209002121003	规划铁路保护范围	
2002209002122000	公路及城市道路	
2002209002122001	道路中心线	
2002209002070000	国土综合整治和生态修复	
2002209002070001	点状国土综合整治和生态修复	
2002209002070002	线状国土综合整治和生态修复	
2002209002070003	面状国土综合整治和生态修复	
2002209002035000	历史文化保护	
2002209002035004	点状历史文化保护	
2002209002035005	面状历史文化保护	
2002209003000000	规划文档资料要素	
2002209003010000	规划文本	
2002209003020000	规划说明书	
2002209003080000	其他文档	
2002209004000000	规划表格要素	
2002209004010000	规划指标表	
2002209004020000	国土综合整治和生态修复重大工程安排	
2002209005000000	规划栅格图要素	

D.3.2 数据库结构定义

D.3.2.1 空间要素组织管理

表 154 乡镇级国土空间规划数据库要素图层

序号	图层分类	图层名称	几何特征	属性表名	约束条件	备注
1	境界与行政区	行政区划	面	XZ_XZQH	M	乡镇级行政区划含村级以上行政区划
2	分析评价信息	资源承载力评价	面	XZ_ZYCZLPJ	M	
3		开发适宜性评价	面	XZ_KFSYXPJ	M	
4		经济社会及人口分析	面	SJ_JJSHJRKFX	M	
5	基期年现状	基期现状用地	面	XZ_JQXZYD	M	三调十补充调查
6	目标年规划	国土空间规划分区	面	XZ_GTKJGHFQ	M	
7		生态保护红线	面	XZ_STBHXX	M	《生态保护红线划定指南》
8		永久基本农田	面	XZ_YJJBNT	M	《基本农田数据库标准》
9		城镇开发边界	面	XZ_CZKFBJ	M	《城镇开发边界划定与管理指南》
10		自然资源保护与利用（点）	点	XZ_ZRZYBHYLYD	0	
11		自然资源保护与利用（线）	线	XZ_ZRZYBHYLYX	M	
12		自然资源保护与利用（面）	面	XZ_ZRZYBHYLYM	M	
13		村庄布局	面	XZ_CZBJ	M	
14		国土用途规划分类	面	XZ_GTYTGHFL	M	
15		公共服务设施（点）	点	XZ_GGFWSSD	0	
16		公共服务设施（面）	面	XZ_GGFWSSM	0	
17		市政公用设施（点）	点	XZ_SZGYSSD	0	
18		市政公用设施（面）	面	XZ_SZGYSSM	0	
19		交通设施（点）	点	XZ_JTSSD	0	
20		交通设施（面）	线	XZ_JTSSM	0	
21		其他基础设施（点）	点	XZ_QTJCSSD	0	
22		其他基础设施（线）	线	XZ_QTJCSSX	0	
23		其他基础设施（面）	面	XZ_QTJCSSM	0	
24		规划铁路线	线	XZ_TLX	0	
25		规划铁路站点	面	XZ_TLZD	0	
26		规划铁路保护范围	面	XZ_TLBHFW	0	
27		道路中心线	线	XZ_GH_DLZXX	M	
28		国土综合整治和生态修复（点）	点	XZ_GTZHZZHXTXFD	0	
29		国土综合整治和生态修复（线）	线	XZ_GTZHZZHXTXFX	M	
30		国土综合整治和生态修复（面）	面	XZ_GTZHZZHXTXFM	M	
31		历史文化保护（点）	点	XZ_LSWHBHD	0	
32		历史文化保护（面）	面	XZ_LSWHBHM	0	
33	规划栅格图					

D.3.2.2 空间要素属性数据结构

表 155 乡镇级行政区划属性结构描述表（属性表名：XZ_XZQH）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		见注 1	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	备注	BZ	Char	255			0	
注1：“行政区代码”在现有行政区代码的基础上扩展到村级代码，即：县级行政区划代码+乡级行政区划代码+村级代码，县及县以上行政区划代码采用GB/T 2260中的6位数字码，县级以下行政区划代码编制规则遵循GB/T10114中的规定，乡级码为3位数字码，村级码为3位数字码，下同。								
注2：约束条件取值：M（必填）、0（可填）、C（条件必填），下同。								

表 156 乡镇级基期现状用地属性结构描述表（属性表名：XZ_JQXZYD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	地类编码	DLBM	Char	5		非空	M	
6	地类名称	DLMC	Char	20			0	
7	用地面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
8	备注	BZ	Char	255			0	

表 157 乡镇级国土空间规划分区属性结构描述表（属性表名：XZ_GTKJGHFQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	国土空间规划分区代码	FQDM	Char	10			M	参见《市县国土空间规划分区指南》
6	国土空间规划分区名称	FQMC	Char	20			0	
7	用地面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
8	规划状态	GHZT	Char	2			M	
9	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
10	备注	BZ	Char	255			0	

表 158 乡镇级生态保护红线属性结构描述表（属性表名：XZ_STBHXX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	类型	LX	Char	3			M	
6	面积	MJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
7	管控要求	GKYQ	Char	255			0	
8	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
9	备注	BZ	Char	255			0	

表 159 乡镇级永久基本农田属性结构描述表（属性表名：XZ_YJBNT）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	保护区编号	BHQBH	Char	13		见注 1	M	
6	质量等级代码	ZLDJDM	Char	2			0	
7	保护区面积	BHQMJ	Float	16	2	> 0	M	单位：公顷
8	耕地面积	GDMJ	Float	16	2	≥ 0	M	单位：公顷
9	基本农田面积	JBNTMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
10	保护开始时间	BHKSSJ	Data	8			0	格式：YYYYMMDD
11	保护结束时间	BHJSSJ	Data	8			0	格式：YYYYMMDD
12	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
13	备注	BZ	Char	255			0	

注1：保护区编号为县级行政区划代码（6位）+乡级行政区划代码（3位）+保护区顺序码（4位顺序号）。

表 160 乡镇级城镇开发边界属性结构描述表（属性表名：XZ_CZKFBJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
6	管控要求	GKYQ	Char	255			0	
7	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
8	备注	BZ	Char	255			0	

表 161 乡镇级自然资源保护与利用(点、线、面)属性结构描述表(属性表名: XZ_ZRZYBHYLYD、XZ_ZRZYBHYLYX、XZ_ZRZYBHYLYM)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	类型	LX	Char	3				
6	面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位: 公顷
7	措施与要求	CSYYQ	Char	255			0	
8	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
9	备注	BZ	Char	255			0	

表 162 乡镇级村庄布局属性结构描述表(属性表名: XZ_CZBJ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	村庄名称	CZMC	Char	100		非空		
6	村庄分类	CZFL	Char	2			M	
7	人口规模	RKGM	Float	16	2	>0	M	单位: 万人
8	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
9	备注	BZ	Char	255			0	

表 163 乡镇级国土用途规划分类属性结构描述表(属性表名: XZ_GTYTGHL)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	国土空间规划分区代码	FQDM	Char	10			M	
6	国土空间规划分区名称	FQMC	Char	20			0	
7	国土用途规划分类代码	FLDM	Char	10		非空	M	
8	国土用途规划分类名称	FLMC	Char	20			0	
9	用地面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位: 公顷
10	规划状态	GHZT	Char	2			M	
11	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
12	备注	BZ	Char	255			0	

表 164 乡镇级公共服务设施（点、面）属性结构描述表（属性表名：XZ_GGFWSSD、XZ_GGFWSSM）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	设施名称	SSMC	Char	100		非空	M	
6	设施类型	SSLX	Char	20			M	
7	用地面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
8	建筑面积	JZMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
9	规划状态	GHZT	Char	2			M	
10	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
11	备注	BZ	Char	255			0	

表 165 乡镇级市政公用设施(点、面)属性结构描述表(属性表名：XZ_SZGYSSD、XZ_SZGYSSDM)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	设施名称	SSMC	Char	100		非空	M	
6	设施类型	SSLX	Char	20			M	
7	用地面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
8	建筑面积	JZMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
9	规划状态	GHZT	Char	2			M	
10	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
11	备注	BZ	Char	255			0	

表 166 乡镇级交通设施（点、面）属性结构描述表（属性表名：XZ_JTSSD、XZ_JTSSDM）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	设施名称	SSMC	Char	100		非空	M	
6	设施类型	SSLX	Char	20			M	
7	用地面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
8	建筑面积	JZMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
9	规划状态	GHZT	Char	2			M	
10	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
11	备注	BZ	Char	255			0	

表 167 乡镇级其他基础设施（点、线、面）属性结构描述表（属性表名：XZ_QTJCSSD、XZ_QTJCSSX、XZ_QTJCSSM）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	设施名称	SSMC	Char	100		非空	M	
6	设施类型	SSLX	Char	20			M	
7	用地面积	YDMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
8	建筑面积	JZMJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
9	规划状态	GHZT	Char	2			M	
10	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
11	备注	BZ	Char	255			0	

表 168 乡镇级规划铁路线属性结构描述表（属性表名：XZ_TLX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	线路名称	XLMC	Char	100			0	
6	类型	LX	Char	3			M	
7	宽度	KD	Float	16	2	>0	M	单位：米
8	总长	ZC	Float	16	2	>0	M	单位：米
9	规划状态	GHZT	Char	2			M	
10	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
11	备注	BZ	Char	255			0	

表 169 乡镇级规划铁路站点属性结构描述表（属性表名：XZ_TLZD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	线路名称	XLMC	Char	100			0	
6	站点名称	ZDMC	Char	40		非空	M	
7	规划状态	GHZT	Char	2			M	
8	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
9	备注	BZ	Char	60			0	

表 170 乡镇级规划铁路保护范围属性结构描述表（属性表名：XZ_TLBHFW）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	线路名称	XLMC	Char	100			0	
6	控制要求	KZYQ	Char	255			0	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
7	规划状态	GHZT	Char	2			M	
8	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
9	备注	BZ	Char	60			0	

表 171 乡镇级道路中心线属性结构描述表（属性表名：XZ_DLZXX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	道路编号	DLMC	Char	20			C	
6	道路名称	DLMC	Char	100			C	
7	道路类型	DLLX	Char	3			M	
8	道路宽度	DLKD	Float	16	2	>0	M	单位：米
9	道路长度	DLCD	Float	16	2	>0	M	单位：米
10	规划状态	GHZT	Char	2			M	
11	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
12	备注	BZ	Char	255			0	

表 172 乡镇级国土综合整治和生态修复（点、线、面）属性结构描述表（属性表名：

XZ_GTZHZZHXTXFD、XZ_GTZHZZHXTXFX、XZ_GTZHZZHXTXFM）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	项目名称	XMMC	Text	50		非空	M	
6	整治修复类型	ZZXFLLX	Char	3			M	
7	整治修复面积	ZZXFMLJ	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
8	整治修复内容	ZZXFNR	Text	255			0	
9	总投资	ZZT	Float	16	2	>0	C	单位：万元
10	实施主体	SSZT	Text	20			C	
11	项目状态	XMZT	Text	50		非空	M	
12	备注	BZ	Char	255			0	

表 173 乡镇级历史文化保护（点、面）属性结构描述表（属性表名：XZ_LSWHBHD、

XZ_LSWHBHM）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10			M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		非空	M	
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	文保名称	WBMC	Char	100		非空	M	
6	保护级别	BHJB	Char	2			M	
7	控制要求	KZYQ	Char	255			0	
8	规划期限	GHQX	Char	20		非空	M	
9	备注	BZ	Char	255			0	

D.3.2.3 非空间要素组织管理

表 174 乡镇级非空间要素分类表

要素类型	要素名称	属性表名	约束条件	备注
规划文档	规划文本	XZ_GHWB	M	
	规划说明	XZ_GHSM	M	
	其他文档	XZ_QTWD	O	
规划表格	规划指标表	XZ_GHZBB	M	
	重大工程安排表	XZ_ZDGCAPB	M	
				待定

D.3.2.4 非空间要素属性数据结构

表 175 乡镇级规划文本、规划说明、其他文档属性结构描述表（属性表名：XZ_GHWB、XZ_GHSM、XZ_QTWD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10			M	
2	行政区代码	XZ QDM	Char	12		非空	M	
3	行政区名称	XZ QMC	Char	100		非空	M	
4	文档名称	WDMC	Char	100		非空	M	
5	文档文件	WDWJ	Varbin			非空	M	
6	备注	BZ	Char	255			0	

表 176 乡镇级规划指标表属性结构描述表（属性表名：XZ_GHZBB）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10			M	
2	行政区代码	XZ QDM	Char	12		非空	M	
3	行政区名称	XZ QMC	Char	100		非空	M	
4								待定

表 177 乡镇级国土综合整治和生态修复重大工程安排表属性结构描述表（属性表名：XZ_ZDGCAPB）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10			M	
2	行政区代码	XZ QDM	Char	12		非空	M	
3	行政区名称	XZ QMC	Char	100		非空	M	
4	工程名称	GCMC	Char	100		非空	M	
5	工程类型	GCLX	Char	3			M	
6	重点任务	ZDRW	Char	255		非空	M	
7	实施区域	SSQY	Char	100		非空	M	
8	用地规模	YDGM	Float	16	2	>0	M	单位：公顷
9	建设规模	JSGM	Float	16	2	>0	M	单位：万平方米
10	主要技术指标	ZYJSZB	Char	255		非空	M	
11	建设时序	JSSX	Char	100		非空	M	
12	备注	BZ	Char	255			0	

D.3.2.4 数据库属性值代码

表 178 承载力等级代码表

代码	承载力状态类型
10	高
20	较高
30	一般
40	较低
50	低

表 179 承载力状态代码表

代码	承载力状态类型
01	超载
02	临界
03	可载

表 180 开发适宜性评价等级代码表

代码	开发适宜性评价等级
01	适宜
02	一般适宜
03	不适宜

表 181 主导功能区类型代码表

代码	主导功能区类型
10	城镇发展功能区
11	城镇优化发展功能区
12	城镇重点发展功能区
20	农产品主产功能区
30	重点生态功能区
90	其他主导功能区
91	矿产资源开发区
92	历史文化保护区

表 182 生态保护红线类型代码表

代码	生态保护红线类型
100	重点生态功能区
101	水源涵养区
102	水土保持区
103	防风固沙区
104	生物多样性维护
200	生态敏感区
201	水土流失敏感区
202	土地沙化敏感区
203	石漠化敏感区
300	生态脆弱区
301	高寒生态脆弱区
302	干旱、半干旱生态脆弱区
400	禁止开发区
401	水源保护区
402	自然保护区

代码	生态保护红线类型
403	自然遗产
404	风景名胜区
405	森林公园
406	湿地公园
407	地质公园
900	其他区域

表 183 永久基本农田质量等级代码表

代码	质量等级
01	一等
02	二等
03	三等
04	四等
05	五等
06	六等
07	七等
08	八等
09	九等
10	十等
11	十一等
12	十二等
13	十三等
14	十四等
15	十五等

表 184 自然资源保护与利用类型代码表

代码	自然资源保护与利用类型
100	水资源保护与利用
200	森林资源保护与利用
300	耕地资源保护与利用
400	草原保护与利用
500	海洋海岛保护与利用
600	矿产资源保护与利用
900	其他自然资源保护与利用

表 185 城镇体系规模等级代码表

代码	规模等级
10	中心城
20	新城
30	中心镇
40	一般镇
90	其他

表 186 规划状态代码表

代码	规划状态
10	现状
20	规划
30	在（待）建
90	其他

表 187 设施类型代码表

代码	分类	设施类型
20101	公共服务设施	党政机关
20102		街道办事处
20103		派出所
20201		图书馆
20202		博物馆
20203		科技馆
20204		展览馆
20205		文化馆
20206		美术馆
20207		青少年活动中心
20208		剧院
20209		音乐厅
20210		老年活动中心
20301		高等院校
20302		中等职业学校
20303		中学
20304		小学
20305		完中
20306		九年一贯制学校
20307		十二年一贯制学校
20401		体育馆
20402		运动场
20403		游泳馆
20404		体育活动中心
20405		居民健身场地
20501		综合医院
20502		中医医院
20503		专科医院
20504		疾病控制中心
20505		血液中心
20506		急救中心
20507		社区卫生服务中心
20601		福利院
20602		养老院
20603		孤儿院
20701		大使馆
20702		领事馆
20801	宗教设施	寺庙
20802		道观
20803		教堂
20804		清真寺
29000	其他公共服务设施	其他公共服务设施
30101	公用设施	水源井
30102		取水口
30103		水厂
30104		给水增压泵站
30105		供水管理用房
30106		储水池
30201		污水处理厂
30202		生活污水处理站
30203		工业污水处理站
30204		雨水泵站
30205		污水提升泵站
30301		变电站

代码	分类		设施类型
30302			开闭所
30303			电厂
30401		燃气设施	燃气制气厂
30402			天然气门站
30403			燃气调压站
30404			燃气储备站
30405			燃气设施抢险点
30501		供热设施	热力站
30502			热源厂
30601		邮政设施	邮政中心局
30602			邮政支局
30701		通信广播设施	通信枢纽
30702			通信端局
30703			通信模块局
30704			通信基站
30705			有线电视中心
30706			无线通信场站
30707			通信机房
30801		环卫设施	生活垃圾转运站
30802			垃圾压缩站
30803			生活垃圾填埋场
30804			粪便处理厂
30805			生活垃圾焚烧厂
30806			餐厨垃圾处理中心
30807			建筑垃圾堆场
30808			大件垃圾处理中心
30809			医疗废物处理中心
30810			危险废物处理中心
30811			环卫所
30812			环卫停车场
30813			公共厕所
30901		消防设施	消防指挥中心
30902			消防站
31001		防洪设施	排涝泵站
31002			防洪闸
31003			水立交
31101		抗震设施	物资集散地
31102			疏散场地
31201		人防设施	人防指挥中心
31202			人防中心医院
31203			人防急救中心
39000		其他公用设施	其他公用设施
40101	交通设施	对外交通设施	民航机场
40102			通用机场
40103			铁路客运站
40104			铁路货运站
40105			汽车客运站
40106			汽车货运站
40107			客运码头
40108			货运码头
40201		公共交通设施	公交首末站
40202			公交枢纽站
40203			公交中途站
40204			公交保养厂
40205			轮渡码头
40206			轨道交通站点

代码	分类		设施类型
40207			轨道交通站点（地上）
40208			轨道交通站点（地下）
40209			轨道交通场站（车辆段与停车场）
40301		停车设施	社会公共停车场
40302			社会公共停车场（地上）
40303			社会公共停车场（地下）
40304			自行车停车场
40305			自行车停车场（地上）
40306			自行车停车场（地下）
40401		枢纽设施	客运枢纽
40402			货运枢纽
40501		立交设施	枢纽式立交
40502			出入式立交
40503			分离式立交
49000		其他交通设施	其他交通设施

表 188 综合交通道路类型代码表

代码	道路类型
100	轨道交通
101	高速铁路
102	快速铁路
103	普速铁路
104	地铁
105	轻轨
106	有轨电车
107	市域快轨
109	其他轨道
200	公路
201	高速公路
202	一级公路
203	二级公路
204	三级公路
209	其他公路
300	航道
301	一级航道
302	二级航道
303	三级航道
304	四级航道
305	五级航道
309	其他航道
400	运输管道
401	输油管道
402	输气管道
409	其他管道
500	城市道路
501	快速路
502	主干路
503	次干路
504	支路
509	其他道路

表 189 国土综合整治和生态修复类型代码表

代码	整治修复类型
100	水生态修复
200	矿山环境整治修复
300	土地整治与污染修复
400	城乡整治与更新
500	生态环境综合修复
900	其他整治和修复

表 190 空间规划分区代码表

代码	分区代码（市）	分区代码（县）
10	生态保护区	
11		核心生态保护区
12		生态保护修复区
20	海洋特别保护与保留区	
21		海洋特别保护区
22		海洋保留区
30	永久基本农田集中保护区	
31		永久基本农田集中保护区
40	古迹遗址保护区	
41		古迹遗址保护区
50	城镇发展区	
51		城市集中建设区
52		镇集中建设区
53		城镇有条件建设区
54		城镇特色保护区
60	农业农村发展区	
61		农业农村发展区
70	海洋利用区	
71		海洋利用区
72		无居民海岛利用区

表 191 公园绿地体系类型代码表

代码	类型
10	综合公园
20	社区公园
30	专类公园
31	动物园
32	植物园
33	历史名园
34	遗址公园
35	游乐园
39	其他专类公园
40	风景游憩公园
41	风景名胜区
42	森林公园
43	湿地公园
44	郊野公园
49	其他风景游憩公园

表 192 保护级别代码表

代码	保护级别
01	国家级
02	省级
03	市级
04	区县级
99	未定

表 193 村庄分类代码表

代码	村庄分类
01	城镇化村庄
02	局部或整体迁建村庄
03	特色保留村庄
04	提升改造村庄
99	未定

D.4 规划管理数据

D.5.1 建设项目用地预审与选址意见书

D.5.1.1 要素组织管理

表 194 选址意见书

序号	图层分类	图层名称	几何特征	属性表名
1	选址意见书	拟选址范围线	面	XZ_拟选址范围线
2		建筑控制线	面	XZ_建筑控制线
3		建设项目预审选址红线	面	XZ_建设项目预审选址红线
4		用地预审范围线	面	YS_用地预审范围线
5		已供应储备地块	面	XZ_已供应储备地块

D.5.1.2 要素属性结构

表 195 拟选址范围线属性结构描述表（属性表名：XZ_拟选址范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R

表 196 建筑控制线属性结构描述表（属性表名：XZ_建筑控制线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1.	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2.	项目编号	XMBH	Char	50	
3.	项目名称	XMMC	Char	200	
4.	项目地址	XMDZ	Char	400	
5.	建设单位	JSDW	Char	200	
6.	证书编号	ZSBH	Char	50	
7.	核发时间	HFSJ	Date		
8.	失效时间	SXSJ	Date		
9.	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R

表 197 建设项目预审选址红线属性结构描述表（属性表名：XZ_建设项目预审选址红线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	要素编码	YSBM	Char	200	
2	立案编号	LABH	Char	200	
3	项目编号	XMBH	Char	200	
4	项目代码	XMDM	Char	200	
5	选址号	XZH	Char	200	
6	复文号	FWH	Char	200	
7	建设单位	JSDW	Char	200	
8	用地性质	YDXZ	Char	200	
9	总用地面积	ZYDMJ	Float	16	
10	建筑密度	JZMD	Float	16	
11	容积率阈值	RJLQZ	Float	16	
12	绿地率阈值	LDLQZ	Float	16	
13	总建筑面积	ZJZMJ	Float	16	
14	地上建筑面积	DSJZMJ	Float	16	
15	建筑控制高度	JZKZGD	Float	16	
16	地上层数	DSCS	Int		
17	图号	TH	Char	200	
18	出案日期	CARQ	Date		
19	划拨部门	HBBM	Char	200	
20	用地类型	YDLX	Char	200	
21	有效期限	YXQX	Date		
22	分地块编码	FDKBM	Char	200	
23	相关文证号	XGWZH	Char	200	

表 198 用地预审要素属性结构描述表（ys_用地预审范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目类型	XMLX	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	批准单位	PZDW	Char	200	
6	修改时间	XGSJ	Date		
7	结束时间	JSSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	申报面积	SBMJ	Float	16	
10	批准日期	PZRQ	Date		
11	政区代码	ZQDM	Char	10	
12	政区名称	ZQMC	Char	200	
13	地块编号	DKBH	Char	15	
14	地块 GUID	DKGUID	Char	100	
15	项目 GUID	XMGUID	Char	100	
16	地块序号	DKXH	Char	10	
17	土地用途	TDYT	Char	200	
18	土地坐落	TDZL	Text	100	
19	地块状态	DKZT	Text	100	
20	地块名称	DKMC	Text	200	
21	地块用途	DKYT	Text	100	
22	备注	BZ	Char	200	
23	版本	BB	Char	200	
24	数据编码	SJBM	Char	200	
25	年份	NF	Char	10	
26	月份	YF	Char	10	
27	数据标识	SJBS	Char	200	
28	数据标签	SJBQ	Char	200	

29	更新时间	GXSJ	Date		
30	批准单位名称	PZDWC	Text	200	
31	建新总面积	JXZMJ	Char	50	
32	拆旧总面积	CJZMJ	Char	50	
33	批复文号	PFWH	Char	50	

表 199 已供应储备地块属性结构描述表（属性表名：xz_已供应储备地块）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	要素编码	YSBM	Char	200	
2	行政区名称	XZQMC	Char	200	
3	立案编号	LABH	Char	200	
4	批复文号	PFWH	Char	200	
5	批复时间	PFSJ	Date		
6	项目编号	XMBH	Char	200	
7	项目代码	XMDM	Char	200	
8	用地单位	YDDW	Char	200	
9	用地位置	YDWZ	Char	200	
10	地块面积	DKMJ	Float	16	
11	用地方案号	YDFAH	Char	200	
12	土地用途	TDYT	Char	200	
13	批次编号	PCBH	Char	200	
14	批次名称	PCMC	Char	200	
15	批准机关	PZJG	Char	200	
16	根据文件	YJWJ	Char	200	
17	是否分期结案	SFFQJA	Char	200	
18	选址意见书编号	XZYJSBH	Char	200	
19	用地规划 许可证号	YDGHXKZH	Char	200	
20	建设项目用地 预审编号	JSXMYDYSBH	Char	200	

D.5.2 规划条件

D.5.2.1 要素组织管理

表 200 规划条件

序号	图层分类	图层名称	几何特征	属性表名
1	规划条件	申请范围线	面	TJ_申请范围线
2		规划用地范围线	面	TJ_规划用地范围线
3		规划净用地范围线	面	TJ_规划净用地范围线
4		建筑控制线	面	TJ_建筑控制线

D.5.2.2 要素属性结构

表 201 申请范围线属性结构描述表（属性表名：TJ_申请范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑
11	建设项目规划总用地面积	JSXMGHYDZMJ	Float	16	
12	建设项目可建设用地面积	JSXMKJSYDMJ	Float	16	
13	计算容积率总面积	JSRJLZMJ	Float	16	
14	综合容积率	ZHRJL	Float	16	
15	总建筑密度	JZZMD	Float	16	
16	绿地总面积	LDZMJ	Float	16	
17	绿地率	LDL	Float	16	
18	建筑基底	JZJD	Float	16	
19	设施名称	SSMC	Char	200	
20	建筑面积	JZMJ	Float	16	

表 202 规划用地范围线属性结构描述表（属性表名：TJ_规划用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	

6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑
11	建设项目规划总用地面积	JSXMGHYDZMJ	Float	16	
12	建设项目可建设用地面积	JSXMKJSYDMJ	Float	16	
13	计算容积率总面积	JSRJLZMJ	Float	16	
14	综合容积率	ZHRJL	Float	16	
15	总建筑密度	JZZMD	Float	16	
16	绿地总面积	LDZMJ	Float	16	
17	绿地率	LDL	Float	16	
18	建筑基底	JZJD	Float	16	
19	设施名称	SSMC	Char	200	
20	建筑面积	JZMJ	Float	16	

表 203 规划净用地范围线属性结构描述表（属性表名：TJ_规划净用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑
11	建设项目规划总用地面积	JSXMGHYDZMJ	Float	16	
12	建设项目可建设用地面积	JSXMKJSYDMJ	Float	16	
13	计算容积率总面积	JSRJLZMJ	Float	16	
14	综合容积率	ZHRJL	Float	16	
15	总建筑密度	JZZMD	Float	16	
16	绿地总面积	LDZMJ	Float	16	
17	绿地率	LDL	Float	16	
18	建筑基底	JZJD	Float	16	
19	设施名称	SSMC	Char	200	
20	建筑面积	JZMJ	Float	16	

表 204 建筑控制线属性结构描述表（属性表名：TJ_建筑控制线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R

9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑
11	建设项目规划总用地面积	JSXMGHYDZMJ	Float	16	
12	建设项目可建设用地面积	JSXMKJSYDMJ	Float	16	
13	计算容积率总面积	JSRJLZMJ	Float	16	
14	综合容积率	ZHRJL	Float	16	
15	总建筑密度	JZZMD	Float	16	
16	绿地总面积	LDZMJ	Float	16	
17	绿地率	LDL	Float	16	
18	建筑基底	JZJD	Float	16	
19	设施名称	SSMC	Char	200	
20	建筑面积	JZMJ	Float	16	

D.5.3 修建性详细规划

D.5.3.1 要素组织管理

表 205 修建性详细规划

序号	图层分类	图层名称	几何特征	属性表名
1	修建性详细规划	规划用地范围线	面	XX_规划用地范围线
2		规划净用地范围线	面	XX_规划净用地范围线
3		建筑基底	面	XX_建筑基底
4		分层线	面	XX_分层线
5		分期线	面	XX_分期线
6		地下室	面	XX_地下室

D.5.3.2 要素属性结构

表 206 规划用地范围线属性结构描述表（属性表名：XX_规划用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
1	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
2	用地面积	YDMJ	Float	16	
3	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 207 规划净用地范围线属性结构描述表（属性表名：XX_规划净用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地代码	YDDM	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 208 建筑基底属性结构描述表（属性表名：XX_建筑基底）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	

4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 209 分层线属性结构描述表（属性表名：XX_分层线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 210 分期线属性结构描述表（属性表名：XX_分期线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 211 地下室属性结构描述表（属性表名：XX_地下室）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	核发时间	HFSJ	Date		
7	失效时间	SXSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	用地面积	YDMJ	Float	16	
10	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

D.5.4 建设用地规划许可

D.5.4.1 要素组织管理

表 212 建设用地规划许可

序号	图层分类	图层名称	几何特征	属性表名
1	建设用地规划许可	建设用地规划许可	面	YD_建设用地规划许可
2		规划用地范围线	面	YD_规划用地范围线
3		规划净用地范围线	面	YD_规划净用地范围线
4		出让划拨用地范围线	面	YD_出让划拨用地范围线

D.5.4.2 要素属性结构

表 213 建设用地规划许可属性结构描述表（属性表名：YD_建设用地规划许可）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	要素编码	YSBM	Char	200	
2	立案编号	LABH	Char	200	
3	项目编号	XMBH	Char	200	
4	项目代码	XMDM	Char	200	
5	许可证号	XKZH	Char	200	
6	复文号	FWH	Char	200	
7	用地单位	YDDW	Char	200	
8	批准用地机关	PZYDJG	Char	200	
9	批准用地文号	PZYDWH	Char	200	
10	用地位置	YDWZ	Char	200	
11	建设规模	JSGM	Char	200	
12	用地用途	TDYT	Char	200	
13	土地取得方式	TDQDFS	Char	200	
14	用地面积	YDMJ	Float	16	
15	建筑密度	JZMD	Float	16	
16	容积率阈值	RJLQZ	Float	16	
17	绿地率阈值	LDLQZ	Float	16	
18	总建筑面积	ZJZMJ	Float	16	
19	地上建筑面积	DSJZMJ	Float	16	
20	建筑控制高度	JZKZGD	Float	16	
21	地上层数	DSCS	Int		
22	图号	TH	Char	200	
23	发证机关	FZJG	Char	200	
24	发证日期	FZRQ	Date		
25	有效期限	YXQX	Date		
26	分地块编码	FDKBH	Char	200	
27	相关文证号	XGWZH	Char	200	
28	检查日期	JCRQ	Date		

表 214 规划用地范围线属性结构描述表（属性表名：YD_规划用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 215 规划净用地范围线属性结构描述表（属性表名：YD_规划净用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 216 出让划拨用地范围线属性结构描述表（属性表名：YD_出让划拨用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

D.5.5 建设工程规划许可

D.5.5.1 要素组织管理

表 217 工程许可

序号	图层分类	图层名称	几何特征	属性表名
1	建设工程规划许可	规划用地范围线	面	XK_规划用地范围线
2		规划净用地范围线	面	XK_规划净用地范围线
3		建筑基底	面	XK_建筑基底
4		分层线	面	XK_分层线
5		分期线	面	XK_分期线

D.5.5.2 要素属性结构

表 218 规划用地范围线属性结构描述表（属性表名：XK_规划用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 219 建筑基底属性结构描述表（属性表名：XK_建筑基底）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 220 分层线属性结构描述表（属性表名：XK_分层线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 221 规划净用地范围线属性结构描述表（属性表名：XK_规划净用地范围线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

表 222 分期线属性结构描述表（属性表名：XK_分期线）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区代码
2	项目编号	XMBH	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	建设单位	JSDW	Char	200	
6	证书编号	ZSBH	Char	50	
7	核发时间	HFSJ	Date		
8	失效时间	SXSJ	Date		
9	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
10	用地面积	YDMJ	Float	16	
11	建筑类型	JZLX	Char	50	属性值限定为：永久建筑、临时建筑

D.5.6 建设用地审批红线

D.5.6.1 要素组织管理

表 223 要素组织管理

序号	图层分类	图层名称	几何特征	属性表名
1	建设用地审批红线	建设用地审批红线范围线	面	SP_建设用地审批红线范围线

D.5.6.2 要素属性结构

表 224 要素属性结构

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	区域代码	QYDM	Char	10	行政区划代码
2	项目等级	XMDJ	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Char	200	
4	项目地址	XMDZ	Char	400	
5	申请单位	SQDW	Char	200	
6	开始时间	KSSJ	Date		
7	结束时间	JSSJ	Date		
8	用地性质	YDXZ	Char	50	用地分类代码，比如 R
9	申报面积	SBMJ	Float	16	
10	批准日期	PZRQ	Date		
11	数据库编码	SJKBM	Char	10	
12	数据库名称	SJKMC	Text	100	
13	带号	DH	Char	10	
14	变更号	BGH	Char	10	
15	批文号	PWH	Text	100	
16	地块号	DKH	Char	10	
17	土地用途	TDYT	Char	200	
18	图幅号	TFH	Float	16	
19	办理状态	BLZT	Text	100	
20	校验码 1	JYMI	Char	20	
21	校验码 2	JYMI	Char	20	
22	类型	LX	Char	200	
23	版本	BB	Char	200	
24	数据编码	SJBM	Char	200	
25	年份	NF	Char	10	
26	月份	YF	Char	10	
27	数据标识	SJBS	Char	200	
28	数据标签	SJBQ	Char	200	
29	更新时间	GXSJ	Date		

附件 2

**广东省资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价技术指引
(试行)**

按照《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》要求，资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价（简称“双评价”）是编制国土空间规划、完善空间治理的基础性工作，是优化国土空间开发保护格局、完善区域主体功能定位，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界（简称三条控制线），确定用地用海等规划指标的参考依据。

为指导我省各地市及有条件地区开展“双评价”工作，提高评价的针对性和实用性，在衔接参照自然资源部《资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指南（试行）》并广泛征询我省各地市意见基础上，省自然资源厅组织编制了本技术指引。

本技术指引主要起草单位为广东省科学院广州地理研究所、广东省土地调查规划院。

广东省自然资源厅
二〇二〇年十二月

目 录

一、总 则

二、评价任务和流程

三、成果构成及应用

附录 A 国土空间开发适宜性评价方法

附录 B 资源环境承载能力评价方法

附录 C 综合分析方法

附录 D 数据准备要求

附录 E 成果具体要求

一、总则

1.1 适用范围

本指引参照自然资源部《资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指南（试行）》（以下简称“《指南》”）编制，适用于广东省各级国土空间规划编制中的资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价（以下简称“双评价”）工作，评价范围应与同级国土空间规划编制范围一致。开展其他相关工作需进行评价的，可参照执行。

1.2 规范性引用文件

下列文件对于本指引的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本指引。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本指引。

GB 3095-2012	环境空气质量标准
GB 3838-2002	地表水环境质量标准
GB 3097-1997	海水水质标准
GB 15618-2018	土壤环境质量 农用地土壤污染风险管控标准（试行）
GB 18306-2015	中国地震动参数区划图
GB 50011-2010	建筑抗震设计规范
GB/T 12343	国家基本比例尺地图编绘规范
GB/T 13923	基础地理信息要素分类与代码
GB/T 20481-2017	气象干旱等级
GB/T 21010-2017	土地利用现状分类
GB/T 21986	农业气候影响评价
GB/T 50095-2014	水文基本术语和符号标准

GB/T 50331-2002	城市居民生活用水量标准
DZ/T 0286-2015	地质灾害危险性评估规范
TD/T 1055-2019	第三次全国国土调查技术规程
DD 2019-08	地质灾害调查技术要求（1:50000）
环办生态〔2017〕48号	生态保护红线划定指南（试行）
环办环评〔2017〕99号	“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和环境准入负面清单”编制技术指南（试行）
	海洋灾害风险评估和区划技术导则
自然资源部	资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价技术指南（试行）

1.3 术语和定义

（1）资源环境

土地资源、水资源、海洋资源等自然资源和生态、环境的总称。

（2）资源环境承载能力

基于一定发展阶段、经济技术水平和生产生活方式，一定地域范围内资源环境要素能够支撑的农业生产、城镇建设等人类活动的最大规模。

（3）国土空间

涵盖各类自然资源、生态环境、社会经济等要素的复杂地理空间，包括陆域和海域两部分。按提供产品类别，国土空间可划分为生态空间、农业空间、城镇空间和其他空间等。

（4）国土空间开发适宜性

在维系生态系统健康和国土安全的前提下，综合考虑资源环境等要素条件，特定国土空间进行农业生产、城镇建设等人类活动的

适宜程度。

1.4 评价目标

分析区域资源禀赋与环境条件，研判国土空间开发利用问题和风险，识别生态保护极重要区（含生态系统服务功能极重要区和生态极脆弱区），明确农业生产、城镇建设的最大合理规模和适宜空间，为科学编制广东省各级国土空间规划，优化国土空间开发保护格局，完善省级主体功能定位，划定三条控制线，实施国土空间生态修复和国土综合整治重大工程提供基础性依据，促进形成以生态优先、绿色发展为导向的高质量发展新路子。

1.5 评价原则

生态优先，底线约束。按照人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一的原则，从生态保护、农业生产、城镇建设等功能维度，强化资源环境底线约束，维护国家生态安全、粮食安全、经济安全。以习近平生态文明思想为指导，在优先识别生态系统服务功能极重要、生态极脆弱区域基础上，综合分析农业生产、城镇建设的合理规模和适宜等级。

尊重规律，因地制宜。体现尊重自然、顺应自然、保护自然的理念，充分考虑陆海资源环境要素，科学确定资源环境承载能力和国土空间开发适宜性等级。下层级评价应充分衔接上层级评价成果，并结合本地实际和地域特色，优化评价指标体系，开展有针对性的补充和深化评价，并加强与相关专项调查评价结果的统筹衔接。

问题导向，简便实用。定性定量相结合，客观评价区域资源环境禀赋条件，识别国土空间开发利用现状中的问题和风险，有针对性地提出意见和建议。在保证科学性的基础上，选取最有代表性的

指标，选择合理方法工具，精简结果表达。紧密结合国土空间规划编制，强化操作导向，确保评价成果科学、权威、好用、适用。

二、评价任务和流程

2.1 各级评价主要任务和审查要点

根据自然资源部《指南》要求，结合广东省各级国土空间规划的需求，进一步明确省、地市、县（区）和乡镇等国土空间规划“双评价”的主要任务和审查要点（表1）。其他空间性规划原则上不再开展“双评价”工作，可直接使用同级国土空间规划“双评价”成果。

表1 广东省各级“双评价”主要任务和审查要点

评价层级	主要任务	审查要点
省级评价	1、按照自然资源部《指南》要求，根据广东区域资源环境特征，制订《广东省资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价指引（试行）》，开展省级评价； 2、衔接国家生态保护重要性评价结果； 3、将省级生态保护重要性、农业生产适宜性、城镇建设适宜性等评价结果下发至各地市； 4、对地市级评价工作开展提供技术指导； 5、对地市级主要评价成果进行审查，并与省级评价结果进行校核和衔接。	-
地市级评价	1、以省级评价结果为基础开展评价工作，一般应提高评价精度，并补充反映地方资源环境特点的评价因子，重点加强评价结果的专家判别和实地踏勘校核，开展国土空间开发战略和布局分析； 2、评价工作一般应基于1:1万或以上地形图及其他可获取的更高精度数据开展，评价结果总体格局要与省级评价结果衔接一致，边界要更加精细准确； 3、生态保护重要性评价应在省级评价结果基础上，根据“三调”等更高精度数据和实地调查进行边界校核，并从生态空间完整性、系统性、连通性出发进行补充评价和修正； 4、农业生产适宜性评价应在省级评价结果基础上，结合当地农业生产条件和布局状况，进一步识别并划分水稻、甘蔗、渔业等特色或重要农产品生产优势区； 5、城镇建设适宜性评价应在省级评价结果基础	由广东省自然资源厅组织审查，审查要点包括： 1、生态保护重要性、农业生产适宜性和城镇建设适宜性的格局与省级评价衔接情况； 2、生态保护极重要区的比例和分布与省级评价衔接情况：原则上极重要区比例不低于省级评价比例，空间格局与省级评价一致；极重要区分布

评价层级	主要任务	审查要点
	上，补充区位、交通、人口、经济、公共服务设施等社会经济要素，深化城镇建设适宜区的评价和识别； 6、降水量、气象灾害、大气环境容量等气象相关评价和地震灾害危险性评价，如无更高精度数据可直接使用省级评价结果； 7、各地评价初步成果按附录 E 要求进行编制，经专家评审论证通过后，报送广东省自然资源厅审查通过后方可作为正式评价成果。	相对省级评价若有较大调整的，需要提供相关材料证明（相关证明和说明文件、实地照片、卫星影像等）； 3、农业生产、城镇建设承载规模与当地资源环境本底匹配情况。
县（区）级评价	1、原则上不开展单独评价，重点对上层级评价结果进行核查； 2、直接使用市级评价运算结果，并对本地资源环境承载能力和国土空间开发适宜性进行必要的综合分析和判别； 3、必要时选择对地方国土空间开发保护有重要影响的自然和经济社会因子进行补充评价，对重点地域进行调研踏勘，判别其对综合评价结论的影响，并与上层级评价结果进行衔接。	由各地市自然资源主管部门组织审查
乡镇级评价	1、原则上不要求单独开展评价； 2、在上层级评价结果基础上进行资源环境承载能力和国土空间开发适宜性的综合分析和判别； 3、个别乡镇或重点地区必要时也可根据实际需要开展评价，并与上层级评价结果衔接。	由各地市自然资源主管部门组织审查

2.2 总体技术流程

2.2.1 工作准备

组建综合性与专业化相结合的多领域技术团队和专家咨询团队，明确工作组织、责任分工、工作内容和进度安排等。在开展具体评价工作前，应充分利用已有相关工作成果，结合实地调研和专家咨询等，系统梳理当地资源环境生态特征与突出问题，在此基础上确定评价内容、评价单元及核心指标，开展数据资料收集工作。收集数据时，应保证数据的权威性、准确性、时效性。所需数据包括基础地理、土地资源、水资源、环境、生态、灾害、气象气候等（参见附录 D）。数据时间与同级国土空间规划要求的基期年保持一致，若缺乏应采用最接近年份的数据。市县层面如缺乏优于省级精度数

据的，可直接使用省级评价结果。

2.2.2 省级评价

将资源环境承载能力和国土空间开发适宜性作为有机整体，围绕水资源、土地资源、气候、生态、环境、灾害等要素，针对生态保护、农业生产（种植业、渔业）、城镇建设三大核心功能开展综合评价，识别不同地区资源环境承载能力和国土空间开发适宜性的差异，并将省级评价结果传导至下层级评价，并根据下层级评价反馈并审查后的结果，对局部地方进行修正。省级评价建议以 50 米×50 米网格为评价单元。

2.2.3 地市级评价

地市级评价在省级评价结果基础上开展，因应地方资源环境禀赋特点，以服务市域规划功能分区和三条控制线划定为目标，构建特色化评价指标体系。地市级评价建议以 20 米×20 米网格为评价单元。有条件的地区可结合第三次全国土地调查数据，将评价结果细化到矢量图斑。

地市级生态保护重要性评价在省级评价结果基础上，从生态空间完整性、系统性、连通性出发，根据更高精度数据和实地踏勘等进行边界校核和局部修正。同时，在省级评价确定的生态保护极重要区以外，根据城市生态安全格局构建、水源保护区、洪水调蓄、河湖岸线防护、自然遗迹、自然景观等要素，开展补充评价。

地市级农业生产适宜性评价可根据农业生产相关功能的要求，补充相应的评价要素，进一步细化评价单元、提高评价精度、补充评价内容；可结合特色村落布局、重大农业基础设施配套、重要经济作物分布、特色农产品种植等，进一步识别优势农业空间。

地市级城镇建设适宜性评价应进一步提高评价精度，并根据城

市化发展阶段特征，增加区位、人口、经济、基础设施等要素，进一步细分城镇建设适宜性等级，确定城镇最优发展潜力区和最佳开发时序。此外，有条件的地区，可结合当地实际，针对海洋开发利用、矿产资源开发、文化资源保护等开展补充评价。

地市级海域评价应以省级评价为主，有条件的地市可根据特色海洋要素和更高精度的数据对省级海域评价结果进行细化。

地市级土地资源承载能力评价以县区为评价单元，有条件的地市可以细化到乡镇；水资源承载能力评价一般以市域为评价单元，有条件的地市可以细化到县区。其他资源环境要素承载能力评价单元根据数据基础和规划需求合理确定。

地市级评价结果与省级结果（生态保护极重要区、城镇建设不适宜区、农业生产不适宜区）存在矛盾的地方，要进行充分校核和论证，并报送相关材料证明（证明文件、举证说明材料、实地照片、卫星影像等）以便审查。

2.3.4 县（区）级及以下评价

县（区）级国土空间规划原则上不开展单独评价，重点对地市级评价结果进行核查。在核准基础上，基于地市级评价运算结果，强化综合分析，形成评价报告。有条件或有必要的县（区），针对地方国土空间开发保护有重要影响的自然和经济社会因子开展补充评价，对重点地域进行实地调研，判别其对综合评价结论的影响，并与上层级评价结果进行衔接。个别乡镇或重点片区有需要的，可根据实际开展更高精度的评价。

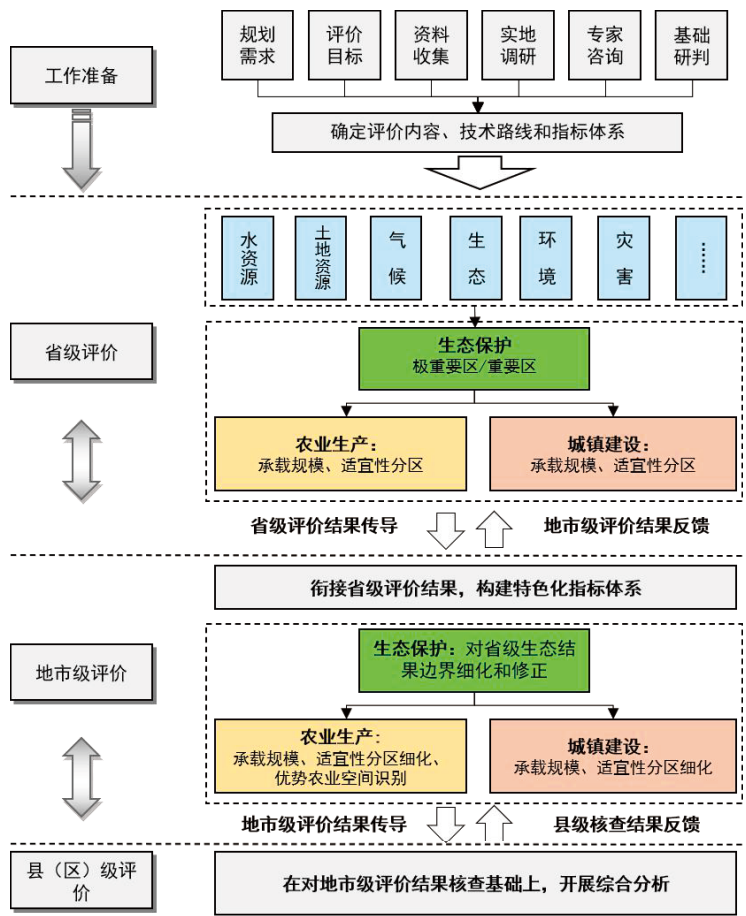


图 1 广东省“省-市-县联动”评价技术流程

2.3 主要评价内容

2.3.1 国土空间开发适宜性评价

面向生态保护、农业生产、城镇建设等不同功能指向的差异化要求，围绕土地资源、水资源、气候、环境、生态、灾害等自然要素和区位等社会经济要素，构建评价指标体系，开展单项评价和集成评价。其中，生态保护重要性评价是前置性评价，农业生产适宜性和城镇建设适宜性评价应在生态保护重要性评价确定的生态保护极重要区以外的区域开展。

生态保护重要性评价。从区域生态安全底线出发，评价水源涵养、水土保持、生物多样性维护、海岸防护等生态系统服务功能重要性，以及水土流失、石漠化、海岸侵蚀及沙源流失等生态脆弱性，综合识别生态保护极重要区和重要区。

农业生产适宜性评价。在生态保护极重要区以外的区域，基于土地资源、水资源、气候、土壤、灾害等因素，开展种植业、渔业等农业生产功能适宜性评价，综合识别农业生产适宜区和不适宜区。在农业生产适宜性评价基础上，可进一步识别优势农业空间。

城镇建设适宜性评价。在生态保护极重要区以外的区域，优先考虑环境安全、粮食安全和地质安全等底线要求，基于土地资源、水资源、环境、灾害、区位等因素，综合识别城镇建设适宜区和不适宜区。沿海地区针对海洋开发利用活动适宜性开展评价。

具体评价方法参见附录 A。

2.3.2 资源环境承载能力分析

资源环境禀赋分析。分析土地、水、能源矿产、森林、草原、湿地、海洋等自然资源的数量、质量、结构、分布等特征及变化趋势，结合气候、生态、环境、灾害等要素特点，选取国家、省域平均情况或其他对标地区作为参考，总结资源环境比较优势和限制因素。

资源环境承载规模分析。基于现有经济技术水平和生产生活方式，以土地资源、水资源为约束，分别评价各评价单元可承载农业生产、城镇建设的最大规模。有条件地区可结合环境质量目标及污染物排放标准和总量控制等因素，补充评价环境容量约束下可承载农业生产、城镇建设的最大规模。按照短板原理，取各约束条件下的最小值作为可承载的最大规模。对照国内外先进水平，在技术进

步、生产生活方式转变的情况下，评价相应的可承载农业生产、城镇建设的最大规模。一般地，省级以市级（或县级）行政区为单元评价承载规模，市级以县级（或乡级）行政区为单元评价承载规模。

具体评价方法参见附录 B。

2.3.3 结果校核和综合分析

将评价结果与土地利用现状数据叠加，综合分析资源环境开发利用现状问题、农业生产和城镇建设潜力。有条件地区，开展情景分析，针对气候变化、技术进步、重大基础设施建设、生产生活方式转变等不同情景，分析对水资源、土地资源、生态系统、自然灾害、陆海环境、能源资源、滨海城镇安全等的影响，提出适应和应对的措施建议。

具体评价方法参见附录 C。

三、成果构成及应用

3.1 成果构成

评价成果包括报告、数据表、图件、数据集等。

评价报告是对评价技术路线、评价过程、评价结果的系统表述。评价报告要扼要说明评价的主要步骤和关键技术，重点阐述评价形成的核心结论与基本判断，并对国土空间规划编制提出建议与举措。评价报告要表述清晰、概括全面、观点鲜明、结论准确，**报告提纲参见附录 E1。**

评价数据表是用表格形式表达评价主要结果。数据表汇编内容应层次鲜明、简洁明了、清晰美观，**主要评价数据表体例参见附录 E2。**

评价图件是用图纸形式表达评价主要结果。制图精度与同级国

土空间规划制图要求一致，图面内容应完整、明确、清晰、美观，**具体要求参见附录 E3。**

数据集应按照国土空间规划“一张图”实施监督信息系统数据库标准，形成规范的评价成果数据集，**具体要求参见附录 E4。**

3.2 成果应用

当前阶段开展“双评价”工作具有一定的相对性，生态评价方面应基于科学评价确定保护底线，对农业生产、城镇建设评价结果具有多宜性的，应结合资源禀赋、环境条件和发展目标、治理要求进行综合权衡，并与上层级评价成果衔接，作出合理判断。评价成果具体从以下方面支撑国土空间规划编制：

支撑国土空间格局优化。通过识别资源环境比较优势和限制因素，分析生态保护、农业生产、城镇建设等功能的适宜程度，作为优化国土空间开发保护格局的重要依据。生态格局应与生态保护重要性评价结果相匹配；农业格局应与农业生产适宜性评价结果相衔接。

支撑完善主体功能分区。生态保护、农业生产、城镇建设单一功能特征明显的区域，可作为重点生态功能区、农产品主产区、城市化发展区备选区域。两种或多种功能特征明显的区域，按照安全优先、生态优先、节约优先、保护优先的原则，结合区域发展战略定位，以及在全国或区域生态、农业、城镇格局中的重要程度，综合权衡后，确定其主体功能定位。

支撑划定三条控制线 and 三类空间。生态保护极重要区作为生态保护红线划定的空间基础，生态保护极重要和重要区作为生态空间划定的空间基础。种植业生产适宜区，作为永久基本农田的优选区域；退耕还林等应优先在种植业生产不适宜区内开展；农业空间优

先在农业生产适宜区内划定。城镇开发边界优先在城镇建设适宜范围内划定，并避让生态保护极重要区、城镇建设不适宜区，无法避让的需进行专门论证并采取相应措施。

支撑规划目标指标确定和分解。耕地保有量、建设用地规模等指标的确定和分解，应与农业生产、城镇建设现状及未来潜力相匹配，不能突破区域农业生产、城镇建设的承载规模。

支撑重大决策和重大工程安排。国土空间生态修复和国土综合整治重大工程的确定与时序安排，应优先在生态极脆弱、灾害危险性高、环境污染严重等区域开展。

支撑高质量发展策略。在坚守资源环境底线约束、有效解决开发保护突出问题的基础上，按照高质量发展要求，提出产业结构和布局优化、资源利用效率提高、重大基础设施和公共服务配置等国土空间策略的建议。

支撑编制空间类专项规划。海岸带、自然保护地、国土空间生态保护修复、矿产资源开发利用等专项规划的主要目标任务，应与评价成果相衔接。

附录 A 国土空间开发适宜性评价方法

A.1 生态保护重要性评价

开展生态系统服务功能重要性和生态脆弱性两类单项评价，取重要性和脆弱性的最高等级集成得到生态保护重要性评价结果，识别生态保护极重要区、重要区。一般来说，水源涵养、水土保持、生物多样性维护、海岸防护等生态系统服务功能越重要，水土流失、石漠化、海岸侵蚀等生态脆弱性越高，且生态系统完整性越好、生态廊道的连通性越好，生态保护重要性越高。

生态保护重要性在省级评价中开展，省级评价结果应与全国结果进行衔接，确保生态保护极重要区域涵盖全国生态安全格局相应的范围。市县级应直接使用省级评价结果，并结合第三次国土调查成果、其他更高精度数据和地方实际进行边界校核和局部修正，提高评价结果精度。另外，市县级评价可根据对高品质生态空间、生态安全的需求，从城市生态安全格局视角，开展适当的补充评价。

A.1.1 评价指标体系构建

按照《指南》要求，结合广东省实际情况，广东省生态系统服务功能重要性主要对水源涵养功能、水土保持功能、生物多样性维护功能、海岸防护功能 4 项指标进行评价，生态脆弱性主要对水土流失脆弱性、石漠化脆弱性、海岸侵蚀脆弱性 3 项指标进行评价。由于城市建成区内部及周边生态用地能有效改善城市生态环境，尤其是在气候调节、净化空气、景观游憩功能等方面，建议市级评价补充开展相关评价。

表 A-1 广东省生态保护重要性评价指标体系

评价要素	评价指标	指标性质
生态系统服务功能重要性	水源涵养功能重要性	必选
	水土保持功能重要性	必选

评价要素	评价指标	指标性质
	生物多样性维护功能重要性	必选
	海岸防护功能重要性	条件必选
	城市生态环境调节服务功能重要性	可选
生态脆弱性	水土流失脆弱性	必选
	石漠化脆弱性	条件必选
	海岸侵蚀脆弱性	条件必选

A.1.2 生态系统服务功能重要性评价

评价生物多样性、水源涵养、水土保持等生态系统服务功能重要性，取各项结果的最高等级作为生态系统服务功能重要性等级。

(1) 水源涵养功能重要性

水源涵养是生态系统（如森林、草地等）通过其特有的结构与水相互作用，对降水进行截留、渗透、蓄积，并通过蒸散发实现了对水流、水循环的调控，主要表现在缓和地表径流、补充地下水、减缓河流流量的季节波动、滞洪补枯、保证水质等方面。通过该项指标评价，识别现状和未来可承担水源涵养功能的重点区域。

水源涵养功能重要性采用水源涵养量作为评价指标，结合集水区边界、大江大河源头区、饮用水水源保护地做优化调整补充，形成水源涵养服务功能重要性等级评价结果。水源涵养量采用水量平衡方程计算，计算公式如下：

$$TQ = \sum_{i=1}^j (P_i - R_i - ET_i) \times A_i \times 10^3$$

式中， TQ 为水源涵养量（ m^3 ）， P_i 为降雨量（ mm ）， R_i 为地表径流量（ mm ）， ET_i 为蒸散发量（ mm ）， A_i 为 i 类生态系统面积（ km^2 ）， i 为研究区第 i 类生态系统类型， j 为研究区生态系统类型数。其中，降雨量（ P_i ）和蒸散发量（ ET_i ）根据实测数据通过空间插值求得。地表径流量（ R_i ）通过公式计算求得：

$$R_i = P_i \times \alpha$$

式中， α 为平均地表径流系数，按地表生态系统类型计算，各生态系统类型平均地表径流系数参照《生态保护红线划定指南》（环办生态〔2017〕48号）。

一般地，将水源涵养量最高的前50%、50%~80%的区域评价为极重要区、重要区。在此基础上，将集中式饮用水源地一级保护区、三级及以上河流源头区纳入水源涵养功能极重要区；将集中式饮用水源地二级保护区、五级及以上河流源头区纳入水源涵养功能重要区。

（2）水土保持功能重要性

水土保持是生态系统（如森林、草地等）通过其结构与过程减少由于水蚀所导致的土壤侵蚀作用，通过该项指标评价，识别现状和未来承担水土保持功能的重点区域。水土保持功能主要与气候、土壤、地形和植被有关。

水土保持重要性以水土保持量作为评价指标，采用修正的水土流失方程（*RUSLE*）进行计算，具体公式如下：

$$A_c = A_p - A_r = R \times K \times L \times S \times (1 - C)$$

式中， A_c 为水土保持量（ $t/hm^2 \cdot a$ ）； A_p 为潜在土壤侵蚀量； A_r 为实际土壤侵蚀量； R 为降雨侵蚀力因子（ $MJ \cdot mm/hm^2 \cdot h \cdot a$ ）， K 为土壤可蚀性因子（ $t \cdot hm^2 \cdot h/hm^2 \cdot MJ \cdot mm$ ）， L 、 S 为地形因子，其中， L 表示坡长因子， S 表示坡度因子，为更好反映地形总体状态，地形因子也可用起伏度替代； C 为植被因子。其中，降雨侵蚀力因子、土壤可蚀性因子、植被因子的计算方法可参照《生态保护红线划定指南》（环办生态〔2017〕48号）。

一般地，将水土保持量最高的前50%、50%~80%的区域评价为

极重要区、重要区。

数据不足的地区可根据《指南》通过植被覆盖度和坡度两个指标，将坡度不小于 25 度且植被覆盖度不小于 80% 的森林、灌丛和草地评定为水土保持功能极重要区；在此范围外，将坡度不小于 15 度且植被覆盖度不小于 60% 的森林、灌丛和草地评定为水土保持功能重要区。

(3) 生物多样性维护功能重要性

生物多样性维护功能是生态系统在维持物种、基因多样性中发挥的作用，通过该项指标的评价，识别现状和未来可以承担区域生物多样性维护功能的重点区域。生物多样性维护功能重要性在生态系统、物种和遗传资源三个层次进行评价。

在生态系统层次上，将原真性和完整性高，需要优先保护的森林、灌丛、草地、湿地、海洋生态系统评定为生物多样性维护极重要区，其他需要保护的生态系统评定为生物多样性维护重要区，具体参考《指南》附录 A）。

在物种层次上，以国家一、二级保护物种和其他具有重要保护价值的物种为保护目标，将国家重点保护野生动植物和列入红色名录中的极危、濒危物种的集中分布区、极小种群野生动植物的主要分布区评定为生物多样性维护极重要区，将省级重点保护物种等其他具有重要保护价值物种的集中分布区评定为生物多样性维护重要区。

在遗传层次上，将重要的野生农作物、水产、畜牧重要种质资源的主要天然分布区，包括重要渔业资源的产卵场、索饵场、越冬场、洄游通道等主要栖息繁殖场所评定为生物多样性维护极重要区。

在基础数据不足的地区，可通过生境质量模型结合物种分布进

行替代评价。生境质量模型采用基于 InVEST 模型的 Habitat Quality（生境质量）模块进行评价。结合珍稀濒危物种分布和专家判读，修正生境质量模型评价结果。

海域生态系统服务功能重要性主要识别海域中具有典型性、代表性的海洋生态系统以及生态功能相对重要、生态脆弱或脆弱程度相对较高的区域。选取典型海洋生态系统、生物资源集中分布区、典型海岸、海岛及自然景观区等海洋生态区域，按照典型资源的数量、分布、规模以及提供各项生态服务功能等，通过定量和专家判别法进行评价，具体区域选取可参考《广东省海洋生态红线》（2017 年）。

表 A-2 海域生态系统服务功能重要性评价指标体系

生态系统类型	生态保护极重要区	生态保护重要区
海洋自然保护区	全部分布区	
红树林、海草床、珊瑚礁	全部分布区	
滨海湿地	集中连片、生物多样高、鸟类栖息迁徙、分布典型生境	其余
重要河口生态系统	自然连片、初级生产力高、重要鱼类洄游、分布典型生境	其余
无居民海岛	权益重要、鸟类栖息迁徙、植被覆盖度高	其余
渔业资源生长繁育区	极小种群关键种群的产卵场	索饵场、越冬场、洄游通道
自然景观与历史文化遗迹		全部分布区
特有生境	区域独特、多样性高	区域独特、多样性较高

（4）城市生态环境调节服务功能重要性

参考陆地生态系统服务价值评价等方法，结合专家研判，分析城市生态安全格局，识别与城市居民生活紧密相关的河湖湿地、绿地公园、重要景观资源等重要生态斑块。有条件地方可开展定量观测研究，精准识别城市内部重要生态斑块。

A.1.3 生态脆弱性评价

生态脆弱性是指生态系统对人类活动反应的敏感程度，以表征生态失衡与生态环境问题的可能性大小，主要评价水土流失、石漠化、海岸侵蚀及沙源流失等生态脆弱性，取各项结果的最高等级作为生态脆弱性等级。

优先利用水土流失、石漠化专项调查监测的最新成果，按照以下规则确定不同的脆弱性区域：水力侵蚀强度为剧烈和极强烈的区域评定为水土流失极脆弱区，强烈和中度的区域评定为脆弱区；石漠化监测成果为重度及以上的区域评定为石漠化极脆弱区，中度区域评定为脆弱区。在没有可提供的基础数据的地区，可采用以下评价方法。

(1) 水土流失脆弱性

水土流失脆弱性采用水土流失脆弱性指数测度，计算公式如下：

$$SS_i=\sqrt[4]{R_i\times K_i\times LS_i\times C_i}$$

式中， SS_i 为水土流失脆弱性指数， R_i 为降雨侵蚀力因子， K_i 为土壤可蚀性因子， LS_i 为坡长坡度， C_i 为植被覆盖因子，各因子的赋值方法见表 A-3。

将各单因子脆弱性影响分布图进行乘积计算，得到水土流失脆弱性分值分布图，将最终分值大于 4.4 的区域评价为极脆弱区，分值为 3~4.4 之间的区域评价为脆弱区。

表 A-3 广东省水土流失脆弱性评价因子分级赋值表

等级	降雨侵蚀力	土壤可蚀性	地形起伏度	植被覆盖度	分级赋值
极脆弱	>600	砂粉土、粉土	>100	≤0.2	5
脆弱	100~600	面砂土、壤土、砂壤土、粉粘土、壤粘土	50~100	0.2~0.4	3
一般	<100	石砾、沙、粗砂土、细砂土、粘土	0~50	≥0.4	1

(3) 石漠化脆弱性

石漠化脆弱性采用石漠化脆弱性指数测度，根据石漠化形成机理，选取碳酸岩出露面积百分比、地形坡度、植被覆盖度因子构建石漠化脆弱性评价指标体系，具体计算公式如下：

$$S_i = \sqrt[3]{D_i \times P_i \times C_i}$$

式中， S_i 为石漠化脆弱性指数， D_i 为碳酸岩出露面积比例， P_i 为地形坡度， C_i 为植被覆盖因子。各项指标综合采用自然分界法与专家知识确定分级赋值标准，各因子的脆弱性等级值见表 A-4。

表 A-4 广东省石漠化脆弱性评价指标及分级

等级	碳酸岩出露面积百分比（%）	地形坡度	植被覆盖度	分级赋值
极脆弱	≥70	≥25°	≤0.2	5
脆弱	30~70	8°~25°	0.2~0.6	3

将各单因子脆弱性影响分布图进行乘积计算，得到石漠化脆弱性分值分布图，将最终分值大于 4.4 的区域评价为极脆弱区，分值为 3~4.4 之间的区域评价为脆弱区。

(3) 海岸侵蚀脆弱性

海岸侵蚀脆弱性评价主要基于海岸底质类型、风暴潮增水、侵蚀速率等因素，识别极脆弱的原生及整治修复后具有自然形态的砂质、粉砂淤泥质海岸。区域范围自海岸线向陆缓冲一定距离，向海根据自然地理边界确定。砂质海岸外侧可补充划定沙源流失极脆弱区，区域范围自海岸线向陆缓冲一定距离，向海至波基面。具体计算公式如下：

$$H = (N + M) / 2$$

式中， H 为海岸侵蚀脆弱性； M 为海岸侵蚀动态因素脆弱性分级，由海岸侵蚀速率（m/a）表征； N 为海岸自然因素脆弱性分级，

$N=a_1 \times g + a_2 \times h + a_3 \times H_w$ ， g 为海岸地貌类型， h 为风暴潮最大增水， H_w 为平均波高， a_1 、 a_2 、 a_3 为权重（沿海地市可根据实际数据情况自行设定），根据区域海岸侵蚀主要影响因子确定，各因子赋值见表 A-5。

表 A-5 海岸侵蚀脆弱性评价因子分级赋值表

评价因子		极脆弱	脆弱	其他
海岸地貌类型		砂质海岸、淤泥质海岸	具有自然形态和生态功能的岸线	人工护岸/基岩海岸
风暴潮最大增水 h (m)		≥ 3.0	1.5~3.0	< 1.5
平均波高 H_w (m)		≥ 1.0	0.4~1.0	< 0.4
海岸侵蚀速率 m/a	粉砂淤泥质海岸	≥ 10	1~10	< 1.0
	砂质海岸	≥ 2.0	0.5~2.0	< 0.5
分值		5	3	1

将最终分值大于 3.5 的区域评价为极脆弱区，分值为 2~3.5 之间的区域评价为脆弱区。

A.1.4 集成评价和结果校核

(1) 初判生态保护重要性等级

取生态系统服务功能重要性和生态脆弱性评价结果的较高等级，作为生态保护重要性等级的初判结果。生态系统服务功能极重要区和生态极脆弱区域确定为生态保护极重要区，重要和脆弱区域确定为生态保护重要区。

表 A-6 生态保护重要性等级判别矩阵

生态系统服务功能重要性 \ 生态脆弱性	极脆弱	脆弱	其他
	极重要	极重要	极重要
重要	极重要	重要	重要
其他	极重要	重要	其他

(2) 修正生态保护重要性等级

根据野生动物活动监测结果和专家经验，对野生动物迁徙、洄游十分重要的生态廊道，将初判结果为重要等级的图斑调整为极重

要。依据地理环境、地貌特点和生态系统完整性确定的边界，如林线、岸线、分水岭、入海河流与海洋分界线，以及生态系统分布界线，对生态保护极重要区和重要区进行边界修正。

A.2 农业生产适宜性评价

在陆域生态保护极重要区域以外区域，开展种植业生产适宜性评价；在海域生态保护极重要区域以外区域，开展渔业生产适宜性评价。广东省地处湿润地区，畜牧业以种定养，畜牧业适宜性视为与种植业生产适宜性一致。

A.2.1 评价指标体系构建

农业生产适宜性反映国土空间中进行种植业、渔业生产活动的适宜程度。现代种植业发展的适宜性主要受立地条件、耕作便捷度和交通区位等因素影响。渔业生产适宜性从捕捞角度来看，主要取决于可捕获渔业资源和鱼卵幼稚鱼数量、天然饵料供给能力等因素。从养殖角度来看，主要受水域环境和自然灾害等因素影响。具体评价指标体系见表 A-7。

表 A-7 农业生产适宜性评价指标体系

分类	评价要素	具体指标	指标性质
种植业 生产适 宜性	土地资源	坡度	必选
		表层土壤质地	必选
		有效土层厚度	可选
		土壤肥力	可选
		土壤酸碱度	可选
	水资源	降水量	必选
		距水源距离	可选
	气候	≥0℃活动积温	必选
		日照时数	可选
	环境	土壤环境质量	必选
		农田灌溉水质量	可选
	灾害	气象灾害风险	必选
		洪水位线	可选
	区位	耕作距离	可选

分类	评价要素	具体指标	指标性质
海洋渔业捕捞适宜性评价	游泳动物指数	游泳动物指数相对密度	可选
		近海渔获物营养级	可选
	鱼卵幼稚鱼指数	鱼卵密度	可选
		仔稚鱼密度	可选
海域渔业养殖适宜性	海洋环境	海洋水质等级	条件必选
		初级生产力	可选
	自然灾害	自然灾害风险	条件必选

A.2.2 种植业适宜性评价

(1) 土地资源

农业生产的土地资源用于评价农业生产的适宜开发利用程度，需满足一定的坡度、表层土壤质地、有效土层厚度等条件。评价时需扣除河流、湖泊及水库水面区域。

评价方法： $[农业耕作条件]=f([坡度],[表层土壤质地],[有效土层厚度])$ 。

评价步骤：基于 DEM 计算栅格单元的坡度，按坡度 $\leq 2^\circ$ 、 $2\sim 6^\circ$ 、 $6\sim 15^\circ$ 、 $15\sim 25^\circ$ 、 $>25^\circ$ 依次划分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级。表层土壤质地按照土壤粉砂质含量 $<60\%$ 、 $60\%\sim 80\%$ 、 $\geq 80\%$ 依次划分 3（高）、2（中）、1（低）三个等级。有效土层厚度按 $\geq 60\text{cm}$ 、 $20\sim 60\text{cm}$ 、 $<20\text{cm}$ 依次划分 3（高）、2（中）、1（低）三个等级。以坡度分级为基础，结合表层土壤质地和有效土层厚度，将表层土壤质地等级为 1 级或有效土层厚度为 1 级的区域，土地资源等级直接取最低等级；将表层土壤质地等级为 2 级的，坡度分级降 1 级作为土地资源等级。根据数据获取性，结合土壤肥力、土壤酸碱度等因素，对土地资源等级进一步调整。

(2) 水资源

农业生产的土地资源评价以农业供水条件表征，是指区域水资源

对农业生产的保障能力，通过降水量和水源地距离综合反映。

评价方法： $[农业供水条件]=f([降水量],[水源地距离])$ 。

评价步骤：采用气象站点多年平均降水量数据，结合地形坡度和全国多年平均降水数据，对其进行空间插值，按照降水量 $>1400\text{mm}$ 、 $800\sim 1400\text{mm}$ 、 $400\sim 800\text{mm}$ 、 $200\sim 400\text{mm}$ 、 $<200\text{mm}$ 划分为5（好）、4（较好）、3（一般）、2（较差）、1（差）五个等级。到水源地距离按照 $\leq 0.5\text{km}$ 、 $0.5\sim 1.0\text{km}$ 、 $1.0\sim 1.5\text{km}$ 、 $1.5\sim 2.0\text{km}$ 、 $>2.0\text{km}$ 划分为5（好）、4（较好）、3（一般）、2（较差）、1（差）五个等级。以降水量分级为基础，将水源地距离等级为2的区域，降水量分级降1级作为水资源等级；将水源地距离等级为1的区域，降水量分级降2级作为水资源等级。

（3）气候

农业生产的气候评价，主要通过 $\geq 0^{\circ}\text{C}$ 活动积温来反映光照、热量等自然气候条件对农业生产的支撑水平。

评价方法： $[农业气候条件]=f([活动积温],[日照时数])$ 。

评价步骤：整理区域内及周边地区气象台站长时间序列观测资料，统计各气象台站年平均 $\geq 0^{\circ}\text{C}$ 活动积温，分析海拔、坡度、坡向等要素对积温的影响，通过空间插值得到活动积温图层，按 $\geq 7600^{\circ}$ 、 $5800\sim 7600^{\circ}$ 、 $4000\sim 5800^{\circ}$ 、 $1500\sim 4000^{\circ}$ 、 $<1500^{\circ}$ 分为5（好）、4（较好）、3（一般）、2（较差）、1（差）五个等级。市县层面评价，可增加多年平均日照时数等评价指标，参见《农业气候影响评价（GB/T 21986）》，对光热条件等级结果进行修正。

（4）环境

农业生产的环境评价以环境质量状况表征，反映土壤污染和水污染对农业安全生产的影响程度。

评价方法： $[农业生产环境条件]=f([土壤环境质量],[灌溉水量])$ 。

评价步骤：整理区域内土壤污染状况详细调查等成果，进行各点位主要污染物含量分析，通过空间插值得到土壤污染物含量分布图层，依据《土壤环境质量 农用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB15618-2018），当土壤中污染物含量低于或等于风险筛选值、大于风险筛选值但小于等于风险管制值、大于风险管制值时，将土壤环境质量相应划分为3（高）、2（中）、1（低）3级；在土壤环境质量分级基础上，考虑灌溉水质量，按照《农田灌溉水质标准（GB 5084-2005）》的规定，对水环境劣于农田灌溉用水水质基本控制项目标准值的地区，将农业生产环境条件等级降至1（低）。

（5）灾害

农业生产的灾害评价以气象灾害风险反映，是指农业生产受到干旱、雨涝和低温冷害等灾害的影响程度、强度及其发生的概率。

评价方法： $[气象灾害风险]=f([干旱灾害危险性],[雨涝灾害危险性],[低温冷害危险性],[高温热害危险性],[大风灾害危险性],[热带气旋危险性])$ 。

评价步骤：选择对农业生产有重要影响的气象灾种，包括干旱、雨涝、高温热害、低温冷害、大风灾害和热带气旋等，各地市可根据自身特点增减相应气象灾种。收集整理各类气候要素和气象灾害历史资料，根据单项气象灾害指标每年发生情况，统计发生频率，然后进行危险性分级，一般按照气象灾害发生频率 $>80\%$ 、 $60\sim 80\%$ 、 $40\sim 60\%$ 、 $20\sim 40\%$ 、 $\leq 20\%$ 将气象灾害危险性划分5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级，单项灾种评价标准可参考如下：

干旱：干旱统计指标依据国家标准《气象干旱等级》（GB/T20481-2017）。某地（站）一年中，出现累计干旱持续时间达3个月以上干旱过程为一个干旱年。

雨涝：某地（站）10天降水量达到或超过300mm或20天降水量达到或超过400mm统计为一次雨涝过程，一年中出现一次或以上雨涝过程为一个雨涝年。对于有划定洪水水位线的地区，可将河湖洪水水位以下的区域的灾害等级评价为1（低）。

高温热害：某地（站）日最高气温连续出现3天以上 $\geq 35^{\circ}\text{C}$ 或连续2天 $\geq 35^{\circ}\text{C}$ 并有一天 $\geq 38^{\circ}\text{C}$ 为一次高温过程。一年中出现3次以上高温过程或30天以上高温日为一个高温年。

低温冷害：当地农作物的发育时段气温低于其生长发育所需的环境温度，冷害发生即为一个低温冷害年。

大风灾害：某日出现瞬时风速达到或超过17.0m/s为大风日，瞬时风速达到或超过24.5m/s为狂风日。当一年中出现30天大风日或一个狂风日为一个风灾年。

热带气旋：根据西北太平洋所有被卫星捕捉到的热带气旋，空间范围涵盖赤道以北， 180° 以西，含中国南海。根据自1980年起至今出现的热带气旋逐6小时位置、强度和尺度信息划分灾害风险。

根据单项灾种的评价结果，采用区域综合方法、最大因子方法、专家评分法等确定综合气象灾害风险，将气象灾害风险划分为5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）。

（6）区位

农业生产的区位评价以耕作距离反映，离农村居民点越近，耕作越便利，农业生产适宜性越高。

评价方法： $[\text{耕作距离}] = f([\text{到农村居民点距离}])$

评价步骤：提取土地利用调查数据中的农村居民点用地图斑，计算各评价单元到最近农村居民点用地的直线距离，按照 $\leq 0.5\text{km}$ 、 $0.5\sim 1\text{km}$ 、 $1\sim 2\text{km}$ 、 $2\sim 3\text{km}$ 、 $>3\text{km}$ ，将耕作距离划分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级。

(7) 集成评价

(1) 初判农业生产条件等级

评价方法： $[\text{种植业生产适宜性等级初判结果}] = f([\text{水土资源基础}], [\text{光热条件}], [\text{土壤环境容量}], [\text{气象灾害风险}], [\text{耕作距离}])$ ； $[\text{水土资源基础}] = f([\text{农业耕作条件}], [\text{农业供水条件}])$ 。

评价步骤：基于耕作条件和供水条件两项指标，确定种植业生产功能指向的水土资源基础，集成判别矩阵详见表 A-8。在上步结果基础上，结合光热条件得到种植业生产适宜性等级的初步结果，集成方法见表 A-9。

表 A-8 水土资源基础判别矩阵表

耕作条件 供水条件	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
5（好）	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
4（较好）	4（较高）	4（较高）	3（中等）	1（低）	1（低）
3（一般）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）	1（低）
2（较差）	3（中等）	2（较低）	1（低）	1（低）	1（低）
1（差）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）

表 A-9 种植业生产条件等级判别矩阵表

水土资源 光热条件	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
5（好）	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
4（较好）	4（较高）	4（较高）	3（中等）	1（低）	1（低）
3（一般）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）	1（低）
2（较差）	3（中等）	2（较低）	1（低）	1（低）	1（低）
1（差）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）

(2) 修正种植业生产条件等级

基于土壤环境质量、气象灾害风险、耕作距离等指标进行修正。

对于土壤环境质量评价结果为 1（低）的，将初判等级调整为最低等级；对于土壤环境容量评价结果为 2（中等）的，将初判等级下降 1 级；对于气象灾害风险性为 5（高）的区域，将初判等级为 5（高）的调整为 4（较高）。对于耕作条件为 1（低）的区域，将初判等级下降 1 级。

基于地块连片度进行修正。将上步修正后的结果为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）的图斑进行聚合操作，计算地块面积，确定地块连片度等级（表 A-10）。在此基础上，根据种植业生产适宜性初判等级和地块连片度评价结果，按照地块连片度修正判别矩阵表（表 A-11），确定修正后的种植业生产条件等级。

表 A-10 地块连片度的评价分级参考阈值

分类	地块连片度等级				
	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
平原地块面积	≥900 亩	600~900 亩	400~600 亩	150~400 亩	<150 亩
山区丘陵田块面积	≥400 亩	250~400 亩	150~250 亩	80~150 亩	<80 亩

表 A-11 基于地块连片度修正判别矩阵表

连片度 等级	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
5（高）	5（高）	5（高）	5（高）	3（中等）	3（中等）
4（较高）	4（较高）	4（较高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）
3（中等）	3（中等）	3（中等）	3（中等）	2（较低）	1（低）
2（较低）	2（较低）	2（较低）	2（较低）	1（低）	1（低）
1（低）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）

(3) 确定种植业生产适宜性等级

将种植业生产条件等级为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）的区域评定为种植业生产适宜区，同时根据实际需要对适宜区进行细分，划分为适宜（高、较高）和一般适宜（中等、较低）两个等级。等级为 1（低）的划为种植业生产不适宜区，原则上不再细分。对种植业生产适宜性等级划分结果进行专家校验，综合判

断评价结果与实际状况的相符性。对明显不符合实际的，应开展必要的现场核查校验与优化。

A.2.3 海洋渔业生产适宜性评价

按渔业捕捞、渔业养殖两类评价海洋渔业生产适宜性。

渔业捕捞适宜程度主要取决于可捕获渔业资源、鱼卵和幼稚鱼数量、天然饵料供给能力等因素。一般地，捕捞对象的资源量越丰富、鱼卵和幼稚鱼越多、天然饵料基础越好，渔业捕捞适宜程度越高。渔业资源再生产能力退化水域确定为渔业捕捞不适宜区。

渔业养殖适宜程度主要取决于水域环境、初级生产力、自然灾害等因素。一般地，水质优良、初级生产力高、自然灾害风险低的水域确定为渔业养殖适宜区。水质不达标、环境污染严重或自然灾害风险频发的水域确定为渔业养殖不适宜区。

A.2.4 优势农业空间评价

以水稻种植、甘蔗种植和渔业养殖作为广东省代表性农业生产类型开展评价。各地市可根据当地优势和特色农产品种植开展水果种植、茶叶种植以及中草药种植等不同优势农业空间的识别。

(1) 优势水稻种植区评价

参考《广东省农用地分等与定级估价技术方案》，结合水稻种植的环境状况、利用现状、政策等因素，选取以下指标作为优势水稻种植区评价基本因素。各地在评价过程中，可根据当地实际情况和数据可获取情况优化评价指标，合理设定阈值和权重。

A-12 优势水稻种植区评价参考指标体系

因素	评价指标	指标说明
地形	坡度	参考土地资源评价进行分级
土壤条件	土壤类型	按水稻土、其他土壤类型分级
利用现状	土地利用类型	按水田、其他耕地、其他土地分级
耕作便利性	灌溉便利性	通过到河流、水库等灌溉水源距离反映

因素	评价指标	指标说明
	耕作距离	通过到村庄距离反映
	交通运输条件	通过到主要交通线距离反映
	连片度	按照适宜区连片规模分级
环境因素	土壤环境质量	通过土壤环境质量等级反映
	灌溉水质量	通过水体环境质量反映
政策因素	土地整治情况	已实施高标准基本农田等土地整治项目的区域优先评价为优势水稻种植区

(2) 优势甘蔗种植区评价

参考《广东省农用地分等与定级估价技术方案》，结合甘蔗种植的环境状况、利用现状、政策等因素，选取以下指标作为优势甘蔗种植区评价基本因素。各地在评价过程中，可根据当地实际情况和数据可获取情况优化评价指标，合理设定阈值和权重。

A-13 优势甘蔗种植区评价参考指标体系

因素	评价指标	指标说明
地形	高程	≤600 米为适宜区，>600 米为不适宜区
	坡度	参考土地资源评价进行分级
气候条件	积温	按照活动积温 5000℃、4000℃、3000℃ 为阈值划分等级
	年极端低温	按照 2℃、-5℃、-8℃ 为阈值划分等级
利用现状	土地利用类型	按耕地、其他土地划分等级
耕作便利性	耕作距离	通过到村庄的距离反映
	交通运输条件	通过到主要交通线距离反映
	连片度	按照适宜区连片规模划分等级
环境因素	土壤环境质量	通过土壤环境质量等级反映
	灌溉水质量	通过水体环境质量反映

(3) 优势渔业养殖区等级

参考《广东省农用地分等与定级估价技术方案》，结合渔业养殖（陆域）的需要，选取以下指标作为优势渔业养殖区评价基本因素。各地在评价过程中，可根据当地实际情况和数据可获取情况优化评价指标，合理设定阈值和权重。

A-14 优势渔业养殖区评价参考指标体系

因素	评价指标	说明
地形	地貌类型	按照平原、台地、低丘状台地、丘陵山地划分等级

因素	评价指标	说明
利用现状	土地利用类型	按基塘系统、一般坑塘水面、其他土地等类型划分优势等级
养殖便利性	渔业供水便利性	通过到河流、水库等灌溉水源距离反映
	耕作距离	通过到村庄的距离反映
	交通运输条件	通过到主要交通线的距离反映
	连片度	按照适宜区连片规模划分等级
环境因素	灌溉水质量	通过水体环境质量反映

A.3 城镇建设适宜性评价

A.3.1 评价指标体系构建

城镇建设适宜性反映国土空间中进行城镇建设活动的适宜程度。现代城镇发展的适宜性主要受建设条件、宜居性和交通区位等因素影响。具体评价指标体系见表 A-15。

表 A-15 城镇建设适宜性评价指标体系

评价要素	具体指标	指标性质
土地资源	坡度	必选
	高程	可选
	起伏度	必选
水资源	水资源量模数	必选
	用水总量控制指标模数	可选
环境	大气环境容量	必选
	水环境容量	必选
灾害	地质灾害风险	必选
	气象灾害（风暴潮等）风险	可选
区位	区位可达性	必选
	交通密度	必选
人口集聚度	人口密度	可选
	人口增长率	可选

A.3.2 单项评价

（1）土地资源

城镇建设的土地资源评价以城镇建设条件表征，是指城镇建设的土地资源适宜建设程度，需满足一定的坡度、高程条件。对于地形起伏剧烈的地区（如粤北山区），还应考虑地形起伏度指标。评

价时需扣除河流、湖泊及水库水面区域。

评价方法： $[城镇建设条件]=f([坡度],[高程],[地形起伏度])$ 。

评价步骤：首先，利用 DEM 计算地形坡度，按 $\leq 3^\circ$ 、 $3\sim 8^\circ$ 、 $8\sim 15^\circ$ 、 $15\sim 25^\circ$ 、 $>25^\circ$ 划分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级作为初步的城镇土地资源等级。其次，为进一步识别地貌单元，以坡度分级为基础，将高程 $>1000\text{m}$ 区域的初步城镇土地资源等级降 2 级，将高程在 $500\sim 1000\text{m}$ 区域的初步城镇土地资源等级降 1 级。最后，计算地形起伏度邻域范围通常采用 20 公顷左右（如 $50\text{m}\times 50\text{m}$ 栅格建议采用 9×9 邻域， $30\text{m}\times 30\text{m}$ 栅格建议采用 15×15 邻域， $20\text{m}\times 20\text{m}$ 栅格建议采用 22×22 邻域）。将地形起伏度 $>200\text{m}$ 的区域降 2 级作为城镇土地资源等级，地形起伏度在 $100\sim 200\text{m}$ 之间的区域降 1 级作为城镇土地资源等级。

（2）水资源

城镇建设的水资源评价以城镇供水条件表征，指区域水资源对城镇建设的保障能力，通常以水资源总量模数为指标，对于水资源总量模数难以全面反映区域城镇供水条件的，可采用用水总量控制指标模数反映。

评价方法： $[城镇供水条件]=f([水资源总量模数])$ 。

评价步骤：以各地市本地水资源总量为评价指标，按照水资源总量模数 ≥ 50 万 m^3/km^2 、 $20\sim 50$ 万 m^3/km^2 、 $10\sim 20$ 万 m^3/km^2 、 $5\sim 10$ 万 m^3/km^2 、 <5 万 m^3/km^2 划分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级。对于现状供水结构中，过境水源占比较大且仅通过本地水资源总量难以全面反映城镇供水条件的区域，可采用县级行政区用水总量控制指标模数计算。用水总量控制指标模数按 ≥ 25 万 m^3/km^2 、 $13\sim 25$ 万 m^3/km^2 、 $8\sim 13$ 万 m^3/km^2 、 $3\sim 8$ 万

m^3/km^2 、 $<3 \text{ 万 } \text{m}^3/\text{km}^2$ 分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级。

市县层面可采用小流域为评价单元，以充分反映本地水资源流域属性和空间变化差异。确定小流域水资源总量时，应充分利用已有调查评价成果，没有相关成果的可通过水文模型等方法进行计算。已有大中型蓄引提调等水资源开发利用工程的，可根据规模和能力适度提高受水区的城市供水条件等级。

（3）环境

城镇建设的环境评价以城镇建设环境条件表征，包括大气环境容量评价和水环境容量评价。大气环境容量通过大气环境容量指数反映在能够维持生态平衡并且不超过人体健康要求的阈值条件下，大气环境容纳主要污染物的相对能力；水环境容量是指在能够维持生态平衡并且不超过人体健康要求的阈值条件下，水环境容纳主要污染物的相对能力。

评价方法： $[\text{城镇建设环境条件}] = f([\text{大气环境容量}], [\text{水环境容量}])$ 。

评价步骤：

①大气环境容量：优先参照《“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和环境准入负面清单”编制技术指南（试行）》（环办环评〔2017〕99号）进行。根据数据分布特征，将大气环境容量各项评价指标划分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）5 个等级，取各项评价指标中的最低值，作为评价单元大气环境容量等级划分结果。当数据资料和技术条件不支持上述方法时，可采用以下简化方法：统计区域及周边地区气象台站多年静风日数（日最大风速低于 3m/s 的日数）和多年平均风速，通过空间插值分

别得到 1km×1km 的静风日数和平均风速图层，按静风日数占比≤5%、5~10%、10~20%、20~30%、>30%生成静风日数分级图，按平均风速>5 m/s、3~5 m/s、2~3 m/s、1~2 m/s、≤1m/s 生成平均风速分级图。取静风日数、平均风速两项指标中相对较低的结果，将大气环境容量指数划分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）5 级。

②**水环境容量：**优先参照《“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和环境准入负面清单”编制技术指南（试行）》（环办环评〔2017〕99 号）进行计算。

当数据资料和技术条件不支持上述方法时，可采用径流量法对水环境容量进行简化计算，即通过计算评价单元年均水质目标浓度与地表水资源量的乘积来表征水环境容量相对大小。具体计算公式如下：

$$P_{\text{容量模数}}=C \times Q \times 100 / A$$

式中， $P_{\text{容量模数}}$ 为评价单元水环境容量模数，单位 t/a·km²； C 示各评价单元水环境污染管理目标浓度，单位 mg/L； Q 为评价单元的地表水资源量，有条件地区还可进一步考虑可利用的过境水资源量，即过境水量分配方案中确定的允许利用的水资源量。水环境污染物包括化学需氧量（COD）、氨氮（NH₃-N）。评价单元建议根据集水区划分，地表水质量标准可采用集水区内各控制单元水质目标极限值的平均值进行确定，水质目标极限值具体参照《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）（表 A-16）；地表水资源量可通过各评价单元内水域图斑面积比例将区县地表水资源量分配确定。

表 A-16 地表水环境质量标准基本项目标准限值 单位：mg/L

污染物	I 类	II 类	III 类	IV 类	V 类
化学需氧量≤	15	15	20	30	40

氨氮≤	0.15	0.5	1.0	1.5	2.0
-----	------	-----	-----	-----	-----

参考表 A-17，将水环境容量各项评价指标划分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低），取各项评价指标中相对较低的结果，作为评价单元水环境容量等级。

表 A-17 地表水环境容量等级 单位：t/a·km²

污染物	低	较低	中等	较高	高
化学需氧量≤	<20	20~40	40~70	70~130	>130
氨氮≤	<1.0	1.0~2.0	2.0~3.6	3.6~6.5	>6.5

(4) 灾害

城镇建设灾害评价包括地质灾害危险性和风暴潮灾害风险评价。灾害指城镇建设及人类生存居住受到地质灾害、风暴潮灾害等影响的大小和可能性。其中，地质灾害危险性主要通过地震危险性、崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地面沉降等地质灾害的易发程度和强度综合反映，可根据评价区域的实际灾害类别选择相应指标。风暴潮灾害危险性主要通过风暴增水和风暴潮超警戒指标反映。

评价方法： $[灾害危险性]=Max([地质灾害危险性],[风暴潮灾害危险性])$ 。

评价步骤：

①**地震危险性评价。**以活动断层危险性为基础，结合地震动峰值加速度确定地震危险性等级。

首先按照活动断层距离将活动断层危险性划分为低、中、较高、高、极高 5 级（表 A-18）。市县级评价采用距今 1.17 万年以来的活动断层。

表 A-18 活动断层或地裂缝安全距离分级表

等级	稳定	次稳定	次不稳定	不稳定	极不稳定
距断裂距离	单侧 400 米以外	单侧 200~400 米	单侧 200~100 米	单侧 30~100 米	单侧 30 以内
危险性等级	低	中	较高	高	极高

地震动峰值加速度是与地震动加速度反应谱最大值相应的水平加速度，与地震烈度具有紧密的联系，是表征地震作用强弱程度的指标，是确定地震烈度、明确建筑物地震设防等级的重要依据。依据《中国地震动参数区划图》（GB 18306-2015）和《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010），确定地震动峰值加速度的具体数值，将危险性划分为低、中、较高、高 4 个等级（表 A-19）。

表 A-19 地震动峰值加速度分级表

抗震设防烈度	6	7	8	9
地震动峰值加速度（g）	0.05g	0.10（0.15）g	0.20（0.30）g	0.40g
危险性等级	低	中	较高	高

取活动断层距离及地震动峰值加速度中的最高等级作为地震危险性等级，划分为极高、高、较高、中、低 5 个等级。

②崩滑流易发性评价。参照《地质灾害调查技术要求（1:50000）》，采用地形坡度、地形起伏度、地貌类型、工程地质岩组、斜坡结构类型、地震动峰值加速度、历史地质灾害发育程度等主要指标开展评价。评价模型采用概率比率模型方法，进行崩滑流易发程度评价，将易发程度分为不易发、低易发、中易发、高易发、极高易发 5 个等级。如数据无法支撑，可根据地质灾害防治规划确定的地质灾害易发性等级合理确定崩滑流易发程度。

③地面沉降易发性评价。利用地面沉降累计沉降量或年地面沉降速率确定地面沉降易发程度等级，按照就高不就低原则，满足一项即可划入对应的等级（表 A-20）。

表 A-20 地面沉降累计沉降量分级表

等级	不易发	低易发	中易发	高易发	极高易发
累计沉降量（mm）	<100	100~200	200~800	800~1600	>1600
地面沉降速率(mm/a)	5	5~10	10~30	30~50	>50

④**地面塌陷易发性评价**。根据矿山地质环境调查采空区塌陷成果、重点地区岩溶塌陷调查或危险性评估成果，因地制宜，将地面塌陷易发性划分为不易发、低易发、中易发、高易发、极高易发 5 个等级。

地质灾害危险性评价取地震危险性、崩滑流易发性、地面沉降易发性、地面塌陷易发性中的最高等级，作为地质灾害危险性等级，划分为 5（极高）、4（高）、3（较高）、2（中）、1（低）5 个等级。

⑤**风暴潮灾害危险性**。依据《风暴潮灾害风险评估和区划技术导则》，综合考虑风暴增水和风暴潮超警戒指标，计算各潮（水）位站风暴潮灾害年均危险性指数，将风暴潮灾害危险性划分为 5（极高）、4（高）、3（较高）、2（中）、1（低）5 个等级。

（5）区位

城镇建设区位评价以区位优势度表征，包括区位可达性和交通网络密度两方面因素。

评价方法： $[\text{区位优势度}] = f([\text{区位可达性}], [\text{交通网络密度}])$ 。

评价步骤：

①**区位条件**。区位可达性通过交通干线可达性、中心城区可达性、交通枢纽可达性及周边中心城市可达性反映，可采用时间距离方法计算，按照目标区的交通距离 ≤ 20 分钟、20~40分钟、40~60分钟、60~90分钟、 > 90 分钟，分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级。

②**交通网络密度**。将公路网作为交通网络密度评价主体，采用线密度分析方法计算。按照交通网络密度由高到低分为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级。由于不同市

县所在的区域城镇化程度差异很大，交通网络密度分级参考等级结合本地实际情况，采取专家打分方式分级。

③**区位优势度**。基于区位条件评价和交通网络密度评价结果，确定区位优势度评价结果，分为5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级，参考判别矩阵见表A-21。

表 A-21 区位优势度参考判别矩阵

区位条件 交通网络密度	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
5（高）	5（高）	5（高）	4（较高）	3（中等）	1（低）
4（较高）	5（高）	5（高）	4（较高）	2（较低）	1（低）
3（中等）	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
2（较低）	4（较高）	4（较高）	3（中等）	1（低）	1（低）
1（低）	3（中等）	3（中等）	2（较低）	1（低）	1（低）

（6）人口集聚度

人口集聚度评价采用人口集聚水平作为评价指标，通过区域人口密度和人口增长率集成反映。

评价方法： $[\text{人口集聚水平}] = [\text{区域人口密度}] \times d$ 。

评价步骤：首先，计算评价单元的现状人口密度；其次，计算评价单元的近期人口增长率，可按照最近十年的常住人口增长率测算；第三，根据评价单元的现状人口密度及其近期人口增长率分级状况，按表A-22选取权重值确定 d 值，并计算人口集聚水平；最后，根据自然断裂法等方法，按人口集聚水平评价价值的高低，依次划分5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）、1（低）五个等级。

表 A-22 人口集聚评价中 d 值的分级参考阈值

人口增长率	高人口密度 (≥ 800 人/ km^2)	中人口密度 ($100\sim 800$ 人/ km^2)	低人口密度 (≤ 100 人/ km^2)
人口增长率 ≥ 0	9	7~6	3~2
人口增长率 < 0	8~7	5~4	1

A.3.3 集成评价和结果校验

(1) 初判城镇建设条件等级

基于土地资源和水资源评价结果，确定城镇建设的水土资源基础，作为城镇建设条件等级的初步结果（表 A-23）。

表 A-23 水土资源基础参考判别矩阵表

土地资源 水资源	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
5（高）	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
4（较高）	5（高）	4（较高）	3（中等）	1（低）	1（低）
3（中等）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）	1（低）
2（较低）	3（中等）	3（中等）	2（较低）	1（低）	1（低）
1（低）	2（较低）	2（较低）	1（低）	1（低）	1（低）

(2) 修正城镇建设条件等级

基于地质灾害危险性指标进行修正。对于地质灾害危险性等级为极高的，初判等级调为 1（低）；对于地质灾害危险性等级为高的，初判等级下降 2 级；对于地质灾害危险性等级较高的，初判等级下降 1 级；对于风暴潮灾害危险性等级为极高的，初判等级下降 1 级。

基于环境评价进行修正。对于水环境容量和大气环境容量均为最低值的，初判等级下降 2 级；对于水环境容量或大气环境容量为最低值的，初判等级下降 1 级。

基于区位优势度、人口集聚度指标进行修正。对区位优势度和人口集聚度等级均为 1（低）的区域，初判等级调整为 1（低）；对区位优势度或人口集聚度等级为 1（低）的区域，初判等级下降 2 级；对区位优势度或人口集聚度等级为 2（较低）的区域，初判等级下降 1 级。

基于地块集中度的修正。将上步修正后的结果为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）的图斑进行聚合操作，计算地块

面积，判定地块集中度等级，地块集中度等级确定参照表 A-24。按照地块集中度判别矩阵（表 A-25），修正城镇建设条件等级。

表 A-24 地块集中度评价分级参考阈值

地块面积 (km ²)	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
地块集中度	≥2 km ²	1~2 km ²	0.5~1.0 km ²	0.25~0.5 km ²	<0.25 km ²

表 A-25 地块集中度修正判别矩阵表

地块集中度 初判等级	5（高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）	1（低）
5（高）	5（高）	5（高）	5（高）	3（中等）	3（中等）
4（较高）	4（较高）	4（较高）	4（较高）	3（中等）	2（较低）
3（中等）	3（中等）	3（中等）	3（中等）	2（较低）	1（低）
2（较低）	2（较低）	2（较低）	2（较低）	1（低）	1（低）
1（低）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）	1（低）

（3）确定城镇建设适宜性等级

将城镇建设条件等级为 5（高）、4（较高）、3（中等）、2（较低）的区域评定为城镇建设适宜区，同时根据实际需要适宜区进行细分，划分为适宜（高、较高）和一般适宜（中等、较低）两个等级。等级为 1（低）的划为城镇建设不适宜区，原则上不再细分。对城镇建设适宜性等级划分结果进行专家校验，综合判断评价结果与实际状况的相符性。对明显不符合实际的，应开展必要的现场核查校验与优化。

A.4 其他功能类型评价（可选）

A.4.1 海洋开发利用评价

滨海地区根据国土空间规划的需要，开展港口建设、海上风电开发等海洋开发利用功能评价，分析海洋开发利用适宜性等级。

港口建设适宜性评价重点考虑岸线底质类型、水深条件和沿海土地资源条件（坡度、地形起伏度等）。其中，岸线底质类型可根

据港口工程建设对海岸影响程度，按砂质海岸、淤泥质海岸、基岩海岸类型划分为高、中、低 3 个等级；水深条件评价可根据港口深水岸线标准，按岸线距 10m 等深线的最短距离 $\leq 1.5\text{km}$ 、 $1.5\sim 3\text{km}$ 、 $3\sim 4.5\text{km}$ 、 $4.5\sim 6\text{km}$ 、 $>6\text{km}$ 划分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级。沿海土地资源条件评价可直接采用岸线向陆一侧 2 公里范围内的城镇建设适宜性评价结果。

海上风电开发适宜性评价重点考虑风功率密度、离岸距离和水深条件。风功率密度可采用 100 米高度风功率密度指标表征海上风能资源利用条件，按风功率密度 $\geq 450\text{W/m}^2$ 、 $400\sim 450\text{W/m}^2$ 、 $350\sim 400\text{W/m}^2$ 、 $300\sim 350\text{W/m}^2$ 、 $<300\text{W/m}^2$ 划分为高、较高、中等、较低和低。在此基础上，基于离岸距离与水深条件修正海上风电开发适宜性等级，对于离岸距离 $<10\text{km}$ 的区域，适宜性等级调整为最低级；对于水深 $>50\text{m}$ 的区域，适宜性等级下调一级。

A.4.2 文化保护空间重要性评价

文化保护重要性评价以法定文化保护空间为主体，以潜在文化空间为补充，按照不同要素类型以及世界级、国家级、省级、市县级将重要性划分为高、较高、中等、较低、低等 5 个等级。

A.5 国土空间适宜性综合评价

由于国土空间具有生态、农业和城镇建设开发等多种功能，同一单元对不同功能具有不同的适宜性等级，因此，将生态保护重要性、农业生产适宜性、城镇建设适宜性三个图层进行叠加，按照“保护优先、节约集约”的基本原则，形成国土空间开发适宜性综合评价结果。

附录 B 资源环境承载能力评价方法

B.1 水资源约束下的承载规模评价

B.1.1 耕地承载规模评价

水资源约束下的可承载耕地规模包括可承载的灌溉面积和单纯以天然降水为水源的耕地面积（雨养耕地面积）。

（1）可承载的灌溉面积

可承载的灌溉面积等于一定条件下灌溉可用水量 and 农田综合灌溉定额的比值。

农业灌溉可用水量是在市县用水总量控制指标基础上，结合供水结构、粮食生产任务、三产结构等情景和水资源配置相关成果以及农业用水等变化趋势分析，设定农业用水合理占比（ $k_{农}$ ），乘以评价区域用水总量控制指标（ $W_{总}$ ），得到不同情景下灌溉可用水量（ $W_{农}$ ），具体计算公式如下：

$$W_{农} = W_{总} \times k_{农}$$

农田综合灌溉定额根据各地农业生产实际情况，以代表性作物（水稻等）灌溉定额为基础，在不同种植结构、复种情况、灌溉方式（漫灌、管灌、滴灌、喷灌等）、农田灌溉水有效利用系数等情景下，分别确定农田综合灌溉定额（ $N_{综合定额}$ ）。代表性农作物灌溉定额（ $N_{水稻}$ ）应采用评价区域水利或农业部门发布的最新版行业用水定额或农作物灌溉定额标准，可参考《广东省用水定额(DB44/T 1461-2014)》。另外，有关部门或研究单位通过大量灌溉试验所取得的有关成果，也可作为确定灌溉定额的依据。

$$N_{综合定额} = \alpha_{水稻} \times \beta_{水稻} \times N_{水稻} + \alpha_{其他} \times \beta_{其他} \times N_{其他}$$

式中： α 、 β 分别表示水稻等代表性作物的单季种植面积权重

（单种代表性作物种植面积与所有代表性作物种植总面积的比值）、复种指数。

可承载的灌溉面积是在不同情景下，灌溉可用水量（ $W_{农}$ ）和田综合灌溉定额（ $N_{综合定额}$ ）的比值，即为相应条件下可承载的灌溉面积规模（ $M_{灌面}$ ）。

$$M_{灌面} = W_{农} \div N_{综合定额}$$

（2）雨养耕地面积

雨养耕地面积是指单纯以天然降水为水源的农业面积，它取决于作物生长期降水以及降水过程与作物需水过程的一致程度，包括主要作物生长期耗水量（ $H_{耗水}$ ）和实际补充到作物根系层的有效降水量（ $P_{有效}$ ）两个关键参数。其中，主要作物生长期耗水量（ $H_{耗水}$ ）可采用彭曼公式计算作物蒸腾蒸发量，参考联合国粮农组织推荐的作物系数；实际补充到作物根系层的有效降水量（ $P_{有效}$ ）可采用 SCS（Soil Conservation Service Curve Number）模型等方法确定。对于有效降水能够满足主要作物耗水量的地块面积视为雨养适宜地块面积（ $M_{雨养适宜地块}$ ），雨养农业面积（ $M_{雨养}$ ）等于区域内雨养适宜地块面积之和。

$$M_{雨养适宜地块} \in (M_{耕地} | P_{有效} \geq H_{耗水})$$

$$M_{雨养} = \sum M_{雨养适宜地块}$$

（3）可承载耕地规模

可承载的耕地规模（ $M_{耕地规模}$ ）等于水资源可承载的灌溉面积（ $M_{灌面}$ ）和雨养农业面积（ $M_{雨养}$ ）的总和。

B.1.2 城镇建设承载规模评价

通过区域城镇可用水量除以城镇人均需水量确定可承载的城镇

人口规模，通过可承载的城镇人口规模乘以人均城镇建设用地面积得到水资源约束下的可承载城镇建设用地规模。

(1) 城镇可用水量

城镇可用水量要在市县用水总量控制指标基础上，结合供用水结构、工艺技术、工业生产任务、三产结构等情景，合理设定生活和工业用水合理占比（ $k_{\text{生活+工业}}$ ），乘以评价区域用水总量控制指标（ $W_{\text{总}}$ ），得到不同情景下城镇可用水量（ $W_{\text{城镇}}$ ）。

$$W_{\text{城镇}} = W_{\text{总}} \times k_{\text{生活+工业}}$$

(2) 城镇人均需水量

城镇人均需水量可参考《城市居民生活用水量标准（GB/T 50331-2002）》《广东省用水定额(DB44/T 1461-2014)》，结合可获取的其他可靠资料，考虑不同发展阶段、经济技术水平和生产生活方式等因素，按照生活和工业用水量的合理占比（ $\beta_{\text{生活+工业}}$ ）综合确定。

$$W_{\text{城镇人均}} = \beta_{\text{生活+工业}} (W_{\text{人均生活用水}} + W_{\text{人均工业用水}})$$

(3) 可承载城镇人口

采用评价区域城镇可用水量（ $W_{\text{城镇}}$ ）除以城镇人均需水量（ $W_{\text{城镇人均}}$ ），得出评价区域内人口规模（ $W_{\text{人口规模}}$ ）。

$$W_{\text{人口规模}} = W_{\text{城镇}} \div W_{\text{城镇人均}}$$

(4) 可承载城镇建设用地最大规模

以集约高效利用国土空间为基本原则，基于现状和节约集约发展要求，结合城镇用水量等变化趋势分析，在不同发展阶段、经济技术水平和生产生活方式情景下，合理设定人均城镇建设用地（ $W_{\text{人均城镇建设用地}}$ ），乘以评价区域内人口规模（ $W_{\text{人口规模}}$ ），得出水资源约束条件下城镇建设用地规模（ $S_{\text{城镇建设用地规模}}$ ）。

$$S_{\text{城镇建设用地规模}} = W_{\text{人均城镇建设用地}} \times W_{\text{人口规模}}$$

各市县可根据需要，在可承载城镇人口和可承载城镇建设用地最大规模基础上，考虑农村生活用水量，进一步测算区域水资源可承载最大人口规模和可承载建设用地规模。

B.2 空间约束下的承载能力评价

B.2.1 农业生产承载规模评价

耕地承载规模。从空间约束的角度，将生态保护极重要区和种植业生产不适宜区以外区域的规模，作为空间约束下耕地的最大承载规模。

渔业承载规模。针对渔业捕捞，以可供捕捞种群的数量或已开发程度为依据，以维护渔业资源的再生产能力和持续渔获量为目标，确定渔业捕捞的合理规模。针对渔业养殖，以控制养殖尾水排放和水质污染为前提，以保证鱼、虾、贝、藻、参类正常生长、繁殖和水产品质量为目标，确定渔业养殖的合理规模。渔业捕捞承载规模可利用 Walter & Hilborn 模型测算。

B.2.2 城镇建设承载规模评价

从空间约束的角度，将生态保护极重要区和城镇建设不适宜区以外区域的规模，作为空间约束下城镇建设的最大规模。

B.3 环境承载能力评价（可选）

利用生态环境部门历年统计数据，分析区域环境负荷程度、区域差异及变化特征。

B.3.1 大气环境承载力评价

（1）大气环境容量评价

大气环境容量是指是指某一时期，某一区域，在某种状态下环境对人类活动所排放大气污染物的最大可能负荷的支撑阈值，所谓的最大可能负荷是指人类活动产生的大气污染物在排放规模的限值。大气环境容量可采用 A 值法进行简易计算，有条件地区可采用 CALPUFF、Models-3/CMAQ、NAQPMS、CUACE、CAMx、WRF-Chem 等空气质量模型计算。

A 值法属于地区系数法，利用控制区总面积、功能区面积及总量控制系数 A 值来核算某控制区的总允许排放量。选取主要污染物 SO₂、NO₂ 为评价对象进行计算。其计算公式如下：

$$Q_{ij} = \sum_{i=1}^n A(C_{si} - C_b) \frac{S_j}{\sqrt{S}}$$

式中， Q_{ij} 为评价单元 j 第 i 种大气污染物的环境容量，单位 10⁴t/a； A 为区域性总量控制系数，单位 10⁴km²/a； C_{si} 为该分区污染物年均质量浓度限值，单位 μg/m³； C_b 为环境本底浓度，单位 μg/m³； S_j 评价单元 j 控制区面积，单位为 km²； S 为总控制区面积，单位 km²。

区域性总量控制系数 A 依据《制定地方大气污染物排放标准的技术方法》（GB/T3840—91）中的区域划分选择 A 值范围。分区污染物年均质量浓度限值 C_{si} ，SO₂、NO₂ 依据《环境空气质量标准》（GB3095-2012）设定标准，按照环境空气功能区分类分为两类，其中 I 类区为自然保护区、风景名胜区和需要特殊保护的区域，II 类区为居住区、商业交通居民混合区、文化区、工业区和农业地区。环境本底浓度 C_b 中的一类区、二类区本底浓度分别为环境一级限值的 20%、50%。

表 B-1 环境空气功能区分区年限值浓度 单位：μg/m³

污染物	SO ₂	NO ₂
-----	-----------------	-----------------

I 类区	0.02	0.04
II 类区	0.06	0.04

(2) 人均大气环境负荷设定

根据二氧化硫排放量测算结果与人口变化预测，分析各评价年区域人均环境负荷变化规律。预测方法可采用 BP 神经网络、模糊预测方法，基础数据采用 1990~2019 年历史数据。

(3) 水环境容量可承载人口和建设用地规模

根据不同情景下的大气污染物总量控制目标与人均大气环境负荷，计算人口承载力，并结合人均建设用地设定测算可承载建设用地规模。

B.3.2 水环境承载力评价

(1) 水环境容量评价

水环境容量是指在能够维持生态平衡并且不超过人体健康要求的阈值条件下，水环境容纳主要污染物的相对能力。按照水域类型不同，可以分为河流、河口、湖泊（水库）、近岸海域水质模型。具体模型的控制方程可参考《环境影响评价技术导则地表水环境》（HJ 2.3-2018）、《全国水环境容量核定技术指南》（环发〔2003〕141 号）、《水体达标方案编制技术指南》（环办污防函〔2016〕563 号）、《“生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和环境准入负面清单”编制技术指南（试行）》（环办环评〔2017〕99 号）等技术文件。条件不具备的可采用以下评价方法：

$$P_{容量}=C \times Q \times 100$$

式中， $P_{容量}$ 为评价单元水环境容量，单位 t/a； C 示各评价单元水环境污染管理目标浓度，单位 mg/L； Q 为评价单元的地表水资源量，有条件地区还可进一步考虑可利用的过境水资源量，即过境水

量分配方案中确定的允许利用的水资源量。水环境污染物包括化学需氧量（COD）、氨氮（ $\text{NH}_3\text{-N}$ ）。水质目标极限值具体参照《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）。

（2）人均水环境负荷设定

人均水环境负荷（人均 COD、氨氮排放量）根据 COD、氨氮排放量测算结果与人口变化预测，分析各评价年区域人均环境负荷变化规律。预测方法可采用 BP 神经网络、模糊预测方法，基础数据可采用 1990~2019 年历史数据。

（3）水环境容量可承载人口和建设用地规模

根据不同情景下的水污染物总量控制目标与人均水环境负荷，计算人口承载力，并结合人均建设用地设定测算可承载建设用地规模。

B.4 资源环境承载能力综合评价

依据“短板效应”原理，取土地资源、水资源等不同资源要素下的耕地承载规模的最小值作为该区域可承载耕地规模极限值；取土地资源、水资源、大气环境、水环境、生态等不同资源要素下的城镇建设承载规模的最小值作为该区域可承载城镇建设规模极限值。

附录 C 综合分析方法

C.1 资源环境禀赋分析

C.1.1 禀赋特征分析

以资源环境单要素分析结果为基础，结合各类资源调查数据，分析土地、水、能源矿产、森林、草原、湿地、海洋等自然资源的数量、质量、结构、空间分布、变化规律等特征，剖析气候、生态、环境、灾害等要素特点，明确资源环境的总体禀赋特征。利用历史数据分析土地利用结构的动态演变过程，分析资源禀赋对土地利用方式、结构和程度的影响。

C.1.2 优势和短板识别

选取国家、省域平均情况或其他对标地区作为参考，对比分析评价区域内的土地、水、生态、环境、灾害等资源环境单要素优势与劣势，总结区域资源环境比较优势和限制因素。

C.2 问题和风险识别

C.2.1 资源环境承载状态判别

依据评价结果，综合分析资源环境开发利用现状的规模、结构、布局、质量、效益及动态变化趋势。通过对比现状耕地与耕地承载规模、畜禽粪污排放量与畜禽承载规模、现状建设用地与城镇建设承载规模等，判断区域资源环境承载状态。

C.2.2 空间冲突识别

将生态保护重要性、农业生产适宜性及城镇建设适宜性评价结果与土地利用现状进行对比分析，识别国土空间开发保护中的问题和风险：生态保护极重要区中现状耕地、园地、人工商品林、建设

用地的空间分布和规模；现状耕地、永久基本农田在农业生产不适宜区、生态保护极重要地区中的空间分布和规模；现状城镇用地在城镇建设不适宜区、生态保护极重要区的空间分布和规模；农村居民点在地质灾害高风险区的空间分布和规模。

C.2.3 主要问题和风险分析

识别因生产生活利用方式不合理、资源过度开发和粗放利用引起的水平衡破坏、水土流失、生物多样性下降、湿地退化、自然岸线萎缩、地下水超采、地面沉降、水污染、土壤污染、大气污染等资源环境问题。从经济社会发展、主要资源要素或环境容量保障能力、粮食或农业生产、生态环境保护、地质灾害防范等方面，识别国土保护与开发和经济社会发展，尤其是区域土地利用的资源环境潜在风险。针对国土空间开发保护中的资源环境突出问题和风险，分析可能提升资源环境承载能力的路径，如转变生产生活方式、生态修复、采用新技术等。

C.3 潜力分析

C.3.1 农业生产潜力分析

根据农业生产适宜性评价结果，针对农业生产适宜区，分析其土地利用现状结构和水资源开发潜力，形成农业生产空间潜力分析图。结合可承载农业生产的最大规模，依次扣除现状建设用地（拟退出复垦的除外）、连片分布的林地与优质草地、不宜复垦为耕地的区域，以及难以满足现代农业生产的细碎地块等，分析可开发为耕地的潜力规模和空间布局，以及现状耕地的提升潜力。有条件的地区，可进一步考虑土地质量、灌溉条件等因素，分析水田垦造潜力等级和空间分布。

C.3.2 城镇建设潜力分析

按照生态优先、保护优先、经济可行的原则，根据城镇建设适宜性和承载规模评价结果，针对城镇建设适宜区，分析其土地利用现状结构，并依次扣除永久基本农田、连片分布的现状优质耕地，以及难以满足城镇建设的细碎地块等，综合城镇发展阶段、定位、性质、发展目标和相关管理要求，分析可用于城镇建设的潜力规模和空间布局，以及现状城镇空间优化方向。有条件的地区，可综合分析存量建设用地的空间布局、用途功能、产出效益、权属情况等，评价存量建设用地再开发潜力等级及空间分布。

C.4 情景分析

针对气候变化、技术进步、重大基础设施建设、生产生活方式转变等不同情景，分析对水资源、土地资源、生态系统、自然灾害、陆海环境、能源资源、滨海城镇安全等的影响，提出适应和应对的措施建议，支撑国土空间规划多方案比选。

附录 D 数据准备要求

D.1 数据标准

评价工作运行环境采用地理信息系统软件，统一采用 2000 国家大地坐标系统，高斯-克吕格投影，陆域部分采用 1985 国家高程基准，海域部分采用理论深度基准面高程基准。

D.2 评价精度

省级（区域）层面评价建议以 50 米×50 米栅格为基本单元进行分项评价，市县层面评价建议以 20 米×20 米栅格为基本单元进行分项评价。地形条件复杂或幅员较小的区域可适当提高评价精度。根据可获取数据情况，可适当降低评价精度。单项要素评价时，结合要素特征确定评价单元，或根据要素数据采集精度适当调整单项要素的评价精度。

D.3 数据收集

根据评价方法，按照数据清单搜集评价所需的各类基础数据。基础数据是开展空间规划资源环境承载能力评价的重要保障，陆域部分涉及的数据内容按属性包括土地资源类、水资源类、环境类、生态类、灾害类、气候气象类、基础设施类数据以及基础底图类数据。海洋部分涉及的数据内容按属性包括海洋空间资源类、生态类、环境类、海洋灾害类及社会经济数据。基础数据获取时，应确保数据的权威性、准确性、时效性以及可获得性。根据评价需要与要素属性确定数据精度，应采用权威部门生产的遥感监测、普查调查统计、地面监测以及科学计算数据。数据时间一般以同级国土空间规划要求的基年时间为准。图形数据一般应为 GIS 软件支持的矢量数据，统计数据一般应为 Access 或 Excel 软件支持的表格数据。

表 D-1 评价基础数据清单

数据类型	数据名称	数据精度要求	来源
土地资源类	第三次全国国土调查成果及年度变更数据（三调成果形成之前使用全国第二次土地利用现状更新调查数据）	1:1 万	自然资源部门
	DEM（数字高程模型）	省级 1:5 万，市县级≥1:1 万	自然资源部门
	耕地质量等别更新数据	1:1 万	自然资源部门
	省/市土壤数据库（含不同土壤粒径百分比%，土壤有机质含量%）	-	农业部门
水资源类	第二、三次全国水资源调查评价成果	-	水利部门
	近五年水资源公报	-	水利部门
	水资源综合规划	-	水利部门
	水资源流域分区图	三级或四级流域	水利部门
	水资源控制单元（现状供水结构中过境水源超过 50%的地区收集）	县（市、区）	水利部门
	用水总量控制指标数据（现状供水结构中过境水源超过 50%的地区收集）	县（市、区）	水利部门
	农垦各农场用水调度指标分配数据（现状供水结构中过境水源超过 50%的地区收集）	县（市、区）	水利部门
	地下水超采区名称、（2000-2017）多年平均地下水超采量（分深层和浅层超采量）、多年平均地下水超采面积	-	水利部门
环境类	国控、省控、市县级监测站点的SO ₂ 、NO ₂ 、CO、O ₃ 、PM _{2.5} 、PM ₁₀ 月均、年均浓度	-	生态环境部门
	各控制单元或流域分区水质目标数据	与控制单元或流域分区一致	生态环境部门
	各控制单元地表水资源量	-	生态环境部门
	各控制单元可利用的过境水资源量	若考虑过境水资源量影响时，需收集	生态环境部门
	各控制单元过境水资源量	若考虑过境水资源量影响，计算过境水环境容量时需收集	生态环境部门
	过境河长与流速		生态环境部门
	土壤污染状况普查数据	-	生态环境部门
	海水水质监测数据（包括 pH、COD、溶解氧、石油类、重金属（汞、铜、铅、镉、锌、砷、总铬））（滨海地区）	涉及空间插值的数据精度，建议与所使用的 DEM 一致	生态环境部门

数据类型	数据名称	数据精度要求	来源
	可能最大潮流流速（滨海地区）	2°网格	自然资源部门
生态类	水力侵蚀区域和强度分级数据	-	水利部门
	粘粒、粉粒、砂粒和有机碳的百分比含量等	-	中科院资源环境科学数据中心下载
	沙漠化、石漠化、盐渍化等生态退化区域和强度分级数据	-	自然资源部门
	森林退化率、草地退化率	-	
	植被覆盖率、年 NPP	-	年 NPP 从中科院资源环境科学数据中心下载
	生态系统分类数据、生态功能区划图	-	
	三级流域分区数据	-	水利部门
	一级、二级水源涵养区分布图，自然保护区、森林公园、风景名胜区分布图	-	
	生态廊道数据	-	专家判读
	优势树种面积及分布数据、珍贵树种面积（公顷）及分布数据	-	林业部门
	珍稀濒危物种分布图及物种数量监测调查数据（含滨海地区）	-	自然资源部门、林草部门、农业部门
	滨海湿地及河口、红树林、珊瑚礁、海草床、海岛等生态类型空间分布图及相关监测调查数据（滨海地区）	-	
	水生生物自然保护区、海洋特别保护区、沙源保护地分布图（滨海地区）	-	
	渔业种质资源保护区、重要鱼类产卵场、索饵场、越冬场及洄游通道（滨海地区）	-	自然资源部门、农业部门
	主要山体、流域分水岭、主要河流源区	-	
灾害类	活动断层分布图、地震动峰值加速度	-	地震局
	崩塌、滑坡、泥石流和地面沉降、矿山地面塌陷和岩溶塌陷等地质灾害发生频次、强度及高易发区	-	自然资源部门
	年最大风速（近 10 年）、年最大日降雨量（近 30-50 年）、年最低温度（近 10 年）	-	从国家气象信息中心下载
	风暴潮、海啸、海浪灾害危险性（滨海地区）	-	自然资源部门

数据类型	数据名称	数据精度要求	来源
气候气象类	评价范围及其周边各气象台站站 点坐标数据	-	气象部门
	多年平均风速	涉及空间插值的数据精 度，建议与所使用的 DEM 一致	气象部门
	静风日数		气象部门
	多年平均降水量数据		气象部门
	多年平均 $\geq 0^{\circ}\text{C}$ 活动积温数据		气象部门
	蒸散发		气象部门
	干燥度指数		气象部门
	月均气温		气象部门
	月均空气相对湿度		气象部门
	气象灾害数据（干旱、雨涝、低 温寒潮等）	-	气象部门
基础图 类	行政区划数据	县（市、区）	民政部门
	海域勘界数据（滨海地区）	县（市、区）	自然资源部门
	遥感影像数据	遥感影像数据	自然资源部门
	地表覆盖数据、地理国情要素数 据	1:1 万	自然资源部门
海洋 类	水深数据	涉及空间插值的数据精 度，建议与所使用的 DEM 一致	自然资源部门
	平均大潮高潮线，沿海陆地及岛 屿零米等深线		自然资源部门
	海水表层叶绿素、透明度监测数 据		自然资源部 门、气象部门
	大陆岸线、有居民海岛、无居民 海岛岸线利用现状更新调查数 据，海洋生态红线自然岸线保有 数据	-	自然资源部门

注：1. 数据时间与同级国土空间规划要求的基年保持一致，若没有可采用最接近的年度数据替代；
2. “-”表示该项指标数据精度暂无明确要求，可结合需要搜集。

附录 E 成果具体要求

E.1 报告提纲

一、前言

简要介绍区域基本情况、评价工作情况和论证情况。

二、评价过程和方法

简要介绍评价技术路线、指标选择、评价方法和主要评价过程。在部《指南》和省《指引》基础上进行补充、细化或修改的地方要重点说明。

三、资源环境禀赋特征

水、土地、森林、草原、湿地、海洋、能源矿产等自然资源的数量、质量、结构、空间分布、变化规律等特征，结合生态、环境、灾害等特点，总结区域资源环境禀赋优势和短板。

四、本底评价结果

（一）生态保护重要性评价

以表格、图片形式分别展示生态保护重要性评价结果，简要概括区域生态保护重点方向及空间格局特征。

（二）农业生产适宜性评价与承载规模

以表格、图片形式展示农业生产适宜性评价结果。简要概括区域农业生产空间格局特征。明确不同约束条件下农业生产承载规模。

（三）城镇建设承载规模与适宜性评价

以表格、图片形式展示城镇建设适宜性评价结果。简要概括区域城镇建设空间格局特征。明确不同约束条件下城镇建设承载规模。

五、现状问题和风险

（一）主要冲突空间

将生态保护重要性、农业生产及城镇建设适宜性评价结果与土地利用现状进行对比，识别空间冲突。

（二）主要资源环境问题

判断区域资源环境承载状态，识别因生产生活利用方式不合理、自然资源过度开发粗放利用引起的问题和风险。

（三）资源环境可能风险

分析气候变化、重大工程建设对国土空间开发利用可能的风险。

六、潜力分析

根据农业生产、城镇建设评价结果中的可承载最大规模和适宜性等级，结合土地利用现状结构，分析可开发为耕地的潜力规模和空间布局，以及现状耕地质量的提升潜力；分析可用于城镇建设的潜力规模和空间布局，以及现状城镇空间优化利用的方向。分析技术进步、生产生活方式转变等对资源环境承载能力的影像和可能的提升潜力。

七、结论建议

基于评价结果对国土空间格局优化、主体功能分区完善、三条控制线划定、规划指标确定和分解、重大工程安排，以及相应的空间政策和措施提出相关结论和建议。

针对国土空间开发保护中的资源环境突出问题和风险，提出转变生产生活方式、提升资源环境承载能力的路径及具体措施。

附件：1.表格

2.图件

3.详细评价方法及过程

E.2 主要数据表体例

省级以市级行政单元进行统计，市级以县级行政单元进行统计，县级以乡镇（街道）行政单元进行统计，各地根据需要可以细化统计单元。主要数据表体例参见表1至表8。

表1 XX省、市、县（区）生态保护重要性评价结果汇总表

单位：面积，平方千米；比重，%

区域		极重要		重要	
		面积	比重	面积	比重
陆域	XX				
					
	小计				
海域	XX				
					
	小计				

表2 XX省、市、县（区）农业生产适宜性评价结果汇总表

单位：面积，平方千米；比重，%

区域	种植业生产适宜性						渔业生产适宜性					
	适宜		一般适宜		不适宜		适宜		一般适宜		不适宜	
	面积	比重	面积	比重	面积	比重	面积	比重	面积	比重	面积	比重
XX												
XX												
.....												
小计												

表3 XX省、市、县（区）城镇建设适宜性评价结果汇总表

单位：面积，平方千米；比重，%

区域	适宜		一般适宜		不适宜	
	面积	比重	面积	比重	面积	比重
XX						
XX						
.....						
小计						

表 4 水资源约束下 XX 省、市、县（区）可承载耕地规模评价结果汇总表

情景	农业用水量 （亿立方米）	农田灌溉水有效利用系数	亩均耕地灌溉用水量（立方米/亩）	可承载的耕地规模				现状耕地面积	
				合计		其中：可承载的灌溉面积（平方千米）	其中：雨养农业面积（平方千米）	（平方千米）	（万亩）
				（平方千米）	（万亩）				
一									
二									
.....									

注：需明确每种情景的具体约束条件。

表 5 空间约束下 XX 省、市、县（区）可承载耕地规模评价结果汇总表

区域	可承载耕地规模		现状耕地面积	
	（平方千米）	（万亩）	（平方千米）	（万亩）
XX				
XX				
.....				
小计				

表 6 水资源约束下 XX 省、市、县（区）城镇建设承载规模评价结果汇总表

情景	城镇可用水量 （亿立方米）	城镇人均需水量（立方米/年）	可载城镇人口规模（万人）	人均城镇建设用地（平方米/人）	可承载城镇建设用地规模（平方千米）	现状城镇建设用地面积（平方千米）
一						
二						
.....						

注：需明确每种情景的具体约束条件。

表 7 空间约束下 XX 省、市、县（区）城镇建设承载规模评价结果汇总表

单位：平方千米

区域	可承载建设规模	现状城镇建设用地面积
XX		
XX		
.....		
小计		

E.3 图件规范

图件主要包括基础图、成果图、现状图等，主要图件清单见表 E-1。

表 E-1 主要图件清单

图件类型	图件名称
基础图	地形地貌图
	行政区划图
成果图	生态保护重要性评价结果图
	农业生产适宜性评价结果图
	城镇建设适宜性评价结果图
	生态保护极重要区内开发利用地类分布图
	种植业生产不适宜区内耕地分布图
	城镇建设不适宜区内城镇建设用地分布图
	耕地空间潜力分析图
	城镇建设空间潜力分析图
	生态系统服务功能重要性分布图
	生态脆弱性分布图
	多年平均降水量分布图
	人均水资源总量分布图
	地质灾害危险性分级图
	地下水超采和地面沉降分布图
其他可选图件	土地利用现状图
	海域、海岛开发利用现状图
	海岸线开发利用现状图

主要图件制图图例、颜色详见表 E-2。

表 E-2 主要图件制图图例、颜色与色值说明

内容			图例样式	BMKY 值	RGB 值
生态保护重 要性	极重要			78,0,100,0	28,179,2
	重要			33,0,66,0,	170,255,87
农业生产适 宜性	生态保护极重要			78,0,100,0	28,179,2
	种 植 业	适宜		0,40,80,0	250,167,74
		一般适宜		0,10,70,0	255,224,106
		不适宜		2,0,27,0	255,254,197
	渔 业	适宜		80,38,1,0	0,138,213
		一般适宜		63,12,0,0	70,188,255
		不适宜		2,0,27,0	255,254,197
城镇建设适 宜性	生态保护极重要			78,0,100,0	28,179,2
	适宜			0,100,100,0	189,4,38
	一般适宜			0,50,30,0	235,157,147
	不适宜			0,20,10,0	251,218,213

E.4 数据集标准

除行政区划图为矢量以外，其他图层文件统一为.tif，其中省级评价图层数据栅格大小为栅格大小为 50 米×50 米，各地市评价图层数据栅格大小为 20 米×20 米（或更高）。

表 E-3 评价数据集要素和代码表

要素代码	要素名称	图层名称	约束条件
1000000000	基础地理信息要素		
1000600100	行政区	XZQ	必选

要素代码	要素名称	图层名称	约束条件
1000720000	地形分级图	DXFJ	必选
2000000000	生态保护重要性评价结果要素		
2000100000	水源涵养重要性评价结果	SYHYZYX	必选
2000200000	水土保持重要性评价结果	STBCZYX	必选
2000300000	生物多样性维护重要性评价结果	SWDYXWHZYX	必选
2000400000	海岸防护功能重要性评价结果	HAFHZYX	条件必选
2000500000	城市生态环境调节服务功能评价	CSSTHJTJFWZYX	可选
2000600000	水土流失脆弱性评价结果	STLSCRX	必选
2000700000	石漠化脆弱性评价结果	SMHCRX	条件必选
2000800000	海岸侵蚀脆弱性评价结果	HAQSCRX	条件必选
2000900000	生态保护重要性评价结果	STBHZYX	必选
3000000000	农业生产适宜性评价结果要素		
3000100000	土地资源评价结果	NYTDZY	必选
3000200000	水资源评价结果	NYSZY	必选
3000300000	气候评价结果	NYQH	必选
3000400000	土壤环境评价结果	NYTRHJ	必选
3000500000	气象灾害评价结果	NYQXZH	必选
3000600000	区位评价结果	NYQW	必选
3000700000	农业生产适宜性评价结果	NYSBSYX	必选
3000800000	海洋渔业捕捞适宜性评价结果	HYYYBLSYX	可选
3000900000	海洋渔业养殖适宜性评价结果	HYYYYZSYX	条件必选
3000110000	优势农业区评价结果	NYYSQ	可选
4000000000	城镇建设适宜性评价结果要素		
4000100000	土地资源评价结果	CZTDZY	必选
4000200000	水资源评价结果	CZSZY	必选
4000300000	环境评价结果	CZHJ	必选
4000400000	灾害评价结果	CZZH	必选
4000500000	城镇建设适宜性评价结果	CZJSSYX	必选
5000000000	其他适宜性评价结果要素		
5000100000	港口建设适宜性评价结果	GKJSSYX	可选
5000200000	海上风电开发适宜性	HSFDKFSYX	可选
5000300000	文化保护空间重要性	WHBHKJZYX	可选
6000000000	潜力评价结果要素		
6000100000	农业生产空间潜力结果	NYSCQL	必选
6000200000	城镇建设空间潜力结果	BZJSQL	必选
7000000000	其他要素		
7000100000	地下水超采区数据	DXSCCQ	可选
7000200000	地面沉降分布区数据	DMCJFBQ	可选
7000300000	人均水资源总量分布数据	RJSZYZL	可选
7000400000	海岸带开发利用现状数据	HADKFLY	可选
7000500000	海域、海岛开发利用现状数据	HYHDKFLY	可选

备注：1、必选是指所有地市评价数据集都必须包含，条件必选是指有该类要素的地市必须包含。

2、各图层赋值需要有说明文件，其中生态保护重要性、农业生产适宜性和城镇建设适宜性需要转换到全省统一的分级，即赋值字段中3为适宜（极重要），2为一般适宜（重要），1

为不适宜（其他）。

3、行政区划图层，省级评价数据集需细化到县（区），地市级评价数据集需细化到乡镇（街道）。

广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划 管理若干指导意见（暂行）的通知

（粤自然资发〔2021〕3号）

各地级以上市、县（市、区）人民政府：

经省人民政府同意，现将《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》印发给你们。各地级以上市应根据自身实际，进一步依法制定本市实施细则。各地自然资源主管部门要切实强化控制性详细规划管理职能，执行中遇到的相关问题，可径向省自然资源厅反映。

广东省自然资源厅

2021年2月8日

关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）

为贯彻落实党的十九届五中全会精神，深化要素市场化配置改革，优化营商环境，强化国土空间规划管理，进一步做好承接国家授权和委托的用地审批权工作，推进空间资源高效利用，提高控制性详细规划（以下简称“控规”）管理效率，做好国家详细规划管理要求出台前的过渡期工作，根据国家和省关于控规管理的有关规定精神，结合我省控规的管理实践，经省人民政府同意，现提出如下指导意见。

一、改进控规编制方法

（一）分层级明确管控要求。在城镇开发边界范围内结合行政区划、城镇功能等划分用地面积合理、相对稳定的控规单元。控规的编制主要根据城市、县、镇总体规划（国土空间总体规划）的要求，确定单元主导功能、总建筑面积及住宅建筑面积、公共服务配套设施、道路交通等市政基础设施和空间环境等控制要求。各地可结合实际，在控规单元内进一步细分单元、划分地块，编制地块开发细则（地块图则），进一步落实和细化规划指标和管控要求。在满足生活圈设施服务半径要求的基础上，地块的建筑面积、容积率、绿地面积、公共服务配套设施等规划指标可在控规单元内进行综合平衡。

（二）分类型明确编制重点。各地组织编制控规要区分增量地区、存量地区、历史保护地区等不同类型，并提出各类型的编制重点。发展意图暂不清晰的地块，可在控规中作留白处理。控规未覆盖的“三旧”改造区域，参照控规审批程序批准的“三旧”改造单元规划应纳入规划信息平台，作为规划许可的依据。

（三）精简成果。控规成果中的法定文件与管理文件可整合为法定文件，整合后的规划成果由法定文件和技术文件组成。法定文件是规定控规强制性内容的文件和实施规划管理的操作依据，可根据规划许可需要精简内容。技术文件是法定文件的编制基础，为控规实施管理提供技术支撑。

二、优化控规动态维护

（四）提高修改工作效率。进一步提高控规修改的工作效率，确有必要，各地可将控规修改必要性论证和控规修改方案编制环节合并开展，进一步缩短各阶段专家论证、部门征集意见的时间。

（五）规范实施局部调整和技术修正。各地级以上市可依法依规界定控规局部调整和技术修正的具体情形。控规局部调整、技术修正应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，并且不得违反城乡规划（国土空间规划）底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求，不得突破控规单元主导功能、住宅总建筑面积等控制指标。列入控规局部调整情形的，原则上应限定在：经营性用地调整为公益性用地，公益性用地之间性质调整（对社会民生影响较大的邻避型、厌恶型设施除外，下同），工业、物流仓储用地之间性质调整，同一控规单元内公益性用地位置调整或置换，以及适当调整公益性用地使用强度，适当提高工业、物流仓储用地使用强度等情形。列入控规技术修正情形的，原则上应限定在：因地形图、土地权属、建设现状等信息错漏需要更正，以及因道路交通、市政、水利等工程实施需对蓝线（总量不减少）、绿线（总量不减少）等规划控制线或地块边界进行微调等情形。

三、提升控规审批效率

（六）健全规划委员会和公众参与制度。优化市县城乡规划（国土空

间规划)委员会人员构成和议事制度。有条件的市县,可在城乡规划(国土空间规划)委员会下设控规专业委员会,负责控规修改草案的审议,经审议通过的修改草案可直接报审批机构审批。设区的市可设区城乡规划(国土空间规划)分委员会,为区人民政府规划决策提供议事咨询意见。提高城乡规划(国土空间规划)委员会或控规专业委员会审议控规的频次和效率,原则上每月至少召开1次会议。加强控规草案公示的针对性和有效性,精准地向利害关系人告知规划内容。

(七)优化控规审批流程。各地级以上市可将市辖区范围内重点地区以外的地块开发细则(地块图则)的审批权依法依规委托至区人民政府。各地可将工业园区、物流园区控规的审批权依法依规委托至功能区管理机构。控规的局部调整,经市县自然资源主管部门审查同意后,报原审批机关或其委托机关审批。控规的技术修正,可由市县自然资源主管部门审批。

四、强化控规管理支撑

(八)加强规划管理信息化建设。按照统一的数据格式,加快推进控规、村庄规划、历史文化保护规划、土地利用总体规划、各专项规划等规划以及土地利用现状、耕地保护、用地报批等空间数据的整合,优化提升现有规划管理信息系统的“多规合一”项目策划生成功能,梳理可供建设项目落地的用地选址,并加强与工程建设项目审批管理系统平台的对接。要提前预留接口,做好与正在建设的国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的衔接。

(九)简化规划许可审查程序。通过“多规合一”项目策划生成功能审查的建设项目,可在土地出让环节直接核发建设用地规划许可证。通过工程建设方案联合评审的政府投资项目,带方案出让土地的工业和物流仓储项目,在核发建设工程规划许可证时可不再进行建设工程设计方案审查。在项目规划条件核实阶段,实行多测合并、联合测绘、成果共享。

(十)鼓励建立第三方审查机制。自然资源主管部门可委托具有相应资质的技术机构进行第三方技术审查,第三方技术审查机构对其审查结论依法承担相应的法律责任。

珠海经济特区城乡规划条例

(2013 年 5 月 30 日珠海市第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2013 年 8 月 6 日公布 自 2013 年 10 月 1 日起施行)

第一章 总 则

第一条 为科学制定城乡规划,加强城乡规划管理,保障城乡规划的实施,改善人居环境,建设宜居城市,根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规的基本原则,结合珠海经济特区实际,制定本条例。

第二条 在本市行政区域内制定和实施城乡规划、进行建设活动,必须遵守本条例。

本条例所称城乡规划包括城市规划、镇规划、村庄规划。城市规划分为城市总体规划、分区规划、城市设计、控制性详细规划、修建性详细规划。

第三条 城乡建设必须依据城乡规划进行。经依法批准的城乡规划,未经法定程序不得修改。

第四条 市人民政府领导本市的城乡规划工作。

横琴新区管理机构依法行使市一级规划管理权限。

区人民政府、经济功能区管理机构,镇人民政府按照规定权限负责辖区范围内的城乡规划工作。

市城乡规划主管部门及其派出机构负责本市城乡规划管理工作。

本条例所称经济功能区,是指国家或者省批准的珠海高新技术产业开发、珠海保税区、万山海洋开发试验区和珠海高栏港经济区等区域。

第五条 本市实行城乡规划委员会审议制度。

市城乡规划委员会是市人民政府进行城乡规划决策的议事机构。依法由市人民政府批准的规划事项,应当先经市城乡规划委员会审议。

市城乡规划委员会的组成、职责和议事规则由市人民政府另行规定。

第六条 市人民代表大会及其常务委员会应当定期听取和审议市人民政府关于城乡规划的制定和实施情况的报告。

第七条 国民经济和社会发展规划、主体功能区规划、城市总体规

划、土地利用总体规划、生态环境建设规划应当相互衔接、协调一致。

第八条 城乡规划的编制和实施，应当遵循公开、公平和公正原则。市城乡规划主管部门应当建立公众意见公开征集、反馈制度，确保公众参与渠道畅通。

鼓励单位和个人对城乡规划的编制和实施提出建议、进行监督。对有重大贡献的，应当予以奖励。

第九条 鼓励开展城乡规划科学研究，推广先进技术，加强自然资源、地理空间数据库的建设及各相关行政管理部门之间的信息共享。

第十条 城乡规划的编制、管理和测绘等经费应当纳入本级财政预算。

第二章 基本规定

第一节 基本原则

第十一条 城乡规划应当按照建设生态文明新特区、科学发展示范市的要求，坚持生态优先的理念，遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展的原则，改善生态环境，保护自然资源，体现岭南建筑风格，彰显城市特色与品位。

第十二条 城乡规划应当坚持组团式紧凑型城市布局，使各功能分区相互协调，通过合理布局实现就业和居住平衡，构建合理的市域城镇体系。

第十三条 城乡规划应当充分利用山水相拥、陆岛相望的自然条件，严格保护山脊线和海岸线。

滨水、沿山以及沿城市主干道两侧建筑的高度、密度和面宽应当协调有序，居住建筑以点式建筑为主，预留视线通廊，打造优美的城市天际线，营造山、水、城有机统一的海滨城市风貌。

第十四条 城市新区规划应当合理确定发展规模和开发强度，营造疏密有致的城市空间。开发建设应当成组成片进行，按照先地下后地上、适度超前、体系完整、配套完善的原则建设市政基础设施。

第十五条 城市旧城区更新应当按照城市更新单元进行有序改造，严格限制零星分散建设；优先完善市政基础设施和公共服务设施、公共绿地和公共空间，适度控制建筑容量，改善交通、居住条件和市容景观。

第二节 绿线管理

第十六条 绿线是指规划确定的城市绿地、区域生态绿地、道路防护林、河流防护林、景观生态林、绿道、小型山体等保护和控制的地域界线。

第十七条 城市绿地实行严格控制管理，不得擅自改作他用。

全市人均公共绿地面积不得低于十五平方米。

第十八条 除滩涂、自然岸带、基本农田、耕地和正在开发的地区外，城市表土不得裸露。土地所有者和使用者负责裸露表土的绿化。

第十九条 道路两侧建筑物、构筑物的退让范围内，应当用作绿化，并可作为市政管线和附属设施的敷设空间。

道路两侧沿线规划有公共绿地的，应当与道路统一规划建设和管理。

本条例所称道路，是指本市行政区域内的城市道路和公路。

第二十条 山系和各个独立的山体应当受到保护。陆地以及横琴岛、淇澳岛、高栏岛、野狸岛海拔二十五米等高线以上的山体只能建设道路基础设施、康体设施、市政公用设施和公园，其他海岛应当严格按照规划保护山体。

海拔二十五米等高线以下的区域，建筑红线应当保持在地形坡度百分之二十五以下。建设项目应当依山就势建设，保持山体原貌，严禁开挖山体。道路建设需要穿越山体的，应当以建设隧道为主。

位于城市建成区和规划新区内的山体，有条件的，应当修建沿山路，以利于保护山体、便于观光游览。

第二十一条 道路与山体交汇的，沿道路的观山视线通廊不得有建筑物遮挡，交汇区域应当作为景观节点，规划为绿地。

第三节 蓝线管理

第二十二条 蓝线是指规划确定的江、河、湖、海、渠、水库等水体和湿地的保护和控制地域界线。

第二十三条 严格保护江、河、湖、海的自然岸线和渠、水库、湿地的地域界线，严格控制改变岸线。

规划确定的岸线以外的水域不得擅自围垦，规划确定的景观性滨水岸

线外的水域禁止养殖。

第二十四条 除海岛和规划确定的港口、码头、船坞、自然保护区之外，滨水岸线的规划建设应当划定建设控制地带，保证滨水空间的延续性和完整性，并对公众开放。

重要的滨河生活岸线，其陆域沿河纵深的建设控制地带不得少于八十米；重要的滨海生活岸线，其陆域沿海纵深的建设控制地带不得少于一百二十米。建设控制地带内，只能建设道路基础设施、市政公用设施、旅游设施和公园等。其他滨水岸线建设控制地带应当按照相关城乡规划执行。

本条所称重要的滨河生活岸线，是指前山河、马骝洲水道、十字门水道、黄杨河、胜利河、天生河、鸡啼门水道、南水沥、磨刀门水道、坭湾门水道滨河岸线；重要的滨海生活岸线，是指中心城区、唐家湾新城、规划的平沙新城滨海岸线。

第二十五条 道路与水体岸线交汇的，沿道路的观水视线通廊不得有建筑物遮挡，交汇区域应当作为景观节点，规划为绿地。

第二十六条 本市所属的海域及海岛，实行统一规划管理，禁止任何单位和个人侵占和非法开发。

海岛的开发建设应当保育自然环境，严格保护岸线和海岛的自然风貌，严格控制建筑规模、高度和体量。

第四节 黄线管理

第二十七条 黄线是指规划确定的对城市发展有重大影响、必须控制的城市基础设施用地的地域界线。

第二十八条 城市基础设施用地依照规划确定的范围进行严格控制管理，不得擅自改作他用。

第二十九条 建设项目一般安排在市政基础设施和公共服务设施配套完善的区域。

市政基础设施、公共服务设施由政府负责统一规划和组织建设。有下列情形之一的，可以由建设单位建设部分市政基础设施、公共服务设施：

（一）在配套设施不足的旧城区进行建设的；

（二）在现有配套设施不足以负荷因建设单位开发而增容的区域进行建设的；

（三）在配套设施尚未完全建成的新开发区域进行建设的。

第三十条 综合交通体系应当以公共交通为主，规划建设慢行系统，科学设置自行车专用道，完善人行过街设施。

第三十一条 城市组团间应当建立快速交通联系，预留快速路及轨道交通用地。

第三十二条 新建、改建、扩建各类建筑物应当按照规定配建、增建停车场，并重点保障口岸、商业中心、行政中心、公共服务场所、旅游景点等区域的停车场建设。

规划确定为停车场的，不得擅自改变使用功能。

第三十三条 排洪渠的规划和设计应当兼顾排洪功能、安全防护功能和生态景观功能。

第五节 紫线管理

第三十四条 紫线是指对经依法批准的历史文化名镇、名村、街区，保存较完整、内涵较丰富、特色明显的传统镇街、村落和场所以及对本市具有特殊纪念意义的建筑物、构筑物等，经规划确定的核心保护范围和建设控制地带界线。

第三十五条 在规划确定的核心保护范围内不得进行与保护无关的建设活动，但必要的基础设施和公益性公共服务设施的新建、改建、扩建工程除外。相关建设工程的建筑高度和风貌应当与保护对象相协调。

第三十六条 在规划确定的建设控制地带内，不得新建、改建、扩建与保护对象不协调的建筑物、构筑物。

第六节 建筑风貌管理

第三十七条 城市建筑主色调应当以浅色系和中性色系为主。

第三十八条 建筑物的外立面及其屋顶的装修装饰应当安全、美观、节能、环保，并与周边建筑和环境相协调。

多层民用建筑的屋顶形式宜采用坡屋顶。非坡屋顶建筑宜采用屋顶绿

化形式或者进行屋顶美化处理。

建筑单体外立面及屋顶附加装饰物、构筑物，包括招牌、灯箱、建筑节能装备、防盗网、空调栏板等的外形、尺度、色彩、位置应当与主体建筑的规划设计相协调。防盗网应当安装在门、窗、阳台、外廊的内侧，不得凸出。

第三十九条 沿城市主干道两侧的居住建筑，其控制高度不得超过道路规划红线宽度加上道路两侧建筑后退道路红线距离之和。建筑物临两条以上道路的，以较宽的道路规划红线计算其控制高度。

沿城市道路两侧的建筑，应当执行建筑物退让道路红线控制标准。

第四十条 住宅底层不宜设置商铺。居住小区的商业服务设施应当集中独立布置。

第三章 城乡规划的制定和修改

第四十一条 年度城乡规划编制计划由市城乡规划主管部门组织制定，报市人民政府批准后执行。

第四十二条 中心城区及城市总体规划确定的城市环境风貌地段、历史文化特色地段等重要地区的控制性详细规划，由市城乡规划主管部门会同相关区人民政府、经济功能区管理机构组织编制，报市人民政府批准。

其他地区的控制性详细规划由区人民政府、经济功能区管理机构和市城乡规划主管部门共同组织编制，报市人民政府批准。

第四十三条 修建性详细规划一般由建设单位组织编制，报市城乡规划主管部门审批。

城市重要地段及政府投资项目的修建性详细规划应当由市城乡规划主管部门或者其他市人民政府相关职能部门组织编制，也可以根据规划管理的需要要求建设单位依据控制性详细规划或者规划条件编制，报市人民政府批准。

第四十四条 全市性交通、水利、电力、环境卫生、住房保障等各类专项规划涉及土地利用和空间布局的，由市相关主管部门会同市城乡规划主管部门组织编制，报市人民政府批准。

各类专项规划的内容应当相互衔接、符合总体规划，并纳入控制性详细规划。

第四十五条 城乡规划编制的全过程应当进行城市设计。城市设计应当注重对山体和滨水地区的保护及合理利用，对城市空间形态、交通系统及建筑的造型、高度、色彩等内容提出规划管理要求，并纳入相应城乡规划。

第四十六条 镇总体规划由镇人民政府负责组织编制，经所在镇人民代表大会审议，报市人民政府批准。但镇的规划建设用地在城市总体规划确定的各城区范围内的，纳入所在城区的城市规划。

第四十七条 村庄规划由镇人民政府组织编制，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后报区人民政府审批，并报市城乡规划主管部门备案。

第四十八条 依法需要修改城乡规划的，组织编制机关应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照规划编制和审批的程序执行。

第四章 城乡规划的实施

第四十九条 建设用地和建设工程应当符合城乡规划，依法申请办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和乡村建设规划许可证。按照国家规定需要进行规划选址审批的建设工程，还应当申请办理建设项目选址意见书。

第五十条 大型民用建筑以及其他重大建设项目在立项前，建设单位应当编制项目的交通影响评价报告，由市交通运输主管部门组织各相关部门和专家进行审查，审查通过后作为该项目立项、规划和设计的依据。

第五十一条 因建设项目施工或者市政基础设施及公共服务设施配套建设需要申请临时建设用地的，应当依法取得临时建设用地规划许可证并遵守下列规定：

（一）不得建设永久性建筑物、构筑物或者其他设施，其地上建筑物按照临时建筑物管理；

（二）不得改变使用功能；

（三）使用期限不超过两年，期限届满确需延期的，应当在期限届满

三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延续期限不超过一年；

（四）使用期限内，因城乡建设需要，市人民政府可以依法收回；

（五）到期的或者市人民政府提前收回的临时用地，使用单位在退回土地前，应当对该土地进行环境整治。

临时建设用地规划许可证申办程序与建设用地规划许可证相同。

第五十二条 以出让方式提供国有土地使用权的住宅、商业、办公类建设项目，应当严格执行规划条件，不得改变用地性质，不得提高容积率，不得降低绿地率，不得减少基础设施和公共服务配套。

具有下列情形之一的，不受前款规定限制，建设单位或者个人可以依法申请调整规划条件：

- （一）因城乡规划修改导致地块开发条件变化的；
- （二）因国家和省重大项目建设需要的；
- （三）因市政基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的；
- （四）法律、法规规定的其他情形。

调整出让用地的规划条件，必须先行按照规划编制和审批的程序修改其依据的控制性详细规划。

第五十三条 建设单位或者个人申请办理建设工程规划许可证，应当先持建设用地规划许可证、使用土地或者海域水域的证明文件、建设工程设计方案和法律法规规定的其他材料，向市城乡规划主管部门提出建筑工程设计方案审查申请；规划条件要求编制修建性详细规划的建设项目，应当同时提交经审查批准的修建性详细规划。

建设工程设计方案审查通过后，建设单位或者个人应当按照经审查通过的工程设计方案进行施工图设计，并持符合国家规定的施工图设计文件向市城乡规划主管部门提出建设工程规划许可申请；需要进行初步设计审查的建设项目，应当同时提交建设工程初步设计审查批复文件。

对符合控制性详细规划和规划条件的，市城乡规划主管部门应当核发建设工程规划许可证。不予核发的，应当书面答复并说明理由。

建设工程规划许可证应当载明建设项目位置、建设规模和使用功能等

内容，附经审定的建设工程设计图纸。

第五十四条 建设单位或者个人必须在建设用地规划许可证的用地范围内安排建设工程，统一规划。

建设项目需分期建设的，市城乡规划主管部门可以根据建设单位或者个人的申请和土地权属情况，审查分期建设的内容，分期核发建设工程规划许可证。建设单位或者个人必须按照建设工程规划许可证及附图、附件的要求，完成每期项目用地范围内包括公共配套设施和环境建设在内的各项建设。

第五十五条 建设单位或者个人应当按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；需要变更的，应当经原许可机关批准。涉及变更建设用地规划许可的，应当先申请变更建设用地规划许可。

在统一规划分期实施且部分已建成的以住宅功能为主的用地范围内，建设单位要求对剩余地块规划设计方案进行修改的，应当公示并征询利害关系人意见。

因变更建设工程规划许可给利害关系人合法权益造成损失的，建设单位或者个人应当依法予以补偿。

第五十六条 建设工程设计方案和施工图应当符合规划条件、相关技术标准和规范，文字标明的技术经济指标应当与图纸所示相一致。

建设工程的设计单位，应当严格按照城乡规划、规划条件和有关设计规范进行建设工程设计。

建设工程的施工单位，应当严格按照建设工程规划许可证及其附图、附件的要求进行施工。

第五十七条 经依法审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图不得擅自修改。确需修改的，市城乡规划主管部门应当以公告等方式告知利害关系人，采取听证会、座谈会等形式，听取利害关系人的意见；因修改给利害关系人合法权益造成损失的，建设单位或者个人应当依法予以补偿。

第五十八条 建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证后两

年内取得建筑工程施工许可证。期限届满确需延期的，应当在期限届满三十日前向市城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，延续期限不超过两年。

第五十九条 建设临时建筑物、构筑物、道路、管线和其他临时建设工程的，建设单位或者个人应当向市城乡规划主管部门申请临时建设工程规划许可证。

禁止在车行道、人行道和绿化带上修建临时建筑物、构筑物。禁止在城乡主干道两侧兴建非施工用途的临时建筑物、构筑物。临时建筑物、构筑物不得超过两层，高度不超过七米。临时建设工程不得改变使用性质或者转让。

临时建设工程的使用期限不得超过两年；期限届满确需延期的，应当在期限届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续，延续期限不超过一年。使用临时建设用地的，不得超过临时建设用地的期限。

使用期满后，使用者应当自行拆除。在使用期限内，因城乡建设需要，市城乡规划主管部门可以作出提前拆除并恢复原状的决定。

第六十条 施工用途的临时工棚和围墙不需要申请临时建设工程规划许可证，但必须在项目用地范围内建设，不得压占市政管线走廊及规划道路，并在工程完工后十五日内自行拆除。

第六十一条 新建、改建、扩建建筑工程，应当按照规划要求配置绿地、机动车和非机动车停车场及其他公共配套设施。公共配套设施应当与主体工程统一设计、同步建设、同时交付使用，不得改作他用。

第六十二条 本市有纪念性、标志性建筑物、构筑物需拆建或者改造的，应当举行听证会并广泛征求公众意见，经市城乡规划委员会审查通过后，报市人民政府批准。市人民政府批准前，应当向市人大常委会常务委员会报告，市人大常委会常务委员会可以提出意见或者做出决议。

第六十三条 建设单位应当分别在建设项目的以下阶段向市城乡规划主管部门申请规划检验：

（一）建设项目取得建设用地规划许可，进行施工放线前；

(二) 建设项目施工放线完成, 进行施工前;

(三) 房屋建筑工程地下或者半地下结构完成, 进行上部结构施工前, 或者隐蔽性管线工程敷设完成, 进行覆土前;

(四) 房屋建筑工程首个标准层结构完成, 进行首个标准层以上结构施工前;

(五) 商品房建设项目申请预售许可前。

建设项目未经规划检验或者规划检验不符合要求的, 不得进行后续工序及后续工程施工, 有关部门不得办理商品房预售许可等手续。

第六十四条 建设工程竣工后, 建设单位或者个人应当持建设工程规划许可证、建设工程验线证明文件以及具有城市规划测绘资格单位出具的测绘报告等材料, 向城乡规划主管部门申请规划条件核实。隐蔽性管线工程应当在覆土前申请规划条件核实。建设项目分期建设的, 建设单位可以申请分期核实。建设项目配套工程未完成的, 不得进行规划条件核实。

第六十五条 市城乡规划主管部门受理规划条件核实申请后, 应当在二十个工作日内办理规划条件核实手续, 经核实发现不合格的, 应当责令改正或依法处理后再进行规划条件核实。

建设工程未办理规划条件核实的, 不得进行竣工验收, 不得办理建设项目移交、确权、抵押等相关手续。

建设工程通过规划条件核实投入使用后, 未经批准不得擅自改变使用功能。

第六十六条 各级人民政府应当加强对村庄规划建设的指导, 村庄建设应当遵循先规划后建设的原则, 鼓励适度集中建设村民住宅。城乡规划主管部门应当免费向村民提供具有地方特点和乡村特色的住宅设计图件。

第六十七条 使用宅基地进行农村村民住宅建设的, 应当取得乡村建设规划许可证。

第六十八条 农村新建住宅应当在规划的生活自留用地范围内建设。

旧村场用地中的现有空地应当按照村庄建设规划建设, 主要用于修建公共设施、完善基础设施、改善交通、增加公共绿地和公共空间。依照规

划需要搬迁的村庄，在确定建设主体后，其旧村场用地范围内除危房维修、加固外，不得批准新的建设工程。

第五章 城乡规划实施的监督检查

第六十九条 市城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门依法对本市的城乡规划实施情况进行监督检查，依法制止和处理违反规划建设的行为。监督检查情况应当定期向社会公布。

市城乡规划主管部门和城市管理行政执法部门对城乡规划实施情况进行监督检查和行使行政处罚权的职责分工，由市人民政府确定。

第七十条 区人民政府、经济功能区管理机构、镇人民政府按规定权限负责对辖区范围内建设项目遵守城乡规划的情况进行监督检查，发现违法行为应当及时依法处理，或者向市城乡规划主管部门、城市管理行政执法部门通报。

第七十一条 各级政府及相关部门应当建立信息交流机制，加强联合监督检查，及时发现、依法处理城乡规划违法行为。

第七十二条 被监督检查的单位或者个人应当配合监督检查人员对城乡规划管理及执行情况进行监督检查，不得妨碍或者阻挠依法进行的监督检查活动。

第七十三条 违法行为未经处理完毕，有关部门不得作出准予建筑工程施工许可、商品房预售许可的决定，不得进行规划核实及竣工验收。

第七十四条 任何单位和个人有权向市城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门举报或者控告违反城乡规划的行为。市城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理；属于其他部门处理的，应当及时移送，并告知投诉人。投诉应当自接到投诉之日起二十个工作日内进行处理，并将处理情况告知投诉人。

第六章 法律责任

第七十五条 建设单位或者个人违反本条例规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证及其附图、附件许可内容进行建

设的，责令停止建设，作为不良记录记入诚信档案。

尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正。按期改正的，处以建设工程造价百分之五的罚款；逾期不改正的，依法强制拆除，并处以建设工程造价百分之十的罚款。

无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期拆除。按期拆除的，不予罚款；逾期不拆除的，依法强制拆除，并处以建设工程造价百分之十的罚款。不能拆除的，没收实物或者违法所得，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

本条规定的建设工程造价，按照有违法建设情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定；违法所得，按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定。

第七十六条 有下列情形之一的，属于无法采取改正措施消除对规划实施的影响的行为：

（一）超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）或者建筑高度且超出合理误差范围的；

（二）违反建筑间距、建筑退让道路红线、建筑退让用地边界等城乡规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；

（三）侵占现状及规划确定的道路、消防通道、广场、公共绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志等公共设施、公共场所用地的；

（四）占用各级文物保护单位、历史建筑保护范围用地进行建设的；

（五）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；

（六）在已完成规划条件核实的建设工程用地范围内擅自新建、搭建建筑物、构筑物的；

（七）其他无法采取改正措施消除影响的情形。

第七十七条 施工单位、监理单位有与建设单位共同实施未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证及其附图、附件许可内容

进行建设的行为的，处以暂停承接任务三至十二个月，作为不良记录记入诚信档案；对施工单位并处一万元以上十万元以下的罚款，对监理单位并处一万元以上五万元以下的罚款。

第七十八条 临时建设工程使用期满后，使用者不自行拆除的，责令限期拆除。

第七十九条 违反本条例第六十七条规定，未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设，在镇人民政府管辖区域内的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，予以拆除；在其他区域的，由市城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，予以拆除。

第八十条 设计单位违反本条例第五十六条第二款规定，有下列情形之一的，处以设计费百分之五十至百分之一百的罚款，并处暂停承接任务三至十二个月，作为不良记录记入诚信档案：

- （一）违反规划许可内容编制建设工程设计方案的；
- （二）违反相关技术标准和规范编制建设工程设计方案的；
- （三）建设工程设计方案文字标明的技术经济指标与图纸所示不相一致的。

第八十一条 违反本条例第六十三条规定，未经市城乡规划主管部门规划检验或者规划检验不符合要求擅自进行后续工序或者后续工程施工的，责令停止建设、限期改正，对建设单位处以三万元以上五万元以下的罚款，作为不良记录记入诚信档案。

第八十二条 违反本条例第六十五条第三款规定，建设工程通过规划核实投入使用后，未经批准擅自改变使用功能的，按照本条例第七十五条的规定予以处罚。

第八十三条 被监督检查的单位或者个人接到市城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门责令停止建设、限期改正、限期拆除的决定后，不停止建设或者逾期不改正、不拆除的，市城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门可以通知供电、供水部门停供施工用电、用水，有关单位应当协

同实施。市城乡规划主管部门或者城市管理行政执法部门可以采取扣押相关建筑材料和物品、工具和设备，查封施工现场，强制拆除等措施。

第八十四条 本市各级政府及相关行政主管部门有下列行为之一的，由上级行政机关或者监察机关依法责令改正、通报批评，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的；

（二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、临时建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（三）对符合条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、临时建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、临时建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（四）违反规定批准、改变规划条件或者规划许可内容的；

（五）未按照规定进行规划检验和规划条件核实的；

（六）发现未依法取得规划许可或者违反规划许可进行建设的行为，而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第七章 附 则

第八十五条 除本条例另有规定外，本市各类规划的制定、修改和实施，按照《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》执行。

第八十六条 市人民政府应当根据本条例制定《城市规划技术标准与准则》等实施性规定。

第八十七条 本条例自 2013 年 10 月 1 日起施行。

珠海经济特区城乡规划条例实施办法

（2016年9月21日珠海市人民政府令第113号发布 2021年3月15日珠海市人民政府令第135号修正）

第一章 总 则

第一条 为贯彻实施《珠海经济特区城乡规划条例》（以下简称《条例》），根据《广东省城乡规划条例》等有关规定，结合珠海经济特区实际，制定本办法。

第二条 市自然资源主管部门（以下简称市自然资源部门）负责组织实施本办法。

发展和改革、交通运输、水务、住房城乡建设、生态环境、文体、市政、教育、卫生、人民防空等行政主管部门和城市管理综合执法部门，按照各自职责共同做好本办法的实施工作。

第三条 横琴新区管理机构依法行使市一级规划管理权限。

各区人民政府（以下简称区政府）、镇人民政府（以下简称镇政府）按照管理权限负责辖区范围内的城乡规划管理工作。

各经济功能区管理机构履行区政府的职责。

第四条 市城乡规划委员会是市人民政府（以下简称市政府）进行城乡规划决策的议事机构，其审议意见是审批规划和项目的重要依据。

确需对市城乡规划委员会审议通过成果进行修改的，相关部门、建设单位或者个人应当向组织编制单位提出申请，由组织编制单位充分论证并组织审查后，报告市城乡规划委员会或者提交市城乡规划委员会审议通过。需再次提交市城乡规划委员会审议的事项，依法需公示的，应当在审议前进行公示。

第二章 城乡规划的制定和调整

第一节 城乡规划的制定

第五条 市自然资源部门负责统筹全市城乡规划编制工作，协调和平衡全市范围内各层次、各类别涉及空间利用的城乡规划。

市自然资源部门和市其他相关职能部门，区政府，镇政府和有关建设单位依据职责组织或者参与相关城乡规划编制。

第六条 规划编制经费按事权与责任相适应原则，纳入同级财政预算。

市自然资源、财政部门 and 规划项目组织编制单位应当按照市级城乡规划编制专项资金管理相关规定，开展规划项目的申请、审核、入库、资金分配计划、监督检查以及绩效评价等工作。

第七条 市政府组织编制的城市总体规划成果报市人大常委会常务委员会审议，市政府对审议意见进行研究处理后，将审议意见和审议意见处理情况随城市总体规划成果报送省人民政府审查。

第八条 分区规划应当根据城市总体规划，合理配置城市土地利用、人口分布以及公共设施、城市基础设施，并对控制性详细规划的编制提出指导性要求，其规划期限应当与总体规划相一致。

中心城区分区规划，由市自然资源部门负责组织编制。区、经济功能区范围内的分区规划，由区政府会同市自然资源部门组织编制。分区规划经市城乡规划委员会审议通过后，报市政府批准。

第九条 城市设计贯穿于城市规划的全过程。单独编制的城市设计由市自然资源部门组织编制，并经市城乡规划委员会审议通过后按相关规定程序报批，其成果应当纳入相应的城乡规划。

城市设计应当加强对山脊线、天际线和滨水岸线的规划控制，从整体平面和立体空间上统筹城市建筑布局，协调城市景观风貌，体现山海相拥、陆岛相望、城田相依的风貌格局。单体建筑设计方案应当在形体、色彩、体量、高度等方面符合城市设计要求。

第十条 控制性详细规划编制应当根据需要同步开展交通、市政、景观、环保、水资源等专项评估，经市自然资源部门会同相关部门审查后，作为控制性详细规划编制的依据。

横琴新区的控制性详细规划的编制和修改，在报市城乡规划委员会审议后，由横琴新区管理机构审批，并报市自然资源部门备案。

第十一条 全市性涉及土地利用和空间布局专项规划的立项、编制、审议、审批、实施和监督工作，按照专项规划管理相关规定执行。

第十二条 镇总体规划由镇政府组织编制，经所在镇人民代表大会审议通过，并经区政府、市自然资源部门审查，市城乡规划委员会审议通过后，报市政府批准。

第十三条 村庄规划由镇政府组织编制，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报区政府批准，并报市自然资源部门备案。

村庄规划应当定期进行修编。组织编制机关应当论证修改的必要性，向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改方案公示后，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报区政府批准，并报市自然资源部门备案。

位于城镇地区的村庄应当纳入所在地的城镇控制性详细规划，统一规划管理，可不再单独编制村庄规划。

第十四条 海绵城市专项规划经批准后，编制或者修改城市总体规划时，应当将雨水年径流总量控制率纳入城市总体规划，将海绵城市专项规划中提出的自然生态空间格局作为城市总体规划空间开发管制要素之一。

编制或者修改控制性详细规划时，应当参考海绵城市专项规划中确定的雨水年径流总量控制率等要求，并根据实际情况，落实雨水年径流总量控制率等指标。

编制或者修改城市道路、绿地、水系统、排水防涝等专项规划，应当与海绵城市专项规划充分衔接。

城乡规划草案报送审批前，组织编制单位应当公告城乡规划草案，并采取论证会、听证会或者其他方式征求专家和公众意见。公告时间不少于三十日。

第十五条 城乡规划草案依照规定需要听证的，组织编制单位应当依照本市重大行政决策听证的有关规定组织听证。

城乡规划经批准后，组织编制单位应当在十五日内将城乡规划成果提交市自然资源部门，纳入规划信息管理系统，除依法不得公开的信息外，

组织编制单位应当在三十日内在本单位网站、新闻媒体或者专门场所公告，并发布于本单位网站，方便公众查阅。

第二节 控制性详细规划的调整

第十六条 控制性详细规划是土地使用权出让、划拨以及建设用地规划许可的依据。

任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的控制性详细规划，服从规划管理。

第十七条 控制性详细规划在满足法定条件时，可以进行调整。控制性详细规划调整包括修改和局部修正。

控制性详细规划的修改、局部修正，应当通过控制性详细规划动态维护及时纳入规划管理系统。

第十八条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照法定程序进行。

修改控制性详细规划，应当对修改的必要性进行论证，并征求规划地段内利害关系人的意见。

第十九条 有下列情形之一的，可以对控制性详细规划进行修改：

（一）城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；

（二）国家和省设立重大建设项目，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；

（三）在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；

（四）对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。

第二十条 因调整出让用地的规划条件导致本办法第十九条第四项规定的控制性详细规划修改，应当具有下列情形之一：

（一）因城乡规划修改导致地块开发条件变化的；

（二）因国家和省重大项目建设需要的；

（三）因市政基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第二十一条 控制性详细规划的修改包括编制单元修改和局部地块修改。控制性详细规划编制单元修改，应当以新镇城市组团为单位；控制性详细规划局部地块修改，应当以项目所影响的地块为单位。

控制性详细规划的修改，由政府部门、建设单位或者土地使用权人向自然资源部门提出书面申请并说明理由，自然资源部门组织论证修改的必要性，并向市政府提出专题报告，经市政府同意后，方可编制修改方案。修改方案公示后，经市城乡规划委员会审议通过，报市政府批准。

仅涉及单条支路走向、宽度或者单条市政管线等内容的控制性详细规划修改，由政府部门、建设单位或者土地使用权人向自然资源部门提出书面申请并提交规划修改论证报告和草案，自然资源部门提出规划调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，经市城乡规划委员会审议通过后，报市政府批准。

控制性详细规划的修改应当由政府部门、建设单位或者土地使用权人根据需要开展交通、市政、历史文化遗产保护、景观、环保等专项评估，经相关部门审查后，作为控制性详细规划修改的依据。

控制性详细规划的修改应当结合周边规划及实际需求，完善公共配套设施。

控制性详细规划的修改方案和专项评估由申请单位委托具有相应资质的机构编制。

第二十二条 有下列情形之一的，可以对控制性详细规划进行局部修正：

（一）将经营性用地调整为公共服务设施、公共绿地、市政公用设施等用地的；

（二）因市政工程实施需要导致周边用地面积减少，在不增加原规划确定的总建筑面积的前提下，对容积率进行调整的，或者根据需要对道路及市政管线的线位和部分技术参数进行调整的；

（三）因落实已批准的专项规划，经专项论证后，确需对控制性详细

规划确定的市政公用设施和公共服务设施进行补充或者调整的；

（四）因城市基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要，导致已出让或者划拨地块面积减少，在符合相关技术规范的前提下，保留该地块原批准的计容积率建筑面积不变的；

（五）因规划需要，在满足城市规划技术标准的前提下，为完善片区公共服务设施，用地内增加无偿移交政府使用的公共服务和交通市政设施，而导致建筑面积增加的；

（六）农村留用地（非旧村改造建设项目）、非经营性公共管理与公共服务设施用地以及交通市政设施用地提高开发强度，符合相关规范要求，农村留用地（非旧村改造建设项目）经所在地区政府同意、非经营性公共管理与公共服务设施用地以及交通市政设施用地经发改部门批准或者核准的；

（七）土地出让或者划拨前，在满足相关规范的前提下，调整单个地块的建筑密度、绿地率、建筑限高等指标，以及兼容用地性质或者比例的；

（八）在不增加用地总建筑规模的前提下，减少混合用地中居住建筑面积的（以公开出让方式取得的用地除外）；

（九）提高工业用地开发强度，容积率不超过 2.0 的；

（十）因控制性详细规划的信息错漏需要更正控制性详细规划相关信息的。

第二十三条 控制性详细规划的局部修正，由政府部门、建设单位或者土地使用权人向市自然资源部门提出书面申请。市自然资源部门负责审批，并向市政府备案。涉及利害关系人的，应当公示征求意见，公示时间不少于三十日。市政府另有规定的，按照相关规定执行。

第三章 城乡规划的实施

第一节 建设用地规划管理

第二十四条 城市规划区范围内的土地使用权出让、划拨以及建设用地的规划许可应当以控制性详细规划为依据。

第二十五条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向自然资源部门申请核发建设项目用地预审与选址意见书。

第二十六条 建设单位申请核发建设项目用地预审与选址意见书，应当提交选址申请函、有关部门同意开展建设项目的证明文件、建设项目总平面布局图和建设项目选址论证报告等材料。

建设项目选址论证报告应当由具有相应资质的单位或者专家出具。论证报告应当分析论证建设项目选址方案的科学性、合法性、与城乡规划的协调性。

第二十七条 取得建设项目用地预审与选址意见书三年内尚未获得建设项目批准或者核准的，建设项目用地预审与选址意见书自行失效。

建设项目所依据的批准、核准文件被依法撤销、撤回、吊销，或者土地使用权被依法收回的，相应的建设项目用地预审与选址意见书失效。

第二十八条 以划拨方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目用地预审与选址意见书后，凭项目批准、核准、备案等有关文件向自然资源部门申请同步核发国有建设用地划拨决定书和建设用地规划许可证。

第二十九条 已取得建设用地规划许可证的用地，因公共利益或者实施城乡规划需要，同时符合下列条件的，可以对用地进行合宗：

- （一）拟合宗用地相邻，且无道路分割；
- （二）拟合宗用地的土地使用权人相同；
- （三）拟合宗用地的规划功能符合《珠海市城市规划技术标准与准则》兼容性规定要求。

用地合宗后，按照合宗后的用地统一规划建设，其用地规划功能、总计容建筑规模、建筑功能比例应保持不变，规划方案应符合城乡规划相关要求。

第三十条 已取得建设用地规划许可证的同一宗用地，符合下列条件之一的，可以对用地进行分割：

（一）因规划市政道路、增加向公众开放的道路、河涌等自然界限分割；

（二）因政府储备用地规划实施需要；

（三）因规划公共服务设施建设需要。

符合前款第一、三项的用地，在分割前应当按照用地规划条件编制原用地的概念性总平面图或者建设工程设计方案总平面图，明确拟分割用地各地块的具体规划指标。分割后用地功能宜相对独立，且有相对完善的公共服务设施配套，各地块开发强度不得突破原用地的总体开发强度指标，涉及到控制性详细规划修改或者调整用地规划条件的，按相关规定执行。已建成的用地原则上不办理规划用地分割。

第三十一条 需要对建设用地进行合宗或者分割的，建设单位应当就合宗或者分割用地涉及的土地权属、闲置、查封抵押等，征求不动产登记机构意见后，向自然资源部门提出书面申请。

符合合宗或者分割要求的，自然资源部门应当在珠海特区报、用地现场及门户网站进行公示，公示时间不得少于十日。涉及多个业主的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。自然资源部门同意后，建设单位应当按程序办理建设用地规划许可证变更手续。

第三十二条 建设单位或者个人应当在取得规划条件两年内，申请建设工程设计方案审查；超过两年的，应当向市自然资源部门申请重新审核规划条件。

第二节 建设工程规划管理

第三十三条 建设单位或者个人在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，应当依法办理建设工程规划许可证。办理建设工程规划许可证应当以规划条件为依据。

第三十四条 建筑工程的建设工程规划许可应当符合下列程序和要求：建设单位或者个人持建设用地规划许可证、使用土地或者海域水域的

证明文件、建筑设计方案和法律法规规定的其他材料，向市自然资源部门提出建筑设计方案审查申请。符合规定的，核发建设工程规划许可证。建筑设计方案应当委托具有相应资质的设计单位编制。

市自然资源部门可以政府购买服务的方式委托具有相应资质的单位对建设单位或者个人提交的材料进行技术审查。受委托单位应当严格依据市自然资源部门核准的建筑设计方案以及相关技术规范审查相关图纸，市自然资源部门应当对受委托单位的审查工作承担相应责任。

第三十五条 建设用地小于（含）五万平方米的地块或者建设规模小于（含）十万平方米的建筑工程项目，应当整体编制建筑设计方案总平面图。

第三十六条 建设用地超过五万平方米或者建设规模超过十万平方米的建筑工程项目，在编制建筑设计方案前可编制概念性总平面图。

概念性总平面图是分期编制建筑设计方案总平面图的基本依据。概念性总平面图的编制要求包括：

（一）分期数量和各期规划范围；

（二）各期建筑功能比例、容积率、建筑覆盖率、绿化覆盖率和相关配套设施等规定性内容和建筑布局、建筑高度、建筑面宽、建筑风格等指导性内容；

（三）每期申报开发用地面积大于五万平方米或者建设规模大于十万平方米。每期开发单元范围，宜以市政道路为界；

（四）合理确定配套设施的建设时序，独立占地的公共服务配套设施应当在首期报建、建设和规划条件核实。公共服务配套设施宜独立占地；

（五）属本期项目配套的公共配套设施和市政设施应当与主体工程同步设计、同步报建、同步施工、同步规划条件核实、同步交付使用。

经市自然资源部门批准概念性总平面图后，可分期审查建筑设计方案总平面图。概念性总平面图应当与首期建设设计方案总平面图同时报审。概念性总平面图的规定性内容一经批准，原则上不得修改。确需修改的应当按照程序征求利害关系人的意见。

第三十七条 建设单位或者个人可以依据已批准的建筑设计方案总平面图，分期申请建设工程规划许可。分期建设宜以市政道路为界，多幢连体或者以裙楼相连的多幢塔楼建筑工程不得分期申领建设工程规划许可证。

第三十八条 建筑工程的规划许可审查建设用地规划许可证及《珠海市城市规划技术标准与准则》的规划管理内容，主要包括以下内容：

（一）总平面图：用地红线、建筑红线、建筑布局形式、建筑间距、建筑退让、日照分析、建筑高度、建筑面宽、地坪标高、车行出入口位置、围墙、公共配套设施等；

（二）建筑单体：规划平面布局、规划使用功能、建筑立面、建筑层数、建筑层高、建筑屋顶等；

（三）主要经济技术指标：用地面积、总建设规模、地上建设规模、地下建设规模、容积率、建筑覆盖率、绿地率、绿化覆盖率、停车位等；

（四）建设用地规划许可证及《珠海市城市规划技术标准与准则》规定的其他规划管理内容。

规划报建的建筑施工图纸的其余内容由施工图审查机构及相应行业主管部门依照国家相关规范负责审查。

第三十九条 建设单位或者个人领取建设工程规划许可证后，在建设过程中，商品房开发项目需申请规划设计变更的，应当在项目预售或者销售前申请。

在项目预售或者销售后且在规划条件核实前，商品房开发项目确需变更公共配套设施的，建设单位应当进行批前公示，依法征求相关利害关系人的意见后，按程序申请设计变更。

第四十条 建设单位申领建设工程规划许可证前，以划拨方式取得国有土地使用权的建设项目需调整建筑密度、绿地率、绿化覆盖率、建筑高度、停车位等指标的，或者以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，不涉及调整相关指标和改变容积率，需调整建筑密度、建筑高度等指标的，建设单位应当提出调整对比论证方案，并依法征求相关利害关系人的

意见，经市自然资源部门审核，报市城乡规划委员会审议通过后，作为建筑设计方案编制的依据。

第四十一条 房屋权属登记和房屋用途应当符合规划核准的建筑功能。变更房屋权属登记涉及改变房屋用途的，房屋权属人应当报自然资源部门批准，并按新用途补缴地价。房屋用途是否改变由自然资源部门负责界定。

房屋改变用途的，应当满足以下条件：

- （一）符合城乡规划关于用地兼容性或者房屋适建性的规定；
- （二）不影响房屋安全使用；
- （三）不侵害他人合法权益；
- （四）已经按照民法典相关规定征求意见。

第四十二条 对已建成并投入使用的建筑物进行外立面装修的，建设单位或者个人应当向自然资源部门申请：

（一）独栋建筑外立面装修应当整栋建筑或者整体裙房统一设计、统一实施；

（二）住宅小区（含别墅区）建筑外立面装修，应当整体统一规划设计，统一实施，如独栋申请建筑外立面装修，其建筑造型应当与原风格一致；

（三）建筑外立面装修工程未经批准不得进行加建，不得改变建筑结构和建筑功能；

（四）存在多个业主或者涉及其他利害关系人的，建设单位或者个人应当取得其他业主或者利害关系人同意实施外立面装修的意见，并履行批前公示程序。

第四十三条 独立式住宅危房拆建应当按照以下程序办理拆建审批手续：

（一）申请人应当持房屋安全鉴定报告、房地产权利证书等资料向自然资源部门提出危房拆建申请；

（二）申请人凭市自然资源部门出具的同意重建决定书自行拆除原房

屋后，向不动产登记机构申请注销房屋登记；

（三）申请人凭注销房屋登记的证明文件，向市自然资源部门申请办理建设工程规划许可证；

（四）房屋竣工后，应当经市自然资源部门按审批内容进行规划核实及竣工验收合格后，向不动产登记机构申请办理房地产登记。

村民宅基地住宅拆建程序另行规定。

第四十四条 在符合控制性详细规划的前提下，区政府、村集体组织应当有计划分步骤地对危房集中、基础设施落后的地段进行成片开发、统一改造，控制零星、分散建设。

单栋危房确需拆建，但目前尚不具备成片开发、统一改造的实施条件的，一律按原位置、原建筑功能进行拆建，地上建筑面积、基底面积、建筑高度和层数等不得超过原房地产权利证或者规划许可的内容，地下室轮廓线不超出地上建筑的基底轮廓线，重建建筑在风格和色彩上应当与周边环境相协调。

第四十五条 市政工程的建设工程规划许可应当遵循下列程序：

（一）道路交通工程、轨道交通工程、城市电信工程、城市供水工程、城市排水工程、城市燃气工程、城市综合管廊工程、未建电缆沟的城市供电线路工程（10KV 及以上）以及河涌水系工程的建设单位应当委托具有相应资质的规划设计单位编制工程设计方案。建设单位在组织编制工程设计方案前，可以先向市自然资源部门申领规划条件；组织编制工程设计方案后，应当申请规划审查。

（二）建设单位申领道路交通工程、轨道交通工程、城市电信工程、城市供水工程、城市排水工程、城市燃气工程、城市综合管廊工程、未建电缆沟的城市供电线路工程（10KV 及以上）以及河涌水系工程等的建设工程规划许可证，在确认符合行业规划要求后，持建设工程设计文件等材料向市自然资源部门申请。

市政工程规划许可审查主要包括工程位置、建设规模、边界、线位、高程、规划平面布局、综合管廊收纳管线种类及舱体断面形式、规划使用

功能等强制内容。

市政工程建筑部分的建设工程规划许可按照建筑工程规划许可的程序办理。

第四十六条 属于下列范围的建（构）筑物，建设单位或者个人可以免于申领建设工程规划许可证，但是应当根据相关主管部门的要求进行建设：

（一）不增加建筑面积、建筑高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用功能的室内装修工程；

（二）不改变原有建筑外立面造型而对建筑外墙进行的维修、洗刷、翻新、加固、防水等行为；

（三）项目用地红线范围内的施工工棚、施工围墙；

（四）公园绿地、防护绿地、广场用地内的建筑小品或者其他配套建（构）筑，包括建设非经营性、用于休憩的亭、台、廊、榭、景观水池、无上盖游泳池、雕塑、移动厕所、服务驿站和园林小品等建（构）筑物；

（五）已经自然资源部门审定建筑设计方案总平面图的绿化用地内，用于休憩的亭、台、廊、榭、景观水池、无上盖的游泳池、雕塑和园林小品等建（构）筑物；

（六）户外立柱广告设施；

（七）下列建筑物外部附属构筑物、构件：

1. 为安装安全防护设施、竖向管道、幕墙清洁吊塔、空调等而建造的临时构筑物、支架；

2. 用于安装、衔接市政管网设施的地下构筑物包括化粪池、污水处理池、消防水池等附属设施；

3. 用于安装灯光、旗杆、音像等设施的基座、建筑构件等；

4. 用于安装无线电发射设施（塔、基站、铁架、斜拉杆等）而建造的构筑物；

5. 不增加建筑面积、不影响城市景观、用于绿化种植、安全防护等功能的构筑物；

6. 体育跑道、无基础看台；

7. 屋顶太阳能光伏板、天面水池、冷却塔等建筑附属设施。

第四十七条 下列市政工程免于申领建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，但应当按照相关行业主管部门的要求进行建设：

（一）不涉及道路开挖，无新增占地，且不改变原有用地功能的路面美化工程、绿化工程，城市绿道网建设工程；

（二）桥梁的整饬工程，桥梁维修加固工程；

（三）在厂（矿）区内属生产流程且不涉及市政道路、公路的管线工程；

（四）项目用地内部道路、配套管线及与市政管线接驳的工程；

（五）已建电缆沟的供电线路工程；

（六）交通信号控制设备、交通监控设备、交通违法拍摄设备、交通流量监测设备、道路交通信息采集和发布设备、交通护栏等道路交通设施、治安监控设备、环保监控设备、安装、维修、加固以及交通标志标线设置、翻新更换、维修更换等不涉及道路规划红线修改变更的市政工程；

（七）检查井、井盖、阀门等管道附属设施维修更换，管（渠）道疏浚，接户管或者连接管维修更换等不涉及市政管线规模、路由、标高变更的市政管线工程；

（八）路灯、路标、路牌、路树、自助式公用电话亭、岗亭、垃圾回收箱、路边小品等道路元素；

（九）根据主管部门意见新建或者改造公共自行车站点工程、路内收费停车系统工程；

（十）已经自然资源部门批准修建性详细规划或者工程设计方案总平面图的公园内部道路、桥（涵）等。

第四十八条 紫线范围内建筑因不可抗力或者受到其他影响发生损毁危险的，建筑所有人应当立即组织抢险保护，采取加固措施，并向属地政府报告。

第四十九条 在紫线范围内进行建设活动的，应当符合历史文化风貌

区保护规划，遵守下列规定：

- （一）不得擅自改变街区空间格局和建筑原有的立面、色彩；
- （二）除确需建造的建筑附属设施外，不得新建、扩建，对现有建筑进行改建时，应当保持或者恢复其历史文化风貌；
- （三）不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征；
- （四）不得新建工业企业，现有妨碍历史文化风貌区保护的工业企业应当有计划迁移。

第五十条 在历史文化街区的建筑控制地带或者历史文化建筑的风貌协调区范围内进行建设活动，应当符合历史文化风貌区保护规划和下列规定：

- （一）新建、扩建、改建、拆建建筑时，应当在高度、体量、色彩、风格等方面与历史文化风貌相协调；
- （二）新建、扩建、改建道路时，不得破坏历史文化风貌；
- （三）不得新建工业企业，现有工业企业应当有计划迁移。

在历史文化风貌区建设控制范围内新建、扩建、拆建建筑，其建筑容积率受到限制的，可以按照城市规划实行异地补偿。

第五十一条 海岛旧渔村及镇区更新改造规划，应当综合考虑海岛生态环境脆弱和市政设施承载力有限的实际情况，严格控制商品住宅开发建设。

第五十二条 万山海洋开发试验区海岛建筑退让海岸线距离，可结合各海岛开发建设实际情况，由法定规划确定。

为确保海岛景观资源向公众开放，沿海部分建设项目应当提供向公众开放的屋顶平台或者绿化休憩观景空间。

第五十三条 有下列情形之一的，市自然资源部门批准前应当在政府网站、建设项目现场和报纸等媒体进行公示，必要时，可以采取座谈会或者听证会等形式听取利害关系人的意见：

- （一）修改已预售或者销售的商品房开发项目的修建性详细规划或者建筑设计方案总平面图的；

（二）申请已预售或者销售的商品房开发项目的改建、扩建工程的建设工程规划许可的；

（三）自然资源部门认为直接关系他人重大利益或者公共利益的其他行政许可、行政审批事项，根据实际情况参照本款规定确定公示内容。

批前公示的事项，如涉及项目用地范围内业主共有部分、专有部分变动的，申请人应当先将拟申请事项的内容送达利害关系人，按民法典相关规定征求意见并进行表决，并采用合法的形式对其全过程予以证明，但涉及市政公用设施和公共基础设施的项目除外。

第五十四条 独立开发建设的地下交通、商业、仓储、通信、管线、人防设施等大型地下工程项目，应当持批准文件和技术资料向市自然资源部门申请办理用地预审与选址意见书，持地下建设土地使用权出让合同或者划拨决定书向市自然资源部门申请办理建设用地规划许可证。

与地面建设工程一并开发建设的地下工程应当与地面建设工程一并办理用地审批手续。

建设单位应当依据相关的规定、标准和技术规范以及建设用地规划许可证进行地下工程方案设计和施工图设计，依法向市自然资源部门申请办理建筑工程规划许可证；向人民防空、消防等主管部门申请办理人民防空、消防报建审核；向市住房城乡建设部门办理施工图审查和建筑工程施工许可证。

第五十五条 建设单位或者个人应当在建筑、市政工程设计方案审查通过后两年内申领建设工程规划许可证。超过两年的，应当重新申请设计方案审查。

第五十六条 建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证后两年内按规定申领建筑工程施工许可证。

按照规定不需申领建筑工程施工许可证的建设工程，应当在取得建设工程规划许可证后两年内开工。期限届满确需延期的，应当在期限届满三十日前向市自然资源部门提出申请，经批准可以延期一次，延续期限不超过两年。

未申请延期或者延期后逾期仍未开工的，建设工程规划许可证自行失效。

第三节 建设工程规划条件核实管理

第五十七条 建设工程申请规划条件核实，应当具备以下条件：

- （一）申请范围内的规划许可的内容已全部完成；
- （二）应当拆除的建筑物、构筑物及设施已全部拆除；
- （三）已委托具有城市规划测绘资格的测绘单位按照《珠海市城市规划技术标准与准则》等相关规定的要求及内容完成规划条件核实测绘，具有有效的《珠海市建设工程规划条件核实测绘记录册》（以下简称测绘记录册）；
- （四）其他依法应当具备的条件。

第五十八条 建设工程规划条件核实以批准的建设工程规划许可证为依据。

同一建设工程规划许可证的所有建设工程应当同时申请规划条件核实。两个或两个以上建设工程规划许可证的建设工程可同时申请规划条件核实。

由于公共利益的需要，建设单位对同一建设工程规划许可证的建设工程申请分期规划条件核实的，分期不得超过两次。申请分期规划条件核实的，应当完成分期规划条件核实范围内规划许可的全部内容。

第五十九条 申请规划条件核实应当提交以下资料：

- （一）珠海市建设工程规划条件核实申请表；
- （二）建设工程规划许可证及其附图、附件；
- （三）测绘记录册；
- （四）其他应当提交的资料。

第六十条 测绘记录册是市自然资源部门进行建设工程规划条件核实的重要依据。

测绘单位应当依法履行规划条件核实测绘工作职责，如实反映建设工程现场状况，出具规范的测绘记录册，并对其真实性、准确性负责。

测绘记录册存在与建设工程现状不符或者内容错误的，测绘单位应当重新进行规划条件核实测绘或者作出订正说明。

第六十一条 建设单位应当及时向测绘单位领取测绘记录册，并在测绘记录册签发之日起十个工作日内向市自然资源部门提出规划条件核实申请。

逾期未申请规划条件核实的，建设单位应当重新委托测绘单位进行现场核实，确认测绘记录册的内容与建设工程现场状况相符，取得现场核实意见。

测绘单位应当自接受委托之日起五个工作日内出具现场核实意见。现场核实意见的有效期为十个工作日。

未取得现场核实意见或者现场核实意见无效的，市自然资源部门不予受理规划条件核实申请。

第六十二条 建筑工程规划条件核实应当核实建筑工程的用地位置、建筑边界、建设规模、建筑层数、建筑层高、建筑高度、标高、容积率、建筑密度（建筑覆盖率）、绿地率（绿化覆盖率）、规划总平面布局、规划使用功能、主要公共配套设施等强制内容。

建筑工程规划条件核实的评定标准按照《珠海市城市规划技术标准与准则》的规定执行。

第六十三条 市政工程规划条件核实应当核实建设工程的用地位置、建设边界、建设规模、线位、标高、规划总平面布局、规划使用功能等强制内容。综合管廊还须核实其管径。

市政工程的配套建筑工程的规划条件核实，参照建筑工程规划条件核实的有关规定办理。

市政工程规划条件核实的评定标准按照《珠海市城市规划技术标准与准则》的规定执行。

第六十四条 临时建筑工程规划条件核实应当核实以下内容：建筑边界、建设规模、建筑层数、规划使用功能。

临时建筑规划条件核实的评定标准按照《珠海市城市规划技术标准与

准则》的规定执行。

第六十五条 临时改变旧工业建筑使用功能项目应当在消防验收前申请规划条件核实。未取得规划条件核实合格的，不得进行消防验收，不得投入使用。

原有建筑的规划条件核实测绘及规划条件核实以下内容：各项地形要素、建筑层高、建筑层数、建筑边界。

加建建筑的规划条件核实测绘及规划条件核实以下内容：各项地形要素、建筑层高、建筑层数、建筑边界、建设规模。

临时改变旧工业建筑使用功能项目规划条件核实的评定标准按照《珠海市城市规划技术标准与准则》的规定执行。

第六十六条 建筑工程的规划条件核实应当进行现场勘查，市政工程可不进行现场勘查，但市政工程的配套建筑工程除外。

规划条件核实应当对测绘记录册反映的建设工程现场状况与规划条件及规划许可要求不符的内容进行现场勘查，现场勘查采用重点检查与抽查相结合的方式。

对测绘记录册反映的建设工程现场状况与规划条件及规划许可要求不符的下列内容应当进行重点检查：

- （一）地下室、架空层、首层、顶层、屋面；
- （二）配电房、水泵房、垃圾房、社区用房、物业管理用房；
- （三）停车库、地面停车位、出入口。

对测绘记录册反映的建设工程现场状况与规划条件及规划许可要求不符的其他内容应当结合实际情况进行抽查。

第六十七条 规划条件核实不合格的，市自然资源部门应当出具《建设工程规划条件核实意见通知书》，说明不合格的内容、规划条件核实意见和法律救济途径等。

建设单位应当按照《建设工程规划条件核实意见通知书》要求对不合格的内容进行改正，向市自然资源部门提交改正情况报告。

对无法改正且影响城乡规划实施的，市自然资源部门应当移交城市管

理综合执法部门依法调查处理，城市管理综合执法部门依法调查处理完毕后应当函告市自然资源部门；无法改正但不影响城乡规划实施的，市自然资源部门应当按照规定在建设工程现场显著位置进行现场公示，征求利害关系人意见。

第六十八条 建设工程申请再次规划条件核实应当符合下列条件：

- （一）应当进行现场公示的，现场公示无异议或者已依法处理完毕；
- （二）应当进行行政处罚的，行政处罚已执行完毕；
- （三）建设工程经过改正的，已取得测绘单位重新出具的测绘记录册。

第六十九条 建设工程符合规划条件核实规定和规划条件的，市自然资源部门应当予以核发建设工程规划条件核实合格证。

第七十条 建设工程未取得市自然资源部门核发的建设工程规划条件核实合格证的，不得办理建设工程竣工验收备案及房屋权属登记。

第四节 乡村建设规划管理

第七十一条 乡村建设规划许可证的核发应当依据经依法批准的城乡规划。

村庄各项建设项目应当符合相关规划要求。在村建设用地范围内，使用宅基地进行村民自建住宅应当申请核发乡村建设规划许可证，其他建设项目应当申请核发建设工程规划许可证。

确需占用农用地进行村民宅基地住宅、村镇企业、村庄公共设施和公益事业建设的，依法办理农用地转建设用地审批手续。相关用地应当纳入村建设用地范围管理。

第七十二条 乡村建设规划许可的申请主体为建设单位或者个人。

镇政府、街道办事处（以下简称镇、街）负责接收申请材料，报送乡村建设规划许可申请。市自然资源部门负责受理、审查乡村建设规划许可申请，对符合条件的，核发乡村建设规划许可证。

市自然资源部门在核发乡村建设规划许可证时，应当依据本市地质灾害防治规划或者年度地质灾害防治方案，审查村民拟建住宅是否在地质灾害防治安全区域内。

市自然资源部门可以委托镇核发乡村建设规划许可证。

第七十三条 申请乡村建设规划许可进行村民宅基地住宅建设的，应当向镇、街提交以下申请材料：

- （一）乡村建设规划许可申请表；
- （二）村民委员会或者村集体经济组织签署的书面同意意见；
- （三）使用土地的有关证明文件，位于地质灾害易发区内的，还应当提交开展地质灾害危险性评估的相关材料；
- （四）拟建房屋地形图或者准确的邻里关系尺寸图；
- （五）施工图文件；
- （六）申请人户口簿和身份证明材料。

第七十四条 村民宅基地住宅建设应当按照乡村建设规划许可证的规定进行，不得随意变更。确需变更的，应当向作出乡村建设规划许可决定的原审批机关提出申请，依法办理变更手续。

第七十五条 村民宅基地建设工程竣工后，应当向镇、街村居建设管理服务机构提出验收申请，由自然资源部门进行核实，并由区政府建设主管部门进行竣工备案。

市自然资源部门可以委托镇、街对村民宅基地建设工程进行核实。

第五节 临时用地与临时建设规划管理

第七十六条 建设单位或者个人申请临时建设用地的，应当取得自然资源部门的选址意见和用地审核意见后，签订临时用地合同。

涉及村集体土地的，还需经村民会议全体成员的三分之二以上同意后，由属地区政府、村委会和土地使用者签订三方临时用地合同。建设单位或者个人持临时用地合同向规划部门申请办理临时用地规划许可，核发临时建设用地规划许可证。

因抢险救灾等需要临时使用建设用地的，可先行临时使用土地，但应当及时恢复原状或者按上述程序补办手续。

第七十七条 申请临时建设工程规划许可证的临时建筑应当符合下列规定：

（一）不得超过两层且高度不得超过七米，但确因公共利益需要的除外；

（二）符合消防技术标准和管理规定；

（三）按照临时建设工程规划许可证规定的用途使用，不得改变用途；

（四）不得办理权属登记以及转让、抵押、交换、赠与。

第七十八条 有下列情形之一的，可依法申请临时建设工程规划许可证：

（一）已经办理临时建设用地规划许可证，所申报的临时建筑物、构筑物与临时建设用地规划许可证规定的功能一致；

（二）临时市政基础设施或者公共服务设施；

（三）工业（物流）园区和港区内，因生产和消防、安全需要的临时建筑物、构筑物；

（四）已建建筑因使用需要确需加建的雨棚、消防楼梯、围墙等简易附属建筑物、构筑物；

（五）商品房屋项目用地范围内的临时售楼部；

（六）村集体建设用地上规划的公共服务设施或者用于发展村集体经济的临时建筑物、构筑物。

第七十九条 临时建设工程竣工后应当向市自然资源部门申请规划条件核实，未取得规划条件核实合格证的临时建设工程不得投入使用，不得办理延期手续。

第八十条 临时建设工程使用期限届满确需延期的，需提供规划条件核实手续以及由我市房屋安全鉴定机构出具的房屋安全证明，并应当在期限届满三十日前向原核发机关申请办理延期手续。

临时建设工程办理延期手续后，无需重新办理新的规划条件核实手续。

临时建设工程规划许可证有效期届满未取得延期许可的，临时建设工程规划许可证自行失效。

第四章 监督检查

第八十一条 住房城乡建设、交通运输、公路、公安、市场监管等相关部门应当按照职责范围协助城乡规划监督检查。

区政府、镇政府，市自然资源部门、城市管理综合执法部门应当互相协助，共同配合做好城乡规划监督检查工作。

城乡规划的编制单位、建设项目的建设单位、设计单位、监理单位、施工单位以及施工图设计文件审查、预拌混凝土、预制构件、供水、供电、燃气、电信有线电视、物业管理等服务提供单位应当配合城乡规划监督检查。

第八十二条 市自然资源部门应当建立城乡规划编制、审批、修改、实施及建设项目规划指标校核、规划检验、规划检查等工作制度，规范城乡规划编制、审批、修改、实施管理，避免城乡规划随意修改、规划难以落实及规划违法行为的发生，及时发现、制止、纠正城乡规划违法行为。

第八十三条 市自然资源部门应当在办事窗口、部门官方网站公布办理规划许可的实施机关、条件、程序、期限等内容，接受社会监督。

第八十四条 市自然资源部门负责依法调查处理在农用地、未利用地上的违法违规建设行为。

城市管理综合执法部门负责依法调查处理在建设用地上的违法违规建设行为。

镇政府负责依法调查处理镇政府管辖区域内的农村村民、社区居民使用宅基地进行住宅建设的规划违法行为。

第八十五条 区政府依法组织相关部门对建设项目违法部分进行强制拆除。

第八十六条 市自然资源部门、城市管理综合执法部门、区政府、镇政府开展城乡规划监督检查可以采取以下方式：

- （一）听取相关单位或者个人的报告；
- （二）调阅或者复制相关文件、资料；
- （三）要求相关单位或者个人作出书面解释和说明；

(四) 进入相关现场进行勘查;

(五) 法律、法规、规章规定可采取的其他方式。

相关单位或者个人应当配合城乡规划监督检查,不得妨碍或者阻挠依法进行的监督检查活动。

第八十七条 根据监督检查的对象、目的、要求的不同,城乡规划监督检查可包括以下内容:

(一) 城乡规划编制、审批、修改情况;

(二) 规划许可、规划检验、规划条件核实情况;

(三) 建设项目遵守城乡规划法律、法规情况;

(四) 城乡规划违法行为调查处理情况;

(五) 法律、法规、规章规定的其他内容。

第八十八条 相关单位或者个人具有以下情形之一的,属于未取得规划许可进行建设的行为:

(一) 未依法取得建设工程规划许可及附图、附件进行建设;

(二) 未依法取得乡村建设规划许可及附图、附件进行建设;

(三) 未依法取得临时建设工程规划许可进行临时建设工程建设或者超过临时建设工程规划许可规定的使用期限仍未拆除;

(四) 按照相关规定采取批准文件方式进行规划许可的建设项目未依法取得批准文件进行建设;

(五) 超过建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、临时建设工程规划许可证或者批准文件规定的有效期限仍然开工建设;

(六) 擅自改变规划条件核实合格的建筑物、构筑物等建设项目的规划平面布局、规划标高、外部轮廓、层数、高度、面积、风貌、配套设施、规划使用功能等内容;

(七) 擅自改变规划条件核实合格的道路、桥梁、管线等建设项目的规划线位、规划标高、配套设施、规划使用功能等内容;

(八) 进行与规划许可无关的其他建设;

(九) 法律、法规、规章规定的其他情形。

第八十九条 相关单位或者个人具有以下情形之一的，属于未按照规划许可进行建设的行为：

（一）擅自改变已取得规划许可的建筑物、构筑物等建设项目的规划平面布局、规划标高、外部轮廓、层数、高度、面积、风貌、配套公共设施等内容；

（二）擅自改变已取得规划许可的道路、桥梁、管线等建设项目的规划线位、规划标高等内容；

（三）法律、法规、规章规定的其他情形。

第九十条 未取得建设工程规划许可证但已建成的违法建设工程，建设内容符合相关规划的，可在行政处罚履行完毕后补办规划许可手续。

已取得建设工程规划许可证未按规划许可内容建设的，采取局部拆除等整改措施后符合规划条件要求的，可在行政处罚履行完毕后办理规划核实。

第九十一条 市自然资源、住房城乡建设部门应当优化管理机制，建立建设项目日常监管制度，强化日常监管职责。城市管理综合执法部门、镇政府应当建立和完善执法巡查等机制，及时发现、制止、查处建设项目城乡规划违法行为。

第九十二条 自然资源、住房城乡建设、城市管理综合执法部门、镇政府发现建设项目城乡规划违法行为不属于本单位职责范围处理的，应当在三个工作日内书面告知相关单位依法处理。

第九十三条 交通运输、公路、公安、市场监督等相关部门及其他相关单位发现建设项目城乡规划违法行为的，应当在三个工作日内书面告知相关部门依法处理。

第九十四条 城市管理综合执法部门、镇政府认为建设项目规划违法行为属于尚可采取补办规划许可手续的改正措施消除对规划实施影响的，应当在案件调查或者作出决定前征求市自然资源部门规划鉴定意见，市自然资源部门应当及时出具规划鉴定意见。

第九十五条 根据《条例》第七十五条第三款的规定，无法采取改正

措施消除对规划实施的影响且不能拆除的，包括下列情形：

（一）拆除影响建筑物、构筑物、道路、桥梁、隧道、涵洞、管线的主体结构和使用安全，或者拆除影响相邻建筑物、构筑物、道路、桥梁、隧道、涵洞、管线的主体结构和使用安全；

（二）现有拆除技术条件或者地理环境难以进行拆除；

（三）可能损害公共利益或者造成其他不良后果；

（四）法律、法规、规章规定的其他情形。

第九十六条 执行拆除存在需要相关行政主管部门或者相关专业机构协助确定的重大、复杂问题的，可征求相关行政主管部门或者相关专业机构技术参考意见，相关行政主管部门或者相关专业机构应当及时出具书面技术参考意见。

违反城乡规划进行建设的行为按照规定处理终结后，可依法予以办理建设项目规划许可、规划条件核实、竣工验收、权属登记等相关手续。

第五章 法律责任

第九十七条 城市管理综合执法部门、镇政府应当将违反城乡规划行为行政处罚信息通过门户网站等向社会公布，将其违法行为纳入信用信息共享平台，由相关部门依法限制相关单位或者个人参与城乡规划建设活动。

第九十八条 建设单位或者个人以欺骗、贿赂等手段取得规划许可的，由市自然资源部门依法撤销行政许可，并将其违法行为纳入信用信息共享平台并向社会公布。

第九十九条 测绘单位出具质量不合格的测量报告及附图的，由自然资源部门责令补测或者重测；情节严重的，自然资源部门应当告知发证机关，由原发证机关根据相关情形依法责令停业整顿、降低资质等级或者吊销资质证书。

第一百条 建设单位或者个人应当根据土地出让合同的约定和规划条件要求建设公共配套服务设施，并按时移交给相关单位使用和管理。

对于商品房开发项目公共配套服务设施，建设单位或者个人不按规定

建设或者不按时移交的，住房城乡建设部门可不予解除商品房预售款，并将该不良行为纳入房地产开发单位信用档案。

未按照规划要求进行公共配套设施建设的，由城市管理综合执法部门责令限期建设，逾期仍未建设的，由城市管理综合执法部门处以罚款。罚款的数额按照应建公共配套设施工程面积与住宅销售平均单价或者市场评估单价乘积的二倍计算。

第一百零一条 城市管理综合执法部门根据《条例》第七十五条规定对违法建设处以罚款的，建设工程造价按照违法建设查处时住房城乡建设部门公布的建设工程参考造价计算。住房城乡建设部门未公布参考造价的其他建设工程，按照施工合同造价或者施工结算造价计算，或者委托有资质的造价咨询机构评估确定。

第一百零二条 根据《条例》第七十五条规定对违法建设作出没收违法所得的行政处罚的，违法所得按照违法建筑物、构筑物查处时当地相当等级房屋价格确定，房屋工程按照销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定。不能以房屋价格计算的其他工程，按照违法建设工程总造价确定。

没收实物的，应当在存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物单体中予以没收。

第一百零三条 根据《条例》第七十五条第三款的规定，无法采取改正措施消除对规划实施的影响且不能拆除，具有下列不宜没收实物的情形之一的，应当依法没收违法所得：

- （一）难以分割使用或者无法单独确定权属的；
- （二）没收实物影响建筑物、构筑物、道路、桥梁、隧道、涵洞、管线其他部分使用的；
- （三）属于擅自改变规划使用功能等违法行为不适宜没收实物的；
- （四）法律、法规、规定的其他情形。

第一百零四条 查处违法建设需要计算违法建设面积的，依照下列规定确定：

（一）未取得建设工程规划许可证和其他规划文件进行建设的，按照实际建筑面积数计算；

（二）未按照建设工程规划许可证内容进行建设的，按照实际增加的建筑面积数计算；

（三）未按照建设工程规划许可证内容进行建设，建筑高度增加但建筑面积未增加的，按照超出部分的高度与许可建筑高度的比值乘以许可的建筑面积数折算；

（四）未按照建设工程规划许可证内容进行建设，建筑位置与许可不符但建筑面积未增加的，按照其位置超出部分折算。

同时有上述第二项至第四项规定两种以上情形的，违法建设的建筑面积分别计算或者折算后累计。

第一百零五条 违反本办法第四十一条的规定，未经批准擅自改变建筑物用途的，责令限期改正，恢复原用途；逾期不改正的，可处以每日每平方米五十元以上一百元以下的罚款，直至改正为止。

第一百零六条 违法建筑物、构筑物违反城乡规划的事实持续存在的，属于违法建设的继续状态。对违法建设行为进行行政处罚，应当在违反城乡规划事实存续期间和违法行为得到纠正之日起两年内实施。

《条例》施行前已建成的建筑物、构筑物，是否属于违法建设，依照建设当时施行的法律、法规的规定予以认定。

第六章 附 则

第一百零七条 本办法自 2016 年 10 月 22 日起施行。2015 年 2 月 21 日珠海市人民政府施行的《珠海市城乡规划监督检查办法》（市政府令第 102 号）同时废止。

珠海市村镇规划建设管理办法

（2014 年 7 月 2 日珠海市人民政府令第 100 号发布 2021 年 3 月 15 日珠海市人民政府令第 135 号修正）

第一章 总 则

第一条 为加强村镇规划建设管理，改善村镇的生产、生活和环境条件，促进城乡协调发展，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域范围内制定和实施村镇规划，在村镇范围内进行建设以及相关管理活动，适用本办法。

本办法所称村是指农业村、涉农村（居）和城郊村（居），但依规划需要整村搬迁、纳入城中旧村改造实施计划、纳入城市更新改造范围，并确定了建设主体的村除外。

第三条 村镇规划建设管理，应当依据城乡总体规划、土地利用总体规划等，结合村镇实际，坚持保护生态、集约建设、规模经营、共建共享、防灾减灾的原则。

第四条 市自然资源主管部门负责指导和规范全市村镇规划建设工作。

区人民政府（经济功能区管理机构）和镇人民政府按照规定职责负责辖区内村镇规划建设管理工作。

各区人民政府（经济功能区管理机构）设立镇（街道）村居建设管理服务机构，统筹村居规划建设管理工作，负责村民建房的日常事务。

第五条 鼓励村镇规划建设管理领域的科学研究，推广适合村镇的建筑节能技术，在村镇建设中禁止采用国家明令淘汰的建筑材料。

第六条 镇人民政府应当将村镇规划的编制经费纳入本级财政预算。

市、区财政对村镇规划编制给予适当支持。

第二章 村镇规划的制定和修改

第七条 编制村镇规划，应按照镇总体规划、镇控制性详细规划、村庄规划分层次进行。各层次规划应当以上一层次规划为依据，与土地利用

总体规划相协调，规划内容应当符合城乡规划的法律、法规有关规定和技术规范。

第八条 镇总体规划由镇人民政府负责组织编制，经所在镇人民代表大会审议，报市人民政府批准。

镇的规划建设用地在城市总体规划确定的各城区范围内的，应当纳入所在城区的城市规划。

第九条 镇的控制性详细规划由区人民政府（经济功能区管理机构）和市自然资源主管部门共同组织编制，报市人民政府批准。

第十条 村庄规划由所在镇人民政府或者区（经济功能区）相关职能部门负责组织编制，经村民会议或者村民代表会议讨论同意后，报所在区人民政府（经济功能区管理机构）审批，并报市自然资源主管部门备案。

第十一条 依法需要修改村镇规划的，组织编制机关应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照规划编制和审批的程序执行。村镇规划已到期的，应当及时重新编制。

第三章 村镇规划的实施

第十二条 村镇建设应当服从规划管理，任何单位和个人不得阻挠规划的实施。

第十三条 村镇旧区的改建应当遵循有利维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则，保护文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，配套完善基础设施和公共服务设施，增加绿地和公共空间，改善人居环境和市容景观，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。

第十四条 村庄建设应当遵循先规划后建设的原则，各级人民政府应当加强对村庄规划建设的指导，鼓励适度集中建设村民住宅。农村新建住宅应当在规划的生活自留用地范围内建设，建筑风格应当体现地方特色。

旧村场现有空地应当主要用于修建公共设施、增加公共绿地和公共空间、改善交通、完善基础设施。

依规划需要整村搬迁、纳入城中旧村改造实施计划或城市更新改造范

围的村庄，在确定建设主体后，其旧村场内除危房维修、加固外，不得批准新的建设工程。

第十五条 在村镇范围内发生的建设行为涉及违法用地、违法建筑情形的，应当按国家、省的法律法规及本市的相关规定予以规范。

在村镇范围内从事建设活动，应当依法取得规划许可。除对使用宅基地进行农村村民自建住宅建设核发乡村建设规划许可证外，在村镇规划区内核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。按照国家规定需要进行规划选址审批的建设工程，还应当申请核发建设项目选址意见书。

第十六条 使用原有宅基地进行拆改扩建或者在规划生活自留地范围内使用新宅基地进行村民宅基地住宅建设的，应向镇（街道）村居建设管理服务机构提出申请。

申请乡村建设规划许可证应当提供下列材料：

- （一）乡村建设规划许可申请表。
- （二）村民委员会或村集体经济组织签署的书面同意意见。
- （三）使用土地的有关证明文件。
- （四）拟建房屋地形图或准确的邻里关系尺寸图。
- （五）施工图文件。
- （六）申请人户口簿和身份证明材料。
- （七）法律、法规规定的其他材料。

经审查符合规划的，自接到申请之日起二十个工作日内由市自然资源主管部门的派出机构办理乡村建设规划许可证。市自然资源主管部门可以委托镇人民政府核发乡村建设规划许可证。

乡村建设规划许可证应当载明建设项目位置、建设范围、建设规模和主要功能等内容，并附规划设计图纸。

第十七条 自然资源主管部门向村民免费提供具有地方特点和乡村特色的农村住宅标准图集。

农村村民建设三层以上（含三层）的住宅，如不采用本条第一款所述标准图集的，报建时应当按要求提交住宅设计图件，两层及以下的村民住

宅可用简图报建。

第十八条 农村村民住宅建设应当按照乡村建设规划许可证及其附件、附图的要求进行。确需变更乡村建设规划许可内容的，应当经原审批部门审批。

第四章 村镇建设管理

第十九条 村镇的建筑工程、基础设施、公共设施、公益事业设施、生产经营性设施的建设管理，按照国家、省、市的有关规定执行。

第二十条 村镇建筑设计应当遵循经济、适用、安全和美观的原则，体现地方特点，与周围环境相协调。

施工单位应当按照设计图纸施工。任何单位和个人不得擅自修改设计图纸，确需修改的，应当经原设计单位出具变更设计通知或者图纸。

施工单位应当按照有关技术规定施工，不得使用不符合质量要求的建筑材料和建筑构件。

第二十一条 村民宅基地建设工程在工程开工前，应当将工程有关情况告知镇（街道）村居建设管理服务机构，并悬挂告示牌进行公示。

第二十二条 镇（街道）村居建设管理服务机构负责对村民宅基地建设工程的基础处理方案进行指导。所在地的工程质量、施工安全监督机构应向宅基地建设工程及时提供技术指导。

第二十三条 村民宅基地建设工程竣工后，应向镇（街道）村居建设管理服务机构提出验收申请，由自然资源主管部门进行规划核实，并由区（经济功能区）建设管理部门进行竣工备案。

第二十四条 镇（街道）村居建设管理服务机构应当按月将村民宅基地建设工程施工情况、竣工验收情况报区（经济功能区）建设管理部门备案；区（经济功能区）建设管理部门按季度向市住房城乡建设主管部门上报。

第五章 村镇环境卫生管理

第二十五条 镇人民政府应当采取措施，保护村镇饮用水水源，防治水污染，改善供水条件，保证水质达到国家规定的生活饮用水卫生标准。

第二十六条 村镇的各项生产建设活动，必须严格遵守环境保护法律、法规的规定，切实保护和改善村镇的生态环境，防止污染和其他公害。

第二十七条 镇人民政府应当加强对村镇周边的土地、林地、河塘等自然生态景观、周边绿色山野空间景观的保护，有计划地进行绿化造林，美化环境。村镇规划确定的公共绿地、苗圃、防护林地、专用绿地等，不得占用或改作他用。

第二十八条 各级人民政府应当推广村镇生活垃圾分类收集和回收利用，逐步实现垃圾减量化、无害化和资源化。市、区人民政府应当统筹规划建设村镇垃圾处理设施。

第二十九条 镇人民政府应当加强村镇的供水、排水、道路、环卫等市政公共设施的建设和管理维护，任何单位和个人应当遵守国家、省和地方关于市政公共设施的管理规定，保证市政公共设施的正常使用。

第六章 监督检查和法律责任

第三十条 自然资源主管部门和城市管理综合执法部门按照职责分工，依法对村镇规划实施情况进行监督检查。

住房城乡建设主管部门负责辖区内建设工程建设情况的监督检查。

区人民政府（经济功能区管理机构）和镇人民政府按规定权限负责对辖区范围内建设工程进行监督检查，发现违法行为应当及时依法处理。

镇（街道）村居建设管理服务机构依法对辖区范围内宅基地建设工程进行监督检查，依法处理违反村庄规划、乡村建设规划许可的行为，以及违反村民宅基地建设工程的工程质量和施工安全要求的行为。

第三十一条 被监督检查的单位或者个人应当配合执法部门对建设工程进行监督检查，不得妨碍或者阻挠依法进行的监督检查活动。

第三十二条 任何单位和个人均有权向执法部门举报或者控告违法行为。执法部门对举报或者控告，应当及时受理并组织核查、处理；属于其他部门处理的，应当及时移送，并告知投诉人。有权处理的部门应当自接到投诉之日起二十个工作日内进行处理，并将处理情况告知投诉人。

第三十三条 在村镇范围内，未依法取得规划许可或者未按照规划许可的规定进行建设的行为，相关部门按照法律、法规的有关规定进行查处。

使用宅基地进行村民自建住宅建设，未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，在镇人民政府管辖区域内的，由镇人民政府责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法予以拆除；在其他区域的，由城市管理综合执法部门责令停止建设、限期改正，逾期不改正的，依法予以拆除。

第三十四条 设计、施工单位违反国家和省有关设计、施工法律、法规规定的，按照有关法律、法规规定处罚。

第三十五条 损坏村镇文物古迹、古木名树、风景名胜、军事设施、防汛设施、测量标志，以及损坏邮电、通信、输变电、管道等设施的，依照有关法律、法规规定处理。

第七章 附 则

第三十六条 本办法所述农业村，是指用地权属属于集体用地，位于城市规划发展区外的，且工业化和城镇化水平较低、村民以农林牧渔业生产经营为主的村庄。

涉农村（居），是指用地权属属于国有用地，仍以农业生产活动为主，在街道管辖区域内设立的处于城市规划发展区边缘即将转型或位于万山海岛的村居。

城郊村（居），是指用地权属属于集体用地或国有用地，位于工业化和城镇化水平较高、人口较多、城市公共设施服务半径内的村庄，包括城市市区和城区边缘的村，以及已完成村改居，但近期内按照城市标准建设的条件不成熟，仍处于农村向城市过渡的村（居）。

第三十七条 本办法自 2014 年 8 月 2 日起施行。

珠海经济特区城市更新管理办法

(2021 年 6 月 3 日珠海市人民政府第 100 次常务会议通过 2021 年 6 月 15 日珠海市人民政府令第 138 号发布 自 2021 年 7 月 15 日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了促进土地节约集约利用,推动产业转型升级、完善城市功能、提升城市形象,规范城市更新活动,根据有关法律、行政法规的基本原则,结合珠海经济特区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内的城市更新活动。

第三条 本办法所称城市更新,是指由符合规定的主体,对符合条件的城市更新区域,根据城市相关规划和规定程序,进行整治、改建或者拆建。

城市更新包含整治类、改建类和拆建类三种类型。

第四条 具有以下情形之一的城市建成区依照本办法规定,可列为城市更新区域,实施城市更新:

- (一) 危房集中或者建筑物不符合消防、交通等公共安全需要的。
- (二) 城市基础设施、公共服务设施亟需完善的。
- (三) 环境恶劣,妨害公共卫生或者社会治安的。
- (四) 土地用途、建筑物使用功能低效落后,需要进行功能转换或者产业转型升级的。
- (五) 经市人民政府(以下简称市政府)批准的其他情形。

第五条 城市更新遵循政府推动、市场运作,公益优先、利益共享,文化传承、绿色低碳,分类指导、有序推进的原则。

第六条 城市更新应当符合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划、城镇低效用地再开发专项规划。城市更新实行城市更新单元规划和城市更新计划管理制度。

城市更新单元规划是管理城市更新活动的基本依据,以城市更新中长期计划、年度计划和城市更新业务系统对城市更新项目进行统筹、监督和

管理。

第七条 城市更新由市政府相关职能部门、区人民政府（以下简称区政府）、土地使用权人或者其他符合规定的主体申报、实施。

鼓励有社会责任、有品牌、有实力、有经验的开发企业实施城市更新项目。

横琴新区和经济功能区管理机构履行区政府的职责。

第八条 本市建立城市更新工作领导协调机制，领导全市城市更新工作，对全市城市更新工作重大事项进行决策。

区政府作为辖区城市更新工作责任主体，应当统筹协调有关部门共同推进本辖区的城市更新工作。

镇人民政府、街道办事处、居民委员会和村民委员会等应当根据职能积极维护城市更新活动的正常秩序。

第九条 市自然资源主管部门负责组织拟订与城市更新相关的政策制度、技术规范 and 标准，组织编制市级城镇低效用地再开发专项规划、城市更新中长期计划，统筹推进全市城市更新工作。

区城市更新主管部门负责拟订本行政区域内与城市更新相关的政策制度，组织编制区级城镇低效用地再开发专项规划和城市更新年度计划，负责城市更新有关事项的申报受理、组织报批及监管工作。

征地和城市房屋征收机构负责城市更新过程中的土地使用权和地上房屋征收工作。

第十条 市发展和改革委员会负责拟定城市更新相关的产业指导政策，并对涉及政府投资的城市更新项目实施计划管理。

市、区财政主管部门负责按照计划安排核拨本级城市更新项目资金。

自然资源、城市管理和综合执法等部门应当加大工作力度，依职权查处城市更新单元范围内的违法行为。

第十一条 市、区政府应当保障开展组织实施城市更新的工作经费。

城市更新涉及政府投资项目的，根据政府投资项目管理的相关规定实施。

第二章 规划与计划

第一节 城市更新规划

第十二条 实施城市更新应当以城市更新单元为基本单位，以城市更新单元规划为依据，确定规划要求，协调各方利益，落实城市更新目标与责任。

第十三条 市自然资源主管部门依据全市国土空间总体规划，组织编制市级城镇低效用地再开发专项规划，报市政府批准后实施。

区城市更新主管部门可根据实际需要，在市级城镇低效用地再开发专项规划指导下，组织编制区级城镇低效用地再开发专项规划，报区政府批准后实施。

城镇低效用地再开发专项规划的规划期限一般为五年，结合低效用地调查评价成果，明确规划期限内全市城市更新的重点区域、规划目标和规划策略等内容，指导城市更新单元划定、城市更新单元规划编制和城市更新计划制定，并与国土空间详细规划做好衔接。

城镇低效用地再开发专项规划批准后，应将主要内容按照规定程序纳入国土空间详细规划组织实施。

第十四条 划定城市更新单元应当综合考虑所在区域社会、经济、文化关系的延续性，结合道路、河流等自然要素和产权边界等因素，并符合以下条件：

（一）符合城镇低效用地再开发专项规划。

（二）符合生态保护红线、饮用水水源一级保护区、饮用水水源二级保护区、绿地绿线、历史文物保护紫线、水域岸线蓝线、公共服务设施橙线、道路红线、城市基础设施黄线、工业用地控制线等城市控制性区域管制要求。

（三）符合相对成片的要求，保证基础设施和公共服务配套设施相对完整。

（四）符合有关技术规范的要求。

一个城市更新单元可以包括多种城市更新类型，也可以包括一个或者

两个以上的城市更新项目。

第十五条 划定城市更新单元时涉及下列情形的，依照以下规定分别处理：

（一）政府社团用地、特殊用地，经市政府批准同意后方可单独划定为城市更新单元。

（二）除通过城市更新实现用地清退外，被非法占用的已完成征转及补偿手续的国有未出让用地和基本农田保护区用地不划入城市更新单元。

（三）未出让的国有建设用地在符合国土空间总体规划、土地利用现状的前提下，应当结合城市更新单元规划进行置换，与补公用地整合使用。

（四）旧工业区及其异地配套的生活用地可作为一个更新单元统一规划建设。

（五）香洲区城中旧村应当整村划定城市更新单元。

（六）纳入城市更新单元进行整体利用的其他用地，改造后只能用于复建安置和公共设施建设。

第十六条 城市更新单元规划应当根据国土空间详细规划所确定的强制性内容要求制定。

未制定国土空间详细规划地区应当在现状调查研究的基础上，根据分区规划确定的各项要求拟订城市更新单元规划，相关内容应当纳入国土空间详细规划的制定。

城市更新单元规划对国土空间详细规划的强制性内容作出调整的，相应内容应当纳入国土空间详细规划并予以公布。

城市更新单元规划应按照规定报有批准权的机关批准。

第十七条 城市更新单元规划应当包括以下内容：

（一）城市更新单元内更新项目的具体范围、更新目标、更新方式和规划控制指标。

（二）城市更新单元内基础设施、公共服务设施和其他用地的功能、产业方向及其布局。

（三）城市更新单元概念性布局规划及单元城市设计指引。

（四）与国土空间总体规划、国土空间详细规划强制性内容及城镇低效用地再开发专项规划内容的衔接说明。

（五）国土空间详细规划未覆盖或者对国土空间详细规划的强制性内容作出调整的，应当补充公共服务设施论证、交通影响评价、城市更新经济评估等技术报告。

（六）符合国土空间详细规划，但按照相关规定应当进行交通影响评价的，应当补充交通影响评价报告。

（七）文物、历史街区、历史建筑和城市文脉资源的保护方案以及城市景观风貌保护评估。

（八）相关规定明确须开展土壤污染状况调查的，应当补充土壤污染状况调查报告。

（九）其他应当予以明确的内容。

第十八条 因用地整合的需要，城市更新单元规划中的补公用地可以在同一国土空间详细规划编制单元范围内进行等用地面积异地置换，整合集中。

补公用地可以从同一宗地返算允许纳入标图入库面积的剩余用地中提供。

因规划需要，补公用地超出同一国土空间详细规划编制单元进行异地置换的，应当按程序报市政府批准。

第十九条 城市更新单元内的原权利人应当按照本办法规定形成申报主体，由申报主体委托有资质的规划编制单位编制城市更新单元规划，并按程序和批准权限报批，取得改造方案批复文件。

改造方案批复文件有效期为两年。申请续期的，可给予续期一次，且续期不超过一年。

改造方案包括整治类城市更新单元规划方案、改建类和拆建类城市更新单元规划方案及供地方案、资金筹措、实施主体形成及确认方式等内容。

第二节 城市更新计划

第二十条 市自然资源主管部门可以根据需要依据国民经济和社会发

展规划、国土空间总体规划，结合市级城镇低效用地再开发专项规划，组织编制城市更新中长期计划，报市政府批准实施。

第二十一条 区城市更新主管部门应当结合标图入库、城镇低效用地再开发专项规划、城市更新单元划定、城市更新单元规划的编制情况，编制城市更新年度计划，报区政府批准实施，并报市自然资源部门备案。

第二十二条 城市更新年度计划实行常态申报和动态调整机制。符合条件的，可以实时标图入库并进行申报，批准后及时纳入城市更新年度计划。对已竣工验收或终止实施的，核实后调整出城市更新年度计划。

第二十三条 区政府或者区城市更新主管部门应当与城市更新项目实施主体签订项目监管协议，作为土地出让合同附件，并组织有关部门按照合同及监管协议约定，对项目进行联合监管。市、区政府组织实施的政府投资项目除外。

第二十四条 符合以下情形的拆建类及改建类项目，由区城市更新主管部门报批准机关撤销改造方案批复文件和申报主体、实施主体资格认定文件，取消享受城市更新优惠政策，调整出城市更新年度计划：

（一）城市更新项目实施主体在改造方案批复文件有效期内未签订土地出让协议的。

（二）超过土地出让协议约定的开工时间 1 年仍未开工，且申请延期未获批准的。

被撤销规划条件和城市更新优惠政策的用地，区城市更新主管部门在批准撤销文件印发之日起五年内不再受理该用地城市更新各申请事项。

第三章 城市更新实施

第一节 整治类城市更新

第二十五条 整治类城市更新是指对更新单元内的基础设施、公共服务配套设施和环境进行更新完善，以及对既有建筑进行节能改造和修缮翻新等，但不改变建筑主体结构和使用功能。

第二十六条 鼓励符合本市规定条件的老旧小区实施综合整治更新，全面提升宜居水平。

老旧小区整治更新办法由市政府另行制定。

第二十七条 整治类城市更新项目的实施方式包括：

（一）原权利人实施：由更新单元范围内的原权利人申报、实施。

（二）政府组织实施：因城市规划和管理需要的，由镇人民政府、街道办事处组织实施。

整治类城市更新项目纳入改建类、拆建类城市更新单元范围的，与改建类、拆建类城市更新项目一并申报和实施。

第二十八条 采取原权利人实施的，应当形成更新意愿后方可申报和实施。

城市更新单元内建筑物为单一原权利人的，应当取得该主体同意；共有的应当取得全体共有人同意；区分所有权的，应当经当由专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二的原权利人实名投票表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数四分之三以上的原权利人同意。

城中旧村整治的，应当提交村集体经济组织成员会议或者社区股份合作公司股东会议或者村（居）民会议按相关规定进行公开表决，获得占全体成员人数三分之二以上同意。

第二十九条 采取政府组织实施的，应当征询更新单元范围内原权利人意见。

第三十条 整治类更新项目的费用依法由区政府、权利人或者其他相关人共同承担。

涉及改善基础设施、公共服务设施和市容环境的，区政府给予适当财政补贴。

第三十一条 整治类更新项目一般不加建附属设施，因消除安全隐患、改善基础设施和公共服务设施需要加建附属设施的，应当满足城市规划、环境保护、建筑设计、建筑节能和消防安全等规范的要求。

第三十二条 整治类更新项目应当按照本办法规定，在改造方案批复文件印发之日起三个月内取得项目实施主体核准文件，并签订项目监管协

议，方可实施整治。

依法应当办理有关建设、环保、水务、消防等许可的，实施主体取得许可后方可实施整治。

第二节 改建类城市更新

第三十三条 改建类城市更新是指以国有土地使用权登记的宗地为单位，在符合国土空间详细规划的前提下，对更新单元内已确权登记的原有建筑物改变使用功能，变更土地用途，并可在不全部拆除的前提下进行局部拆除或者加建，但不改变原权利人和土地剩余使用年限。

第三十四条 具有以下情形之一的，不得实施改建类城市更新：

- （一）文物古迹、历史建筑、纪念性建筑。
- （二）标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物改建后不符合保护要求的。
- （三）危险房屋或者城市更新单元规划确定的拆迁区域内的建筑物。
- （四）改建后不符合城市景观、公共安全、建筑结构安全、消防、环境卫生、物业管理等相关技术要求，或者无法满足相关配套要求的。
- （五）未经场地环境风险评估和无害化治理的污染场所。
- （六）其他法律、法规、规章以及市政府规定不得改建的情形。

第三十五条 改建类城市更新项目的实施方式包括：

- （一）原权利人实施：由更新单元范围内的原权利人申报、实施。
- （二）政府组织实施：市、区政府通过征收、收购等方式对建筑物进行整合、收储并通过公开方式确定实施主体实施。

改建类城市更新项目纳入拆迁类城市更新单元范围的，应当与拆迁类城市更新项目一并申报和实施。

第三十六条 实施改建类城市更新，应当形成更新意愿后方可申报和实施。

城市更新单元内建筑物为单一原权利人的，应当取得该主体同意；共有的应当取得全体共有人同意；区分所有权的，应当经全体原权利人同意。

第三十七条 改建类更新项目在符合城市规划、建筑规范和满足建筑物结构安全的条件下，可增加建筑面积，增加的总建筑面积不得超过原合法建筑面积的百分之三十。

其中，加建附属设施的，应同时符合以下条件：

（一）增加的总建筑面积不超过原合法建筑面积的百分之十、不大于一千平方米。

（二）总占地面积不超过原合法基底面积的百分之十且不超过二百平方米。

第三十八条 改建类更新项目应当按照本办法规定，在改造方案批复文件印发之日起三个月内取得项目实施主体核准文件，并签订项目监管协议，方可实施改建。

改建类更新项目应当按照程序规定依法办理土地变更手续、规划许可变更手续、施工许可和规划条件核实、不动产变更登记等手续。

第三节 拆建类城市更新

第三十九条 拆建类城市更新是指通过对城市更新单元内原有建筑物进行拆除并重新规划建设的方式实施城市更新。

第四十条 拆建类城市更新项目实施方式主要包括：

（一）原权利人自行实施：包括更新单元内的单一原权利人自行实施，或者多个原权利人将不动产权益转移到其中一个原权利人后由其实施。

（二）市场主体单独实施：更新单元内的原权利人将不动产权益转移到非原权利人的单一市场主体后由其实施。

（三）合作实施：更新单元内的原权利人与非权利人的市场主体签订合作协议，形成单一主体合作实施。

（四）政府组织实施：市、区政府通过征收、收回、收购等方式对更新单元内的用地进行整合、收储并通过公开方式确定实施主体实施。

村集体经济组织采取自行实施方式进行城中旧村改造的，应当成立单项房地产开发全资子公司实施。涉及该全资子公司股权转让的，应当按前

款第二项、第三项处理。

国有企业、村集体经济组织或者其他公有制经济成分占主导地位的原权利人采取市场主体单独实施或者合作实施方式的，应当通过区级以上交易平台采用招标、挂牌等公开方式选择市场主体。

老旧小区实施拆建更新的，应当采取政府组织实施方式，市政府另有规定的除外。

第四十一条 实施拆建类城市更新，应当形成更新意愿后方可申报。

城市更新单元内用地为单一原权利人的，应当取得该主体同意，共有的应当取得全体共有原权利人同意。

建筑物区分所有权的，应当经专有部分面积占比四分之三以上且人数占比四分之三以上的原权利人同意方可启动；其中，属老旧小区的，应当经专有部分面积占比百分之九十五以上且人数占比百分之九十五以上的原权利人同意。

城市更新单元包含多宗已供建设用地的，符合本条第二款及第三款规定的用地，其用地面积应当不小于更新单元范围内已供建设用地总用地面积的三分之二。

城中旧村拆除重建的，应当提交村集体经济组织成员会议或者社区股份合作公司股东会议或者村（居）民会议按相关规定进行公开表决，获得占全体成员人数三分之二以上同意。

第四十二条 拆建类城市更新单元的划定，除符合城镇低效用地再开发专项规划外，还应当符合以下条件：

（一）已供建设用地的用地面积应当不小于一万平方米，本办法第五十条规定的除外。

（二）应当划定拆除范围、重建范围和补公用地，可根据需要划定规划保留范围。

（三）补公用地应当不小于三千平方米且不小于已供建设用地面积的百分之十五，国土空间详细规划或者其他规划、相关规定有更高要求的，从其规定。

位于海岛的城市更新项目可按建筑基底核定用地范围。

城中旧村和老旧小区拆建更新另有规定的，从其规定。

第四十三条 已供建设用地的用地面积不足一万平方米但具有以下情形之一的，可以划定城市更新单元进行拆建类城市更新，但应当就单元范围、拆除范围、配建要求等内容进行专项研究和说明：

（一）旧工业区改造为科技孵化器 etc 市政府鼓励发展的创新型产业项目。

（二）位于海岛的城市更新项目。

（三）位于珠澳跨境工业区珠海园区的城市更新项目。

（四）城中旧村更新项目。

（五）其他因公共利益需要拆建的项目。

第四十四条 本办法第四十三条第一、二、三项应当依据规划的需要提供适量补公用地，或者提供不少于计容积率总建筑面积百分之十的建筑用于城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益项目。

具体补公用地的面积和规划功能、建筑功能等要求在更新单元规划条件中确定。

第四十五条 拆建类城市更新单元规划应当由单一权利主体进行申报和实施。

更新单元范围内存在多个原权利人的，应当通过以下方式形成单一主体：

（一）原权利人以不动产作价入股成立或者加入公司。

（二）原权利人与实施主体签订搬迁补偿安置协议。

（三）原权利人的不动产被收购方收购。

城中旧村更新的，村集体经济组织可以作为单一权利主体进行申报。

第四十六条 搬迁补偿安置协议应当遵循公开、公平、有偿、合理的原则，约定补偿方式，补偿金额和支付期限，回迁房屋的面积、地点和登记价格，搬迁期限、搬迁过渡方式和过渡期限，协议生效的时间和条件等相关事项。

搬迁补偿安置协议应当对不动产权属证书注销后附着于原不动产的义务和责任的承担作出约定。没有约定的，相关义务和责任由实施主体承担。

实施主体应当及时将已签订的搬迁补偿安置协议报属地镇人民政府、街道办事处备案。

第四十七条 拆建类更新项目应当按照本办法规定，在改造方案批复文件印发之日起三个月内取得项目实施主体核准文件，并签订项目监管协议，方可实施拆建。涉及搬迁补偿安置的，在实施拆建前，应签订搬迁补偿安置协议。

拆建类城市更新项目实施主体应当按基本建设程序办理相关规划、用地、建设等手续，实施项目开发建设。在项目工程竣工验收之前不得转让不动产权，但符合条件的可以依法办理银行贷款抵押或者预售。

第四十八条 城市更新单元规划确定的独立占地的补公用地项目，或者位于已批准动工建设的更新项目周边的城市基础设施和公共服务设施的建设应当优先安排，与城市更新项目同步实施。

相关部门可以委托城市更新项目实施主体代为建设，在建设完成后按照土地使用权出让合同和项目实施监管协议将产权移交政府。

第四十九条 拆建类城市更新项目实施完成后，市行业主管部门应当会同相关部门对项目的产业准入进行监管，保证城市更新单元规划确定的产业导向落实到位。

对于享受市政府鼓励产业政策的更新项目，实施完成后实际进驻的产业经市行业主管部门认定不属于市政府鼓励发展产业的，由市行业主管部门责令改正。

第四章 其他规定

第五十条 城市更新单元内已公布为文物保护单位，或者登记为不可移动文物的建筑物、构筑物，或者公布为历史建筑，在城市更新活动中应当严格按照国家、省文物、历史建筑保护法律法规的规定予以保护。

第五十一条 规模较大的城市更新项目可以分期实施。

城市更新项目分期实施的时序、规模等规划控制指标由城市更新单元规划和规划许可文件规定。

分期实施的城市更新项目应当在项目首期优先安排用于安置回迁原权利人的建筑，以及补公项目。

分期实施的城市更新项目需要进行建设用地分割、合并的，应当符合相关规定要求。

分期实施的城市更新项目，首期符合本办法第二十四条规定第一款规定情形的，项目按照本办法第二十四条规定执行；前期已开工建设但后期存有符合本办法第二十四条规定第一款规定情形的，该期及后续各期按照本办法第二十四条规定第一款规定执行，符合相应条件的可由区城市更新主管部门组织，通过政府土地交易平台，按照原改造方案批复的当期规划条件进行土地公开招标、拍卖或挂牌；未进行土地公开招标、拍卖或挂牌的，应按照本办法第二十四条规定第二款执行。

第五十二条 政府为实施城市规划，对具有危房集中、基础设施落后等情形的区域进行拆建类城市更新的，可以按照国有土地上房屋征收与补偿相关规定进行征收。

第五十三条 拆建类城市更新项目在改造方案批准 3 个月后，仍因搬迁谈判未完成等原因未能确认城市更新项目实施主体，已签订搬迁安置补偿协议的不动产权比例不低于百分之九十五的，可以向项目所在地的区政府申请调解，区政府也可以召集有关当事人进行调解；符合国有土地上房屋征收相关规定的，市、区政府可以依法对未签约部分房屋实施征收。征收后可协议出让予经公开方式确定的实施主体。

拆建类城市更新项目在改造方案批准两年后，仍因搬迁谈判未完成等原因未能确认城市更新项目实施主体，符合国有土地上房屋征收与补偿相关规定的，政府可以依法进行整体征收。

第五十四条 因单独建设基础设施、公共服务设施等公共利益需要或者为实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地或者收回土地的，经

市政府批准，由市自然资源主管部门采用置换或者收回的方式调整，纳入土地储备。

除依法应当收回的外，市政府可以根据需要组织土地使用权收购，城市更新单元内的土地使用权人也可以向市自然资源主管部门申请土地使用权收购。

非住宅用地用于商品住宅及其配套商业建设的，应当采取由政府收购土地使用权的方式，但符合以下情形的除外：

（一）按照有关规定用于承接城市更新项目异地转移住宅建筑指标的。

（二）旧村场及留用地实施拆建更新的。

（三）市政府批准的其他情形。

第五十五条 鼓励城市更新项目配建城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建筑，可以给予相应容积率奖励，以及可以综合考虑相应建设成本等因素确定政府应收地价款。

城市更新中由实施主体建设并将建成后的产权无偿移交政府的补公设施，该部分建筑面积不计收地价，但应当完成装修、验收，达到可交付使用的标准。

城市更新项目配建保障性住房的，其配建比例、产权归属、移交方式、建设成本处理等，按照市政府相关规定执行。

第五十六条 被依法鉴定为危房、需要拆建的单栋或者零散建筑，但无法按照相关要求划入城市更新单元的，依据城市危房管理的有关规定执行。

第五十七条 城市更新项目范围内的违法用地、违法建筑应当依法接受处理后，方可作为权属确定的更新对象。

城市更新项目范围内未办理不动产登记、又不属违法用地或者违法建筑的建筑物、构筑物或者附着物，应当根据本市有关不动产历史遗留问题处理的相关规定，测绘并完善符合标图入库的用地手续后，方可作为权属确定的更新对象。

第五十八条 在城市更新实施计划公告后，其城市更新单元规划范围内的土地、建筑物不得作为经营性场所，规划保留的整治区域及特殊情况的除外。

相关企业应当结合项目实施，在一定期限内办理注销或者地址变更。

第五章 法律责任

第五十九条 相关管理部门及其工作人员在城市更新管理中有违法违纪行为的，依法追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六十条 有关单位和个人在开展城市更新意愿的调查和征集、土地及建筑物数据提供和核查、城市更新计划或规划编制与审查、审批、实施主体确认申请与核准等各项城市更新活动中，有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、行贿等行为的，相关部门应当及时查处，并责令改正；情节严重的，取消其参与城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六十一条 对城市更新项目实施主体违反相关法律、法规的行为，应当依法追究法律责任。

第六章 附 则

第六十二条 本办法下列用语的含义：

（一）城中旧村，是指在我市城镇建成区范围内，由农村集体经济组织和村民保留使用的国有建设用地范围内的建成区域。

（二）补公用地，是指无偿移交给政府，用于建设城市基础设施、公共服务设施或者城市公共利益项目等的独立用地，不计入拆建类城市更新项目用地红线范围内。

（三）其他用地，是指位于村集体权属范围内、符合国土空间详细规划、无法单独标图入库，因成片改造需要与主体地块一并纳入城中旧村拆建更新项目进行整体利用的地块。

（四）原权利人，包括“三旧”用地及其地上、地下建筑物、构筑物的所有权人、使用权人，以及按照有关规定处理后的实际用地人。

（五）申报主体，是指城市更新单元规划的申报单位。

（六）实施主体，是指项目各项建设手续的申办单位。

（七）拆除范围，是指需拆除地上原有建筑物的区域；重建范围，是指按照城市规划实施的项目建设区域；规划保留范围，是指未纳入拆除范围、按照城市规划予以保留的改建类或者整治类建筑物区域。

（八）补公项目，是指在同一城市更新单元或控规编制单元范围内或经市政府批准，由城市更新项目实施主体代建，并在建设完成后按照土地使用权出让合同和项目实施监管协议将产权移交或物业、设施直接移交政府的项目。

第六十三条 本办法自 2021 年 7 月 15 日起施行。2016 年 12 月 20 日珠海市人民政府施行的《珠海经济特区城市更新管理办法》（珠海市人民政府令第 114 号）同时废止。

珠海经济特区历史文化名镇名村和历史建筑保护办法

（2018 年 11 月 18 日珠海市人民政府令第 123 号发布，2020 年 11 月 23 日珠海市人民政府令第 131 号修正）

第一章 总 则

第一条 为了加强历史文化名镇、名村和历史建筑的保护与管理，传承优秀历史文化遗产，根据相关法律、法规，结合珠海经济特区实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内历史文化名镇、名村和历史建筑的保护管理适用本办法。

历史建筑被依法确定为文物的，其保护管理依照文物保护法律、法规的有关规定执行。

第三条 历史文化名镇、名村和历史建筑的保护管理坚持科学规划、有效保护、分类管理、合理利用的原则。

第四条 市人民政府（以下简称市政府）建立保护联动机制，协调、监督历史文化名镇、名村和历史建筑的保护管理。

区人民政府（以下简称区政府）负责本行政区域内历史文化名镇、名村和历史建筑的保护管理。

镇人民政府（以下简称镇政府）、街道办事处负责辖区内历史文化名镇、名村和历史建筑的日常巡查和现场保护等职责。

横琴新区、经济功能区管理机构履行区政府的职责。

第五条 市自然资源主管部门负责历史文化名镇、名村和历史建筑的规划编制和管理，以及相关保护管理工作。

文物行政管理部门（以下简称文物主管部门）负责对历史文化名镇、名村内的文物和非物质文化遗产保护等工作实施监督管理。

其他相关行政管理部门在各自职责范围内，做好历史文化名镇、名村和历史建筑保护的相关工作。

第六条 本市实行历史文化名镇、名村和历史建筑保护工作专家咨询

制度。保护名录、保护规划等保护工作相关重大事项应当听取专家意见。

第七条 历史文化名镇、名村和历史建筑所在地村民委员会或者居民委员会负责以下工作：

（一）按照法律、法规和历史文化名镇、名村和历史建筑保护规划要求，做好宣传和保护工作；

（二）指导、督促村民或者居民按照历史文化名镇、名村和历史建筑保护要求，保护和合理利用历史文化名镇、名村和历史建筑；

（三）对有损毁危险的历史建筑进行统计，并及时向镇政府或者街道办事处报告；

（四）制止违反历史文化名镇、名村和历史建筑保护规定和要求的行为，并及时向镇政府或者街道办事处报告。

第八条 各级政府对历史文化名镇、名村和历史建筑保护工作予以经费保障，并纳入同级财政预算。保障经费用于申报、普查、测量、认定、维护与修缮、基础设施和居住环境改善等相关事项。

第九条 市自然资源主管部门应当建立历史文化名镇、名村和历史建筑信息管理和查询系统，实现部门信息共享并向社会提供查询服务。

第十条 鼓励单位和个人通过投资、捐赠等形式，依法参与历史文化名镇、名村和历史建筑的保护工作。

对在历史文化名镇、名村和历史建筑保护工作中作出突出贡献的公民、法人或者其他组织，市、区政府可以给予奖励。

第二章 保护名录

第十一条 本市实行历史文化名镇、名村和历史建筑保护名录制度，对被认定为历史文化名镇、名村和历史建筑的，作为保护对象纳入保护名录。

第十二条 市自然资源主管部门会同市文物主管部门根据历史文化遗产普查结果和社会推荐情况，经组织专家论证后，拟定历史文化名镇、名村和历史建筑保护名录。

拟定的保护名录应当征求利害关系人意见，并通过政府网站、主要新

闻媒体以及所在地镇政府或者街道办事处、村民委员会或者居民委员会的公示栏向社会公示征求意见，公示时间不少于三十日。

拟定的保护名录经市城乡规划委员会审议后，由市政府批准后予以公布。

第十三条 任何单位和个人不得擅自调整保护名录，不得擅自撤销已纳入保护名录的保护对象。

保护对象因不可抗力导致灭失或者损毁、确已失去保护意义的，或者情况发生重大变化需要调整、撤销的，由市自然资源主管部门会同市文物主管部门组织专家论证后，按程序报请批准。

第十四条 市自然资源主管部门、文物主管部门应当会同相关部门，组织并指导区政府开展历史文化遗产普查，及时将在普查中发现并经论证认为具有保护价值的镇、村、建筑物和构筑物确定为预先保护对象。

单位和个人发现有保护价值的镇、村、建筑物和构筑物的，应当向自然资源主管部门报告。自然资源主管部门接到报告后，应当及时通知镇、村、建筑物和构筑物所在地区政府。区政府自接到通知之日起七日内应当组织专家论证，经论证认为具有保护价值的，及时确定为预先保护对象并采取保护措施。

第十五条 区政府应当自镇、村、建筑物和构筑物被确定为预先保护对象之日起两日内，通知其所在地镇政府或者街道办事处、村民委员会或者居民委员会、所有权人、使用权人或者其代管人，并在其所在地镇政府或者街道办事处、村民委员会或者居民委员会的公示栏上公告。

预先保护期自区政府发出预先保护通知之日起不超过十二个月。超过预先保护期未被纳入保护名录的，预先保护自行失效。因预先保护对相关单位或者个人合法权益造成损失的，区政府应当依法给予补偿。

预先保护期内，严禁改造、拆除或者可能对预先保护对象造成损坏的建设活动。因公共利益或者建设工程特别需要，必须改造、拆除或者迁移预先保护对象的，由市自然资源主管部门会同市文物主管部门组织专家论证，并制定补救措施后报市政府批准。

第十六条 市自然资源主管部门对列入保护名录的保护对象建立保护档案。保护档案包括下列内容：

- （一）普查获取的资料；
- （二）坐落地址、建筑面积、建设年代、保护级别、文化艺术特征、历史特征、历史沿革、历史事件、名人事迹和技术资料等；
- （三）使用现状和权属变化情况；
- （四）保护规划；
- （五）设计、测绘信息资料；
- （六）修缮、维修、迁移、拆除过程中形成的文字、图纸、图片和影像等资料；
- （七）其他需要保存的资料。

单位和个人可以依法查询保护档案所记载的相关信息。

第十七条 区政府应当自辖区内保护对象纳入保护名录之日起六个月内，完成其保护标志的设置。

保护标志应当载明保护对象的名称、编号、公布机关，并可以根据实际需要载明建成时间、文化信息，翻译成相应的外文，设置相应的信息化标识。

第三章 名镇名村保护

第十八条 国家级和省级历史文化名镇、名村的认定，按照国家和省有关规定执行。

本市市级历史文化名村的认定，参照国家和省有关规定执行，重点突出珠海地域文化特色，反映香山文化、海洋文化、经济特区文化等文化的传承。

第十九条 历史文化名镇、名村的保护内容包括下列事项：

- （一）镇、村的传统格局、历史风貌以及与其相互依存的自然景观和人文环境；
- （二）体现传统风貌的历史街巷；
- （三）各级文物保护单位以及不可移动文物；

（四）历史建筑；

（五）历史环境要素，包括反映历史风貌的古井、围墙、石阶、铺地、驳岸、古树名木、古驿道等；

（六）特色鲜明与空间相互依存的非物质文化遗产以及优秀传统文化和本土特色文化。

第二十条 市、区政府应当按照下列规定确定历史文化名镇、名村的保护责任人，并向社会公布：

（一）历史文化名镇所在地的镇政府或者街道办事处为保护责任人；

（二）历史文化名村所在地的村民委员会或者居民委员会为保护责任人；

（三）市、区政府为保护对象设立保护管理组织的，该组织为保护责任人。

第二十一条 历史文化名镇、名村保护责任人应当按照下列要求履行保护责任：

（一）保持保护范围内建（构）筑物的传统格局、历史风貌、特色装饰、空间尺度和历史环境要素的完整性；

（二）开展日常巡查，及时制止危害历史文化遗产的行为，并告知自然资源主管部门；

（三）保持保护范围内的整洁美观；

（四）协助相关部门保障消防、防灾等公共设施、设备的正常运行；

（五）法律法规规定和市政府确定的其他要求。

第二十二条 区政府应当自历史文化名镇、名村保护名录公布之日起一年内，依法组织编制完成历史文化名镇、名村保护规划（以下简称村镇保护规划）。

村镇保护规划报送审批前，村镇保护规划的组织编制机关应当依法公示规划草案，公示时间不得少于三十日。

村镇保护规划的组织编制机关应当自保护规划批准之日起三十日内，通过政府网站和主要新闻媒体公布规划文本。

第二十三条 村镇保护规划应当明确保护范围等事项。保护范围包括核心保护范围和建设控制地带。

核心保护范围内以居住功能为主的，村镇保护规划应当延续其居住功能，控制人口密度，完善公共服务设施和市政基础设施配套。核心保护范围内的土地使用权不得实施整体转让用于房地产开发。

第二十四条 在历史文化名镇、名村保护范围内进行建设施工，应当符合村镇保护规划要求。

因建设施工导致保护范围内建筑物或者构筑物有损毁危险的，住房城乡建设等行政管理部门应当责令施工单位立即停止施工。因施工造成损害的，施工单位或者建设单位应当承担修复、赔偿责任，其修复方案应当征求自然资源主管部门、房屋行政管理部门和文物主管部门的意见。

第二十五条 在历史文化名镇、名村保护范围内改建建筑物或者构筑物，因保持或者恢复其传统格局、历史风貌的需要，难以符合相关建设标准和规范的，在不影响消防安全，不突破原有建筑基底面积、建筑高度和建筑面积且不减少相邻居住建筑原有日照时间的前提下，可以办理建设工程规划许可手续。

任何单位和个人不得擅自迁移或者拆除村镇保护规划确定保护的建筑物和构筑物以及其他设施。确需拆除历史文化名镇、名村核心保护范围内历史建筑以外的建筑物和构筑物以及其他设施的，应当经市自然资源主管部门会同同级文物主管部门批准。市自然资源主管部门应当自收到申请之日起二十日内会同同级文物主管部门作出决定。

第二十六条 年度新增建设用地计划指标优先保障用于历史文化名镇、名村保护与利用，保障其必要的宅基地置换用地和合理利用的发展空间。因保护利用需要异地新建新村的，应当制定新村建设规划。

第二十七条 市、区政府应当建设和完善历史文化名镇、名村周边基础设施。因保护需要无法按照现行技术标准和规范进行建设和管理的，由相关行政管理部门会同市自然资源主管部门制定适应保护需要的建设、管理要求和保障方案。

在保护范围内修建道路、地下工程以及其他市政公用设施的，应当根据市自然资源主管部门提出的保护要求采取有效的保护措施，不得损害文物和历史建筑，不得破坏整体环境风貌。

第二十八条 历史文化名镇、名村保护范围内的水、电、燃气、通讯等管线的安装应当符合有关规定，做到安全、整洁、美观。

历史文化名镇、名村改造过程中，区政府可以鼓励将电线、通讯等线缆通过纳入管道、迁入地下等方式实施管理，具体办法由各区人民政府另行制定。

公路、铁路、高压电力线路、输油管线、燃气干线管道和其他基础设施塔架不得穿越历史文化名镇、名村核心保护范围；已经建设并产生较大破坏性影响的，应当按照村镇保护规划逐步迁出。

第二十九条 历史文化名镇、名村保护范围内，因实施村镇保护规划需要依法征收房屋，以及依法批准设置的项目和设施需要停业、转产、关闭或者拆除，导致所有权人或者经营者合法权益损害的，应当按照居住条件有所改善、合法权益充分保障的原则给予异地安置或者货币化补偿。对自愿迁出的，应当给予奖励。

具体补偿和奖励办法由市自然资源主管部门牵头制定，报市政府批准后实施。

第三十条 区、镇政府应当统筹规划历史文化名镇、名村内的生产经营活动。

镇政府、村民委员会或者居民委员会和村集体经济组织应当对村民或者居民生产经营活动进行指导和管理。

鼓励历史文化名镇、名村的村民或者居民在历史文化名镇、名村内居住，依法参与历史文化名镇、名村内的生产经营活动。

鼓励利用历史文化名镇、名村发展文化产业和传统手工业，适度发展旅游业，推进历史文化资源与旅游、教育、音乐、文化、康养等产业深度融合。

第三十一条 区、镇政府和村集体经济组织可以以独资、控股、参股、出租等方式参与历史文化名镇、名村保护和利用。

村民或者居民可以以其所有的历史文化名镇、名村内的历史建筑、房屋、资金等入股、联营参与历史文化名镇、名村保护和利用。

第三十二条 鼓励金融管理机构制定优惠政策，对历史文化名镇、名村保护项目提供信贷支持。

鼓励社会资本参与历史文化名镇、名村保护工作，通过投资补贴等形式推进政府和社会资本合作。

第三十三条 本市设立便于指示前往名镇、名村的交通道路标识、标志。

公安机关交通管理部门可以根据名镇、名村的步行街等的道路和交通流量的具体情况，对机动车、非机动车、行人采取疏导、限制通行、禁止通行等措施。

第三十四条 鼓励挖掘和整理历史文化名镇、名村内传统文化艺术，扶持民间艺人等传徒、授艺。

鼓励历史文化名镇、名村建设镇史馆、村史馆，开展富有地方特色的非物质文化遗产保护等活动。

第四章 历史建筑保护

第三十五条 建成三十年以上且未被公布为文物保护单位，也未被登记为不可移动文物的建筑物或者构筑物，具备下列情形之一的，可以依法认定为历史建筑：

（一）反映珠海发展历程、历史文化和民俗传统，具有特定时代特征和地域特色的；

（二）建筑样式、结构、材料、施工工艺或者工程技术反映地域建筑文化特点、艺术特色、具有科学研究价值的；

（三）与重要的历史事件、革命运动或者著名历史人物有关，具有纪念意义的；

（四）代表性、标志性建筑或者著名建筑师的代表作品；

（五）其他具有历史文化意义的建筑物、构筑物、市政基础设施、园林等。

建成虽未满足三十年，但符合前款规定之一，突出反映地方时代特点的建筑物和构筑物，也可以依法确定为历史建筑。

第三十六条 本市依据历史建筑的历史、科学、艺术价值以及续存年份、完好程度等情况，对历史建筑实行分类保护。市自然资源主管部门根据历史建筑的不同保护要求，制定历史建筑分类保护办法以及修缮技术规范。

第三十七条 市、区政府应当按照下列规定确定历史建筑的保护责任人，并向社会公布：

（一）国有历史建筑，其使用权人为保护责任人；无使用权人或者使用权人不明确的，房屋行政管理部门为保护责任人；

（二）非国有历史建筑，其所有权人为保护责任人；所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清晰的，代管人为保护责任人；没有代管人的，房屋使用权人为保护责任人；所有权人、代管人、使用权人另有约定的，从其约定；所有权人、代管人或者使用权人均不明确的，房屋行政管理部门为保护责任人。

第三十八条 历史建筑保护责任人应当按照下列要求履行保护责任：

（一）加强日常维护、保养；

（二）保持原有的高度、体量、外观形象和色彩；

（三）保护传统格局、历史风貌、特色装饰和历史环境要素的完整性；

（四）保障结构安全，发现险情时及时采取排险措施，并向区建设和房屋行政管理部门报告；

（五）防潮防渗防蛀；

（六）按照本办法的规定进行修缮；

（七）确保消防、防雷、防灾等设施、设备的正常使用；

（八）按照保护规划的要求合法合理的使用、利用；

（九）法律、法规规定的其他要求。

第三十九条 市自然资源主管部门应当自历史建筑保护名录公布之日

起一年内，会同文物主管部门依法组织编制完成历史建筑保护规划（以下简称建筑保护规划）。

建筑保护规划报送审批前，组织编制机关应当依法公示规划草案，公示时间不得少于三十日。

建筑保护规划应当自批准之日起三十日内，在政府网站和主要新闻媒体公布，并在历史建筑所在地显著位置张贴。

经依法批准的建筑保护规划公布后，任何单位和个人不得擅自修改和调整。确需修改的，应当向原审批机关提出申请。

第四十条 历史建筑保护范围由建筑保护规划予以确定。在历史建筑保护范围内，禁止下列活动：

- （一）在建筑物上刻划、涂污；
- （二）在建筑物内违规堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品；
- （三）擅自改变历史建筑内部或者外部结构、造型和风格；
- （四）实施损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑物安全的行为；
- （五）占地违章搭建建筑物或者构筑物；
- （六）其他对历史建筑保护有破坏性影响的行为。

第四十一条 历史建筑有损毁危险的，历史建筑保护责任人应当立即组织抢险保护，并及时向区建设和房屋行政部门报告。

历史建筑经鉴定为危险房屋或者存在显著影响整体承载缺陷的，历史建筑保护责任人应当根据鉴定报告，及时采取加固、修缮等保护措施。

区政府应当协助历史建筑保护责任人对历史建筑进行抢险以及采取加固、修缮等保护措施。

第四十二条 区建设和房屋行政管理部门应当根据历史建筑保护要求以及现状，并听取历史建筑保护责任人意见后，制定本行政区域内历史建筑年度修缮计划。

区建设和房屋行政管理部门应当依据年度修缮计划通知历史建筑保护责任人对历史建筑进行修缮，历史建筑保护责任人应当按照规定进行修缮。

第四十三条 历史建筑保护责任人应当在符合保护规划的前提下，按照本市历史建筑分类保护办法以及修缮技术规范要求，对历史建筑进行日常维护以及轻微修缮。住房城乡建设主管部门、文物主管部门应当根据历史建筑保护责任人需要，及时提供相关信息和技术指导。

历史建筑保护责任人进行其他修缮活动，应当在修缮前委托具有相应资质的单位编制修缮设计和施工方案，报住房城乡建设主管部门审核。住房城乡建设主管部门审核时，应当征求同级文物主管部门意见。

设计、施工方案通过审核后，历史建筑保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位依法实施修缮。历史建筑修缮期间，施工单位应当在现场展示历史建筑的保护价值、修缮效果图等资料，并遵守消防安全管理相关规定。

修缮活动涉及行政审批的，应当依照法律、法规规定办理相关手续，有关行政管理部门应当简化审批程序，提高审批效率。

第四十四条 历史建筑修缮费用由保护责任人承担。按照技术规范、修缮设计、施工方案等要求对非国有历史建筑进行修缮的，其保护责任人可以向区政府申请补助。具体补助办法由各区人民政府另行制定。

第四十五条 市、区政府依法征收土地以及房屋前，应当对拟征收地块的历史建筑情况进行普查核实。普查未完成的，不得开展房屋征收工作。

第四十六条 城市更新和新区建设中，非国有历史建筑所有权人同意该历史建筑被征收或者改造的，房屋征收行政管理部门或者改造主体应当按照保护要求将非国有历史建筑纳入征收补偿方案或者改造方案，并依法评估房屋价值后，通过产权置换或者货币资金的形式给予该历史建筑所有权人补偿。补偿标准不低于房屋征收决定公告之日征收地块内类似非历史建筑房屋补偿标准百分之一百二十的补偿。非国有历史建筑所有权人不同意该历史建筑被征收或者改造的，所有权人应当按照保护要求自行合理利用。

第四十七条 市自然资源主管部门应当在建设用地规划许可证或者规

划条件的附图、附件中载明历史建筑的保护要求。

不动产登记管理部门应当及时在房屋权属档案中注明纳入保护名录的历史建筑的相关信息。

第四十八条 在符合结构、消防等专业管理要求和建筑保护规划要求的前提下，历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的，市自然资源主管部门可以批准其变更房屋用途。

第四十九条 鼓励利用历史建筑发展文化创意、休闲旅游，文化体验、文化研究、开办展馆和博物馆以及以其他形式对历史建筑进行保护与合理利用。

鼓励保护责任人将历史建筑对公众开放。

第五十条 市、区政府可以通过政策引导、资金扶持、简化手续、减免国有历史建筑租金、放宽国有历史建筑承租年限等方式，促进历史建筑的保护与合理利用。

市、区政府可以通过收购、产权置换等方式获得非国有历史建筑的所有权，并可以通过公开招标等方式，选择符合要求的单位和个人对历史建筑进行保护与合理利用。

第五章 法律责任

第五十一条 违反本办法规定的行为，有关法律、法规已有相关处罚规定的，由相关行政管理部门依法予以处理。

第五十二条 违反本办法第十五条规定，损坏、拆除预先保护建筑的，由城市管理和综合执法部门责令其限期改正；造成严重后果的，对违法行为人处三万元以上五万元以下的罚款。

第五十三条 历史建筑所有权人、代管人或者使用权人未按照本办法第三十七条规定履行保护责任，对历史建筑造成破坏性影响的，由城市管理和综合执法部门责令其限期改正；造成严重后果的，对保护责任人处三万元以上五万元以下的罚款。

第五十四条 违反本办法第四十二条规定，施工单位未按照规定在现场展示历史建筑的保护价值、修缮效果图等资料的，由住房城乡建设主管

部门责令限期改正。拒不改正的，对施工单位处一万元以上三万元以下的罚款。

第五十五条 相关行政管理部门以及其工作人员违法本办法规定，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，对直接负责的主管人员以及其他直接责任人员依法给予处分；涉嫌违法犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第五十六条 本办法自 2018 年 12 月 20 日起施行。

珠海市人民政府关于印发 《珠海市城乡规划编制管理暂行规定》的通知

（珠府〔2009〕105号）

各区人民政府，经济功能区管委会，市府直属各单位：

市人民政府同意市规划局拟订的《珠海市城乡规划编制管理暂行规定》，现印发给你们，请认真贯彻实施。

珠海市人民政府

二〇〇九年八月四日

珠海市城乡规划编制管理暂行规定

第一章 总 则

第一条 为规范珠海市城乡规划编制管理工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》、《珠海市城市规划条例》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

第二条 本市实行城乡规划编制统一计划、统一规范、统一管理，坚持政府组织、部门合作、公众参与、科学决策的原则。

第三条 市规划主管部门负责全市城乡规划编制的综合管理。

市政府各相关部门、各区人民政府（功能区管委会）、镇政府及有关建设单位（以下统称“规划编制组织单位”）根据职责范围组织或参与相关城乡规划的编制。

第四条 在本市城市规划区范围内从事城市总体规划、近期建设规划、分区规划、专项规划、控制性详细规划、修建性详细规划、城市设计、镇村规划等城乡规划的编制、报审和审批，均须遵守本规定。

第二章 城乡规划编制的组织

第五条 市规划主管部门负责统筹全市城乡规划编制，协调各规划编制组织单位开展相关工作。全市范围内各层次、各类别涉及空间利用的城

乡规划由市规划主管部门进行协调和平衡。

第六条 城市总体规划的组织编制，应当按照下列要求进行：

（一）全市总体规划由市政府负责组织编制，具体工作由市规划主管部门承担；

（二）经济功能区（产业园区）的总体规划由所在区政府（功能区管委会）负责组织编制，市规划主管部门负责指导、协调和平衡。

第七条 分区规划的组织编制，应当按照下列要求进行：

（一）中心城区、重要新城和生态廊道地区的分区规划，由市规划主管部门负责组织编制；

（二）其他范围内的分区规划，由所在区政府（功能区管委会）负责组织编制，市规划主管部门负责指导、协调和平衡。

第八条 各类专项规划应当与各层级城乡规划相协调，并按照下列要求进行：

（一）全市性专项规划由各专业主管部门负责组织编制，市规划主管部门负责指导、协调与平衡；

（二）各区（经济功能区）辖区内的专项规划，由所在区政府（功能区管委会）负责组织编制，市规划主管部门的派出机构负责指导、协调与平衡。

第九条 详细规划的组织编制，应当按照下列要求进行：

（一）中心城区及城市总体规划确定的城市环境风貌地段、历史文化特色地段等重要地区的控制性详细规划，由市规划主管部门负责组织编制；

其他地区的控制性详细规划由区政府（功能区管委会）和市规划主管部门共同组织编制；

（二）修建性详细规划一般由用地单位组织编制。城市重要地段及政府投资项目的修建性详细规划可由市政府相关职能部门组织编制。

第十条 城市设计的组织编制，应当按照下列要求进行：

（一）包含在各阶段城乡规划中的城市设计随该项城乡规划一并组织编制；

（二）中心城区的整体城市设计由市规划主管部门负责组织编制；各区（经济功能区）辖区内单独编制的整体城市设计由所在区政府（功能区管委会）负责组织编制；

（三）城市重点地段应当单独进行城市设计。其中，单一业主用地的城市设计可由业主组织编制，范围较大且为非单一业主用地的城市设计由市规划主管部门负责组织编制，各区（经济功能区）辖区内重点地段的城市设计由所在区政府（功能区管委会）负责组织编制。

第十一条 镇村规划的组织编制，应当按照下列要求进行：

（一）区政府（功能区管委会）所在地镇的总体规划由区政府（功能区管委会）负责组织编制，详细规划由区政府（功能区管委会）和市规划主管部门共同组织编制，其他镇的总体规划和详细规划由镇政府负责组织编制，市规划主管部门负责指导、协调和平衡。镇区规划建设用地在城市总体规划确定的各城区范围内的，应纳入所在城区的城市规划，不单独编制镇总体规划；在各城区邻近地区的，应与城市规划相协调和衔接；

（二）村庄规划由所在镇政府负责组织编制。

第三章 城乡规划编制计划与经费

第十二条 城乡规划编制实行年度计划管理制度，市规划主管部门负责制订全市规划编制计划。全市所有涉及空间利用的城乡规划项目均应纳入年度规划编制计划。

每年 11 月底前，市政府各职能部门、各区（经济功能区）根据社会经济、城市发展要求和上级要求应当将本部门、本区域下一年度拟开展的规划编制项目提交市规划主管部门，由市规划主管部门拟订下一年度全市城乡规划编制计划，报市政府批准后执行。

第十三条 城乡规划编制经费应当纳入各级政府财政预算。原则上，属于市政府或市政府相关职能部门组织编制的城乡规划由市级财政负担；属于各区政府（功能区管委会）、镇政府组织编制的各层级城乡规划的编制经费由所在区政府（经济功能区）、镇政府财政负担。市财政对区、镇（村）规划编制可给予适当补贴。

第十四条 城乡规划编制经费包括规划测绘、规划前期调研、规划设计、规划咨询、规划环境影响评价、规划评审及审批、规划公示等经费，有关经费的计算参照现行国家收费标准执行。

第四章 城乡规划编制的工作程序

第十五条 各规划编制组织单位应按照市政府批准的年度计划组织规划编制，拟定各规划的项目任务书，依法开展规划编制的服务采购或招标，确定各规划的编制设计单位，签定《珠海市城乡规划编制合同》。

第十六条 规划编制设计单位根据规划编制合同、项目任务书和有关技术标准开展规划编制工作。

第十七条 城乡规划编制进程一般分为现状调研、规划方案与规划成果三个阶段，较小的规划项目分为规划方案与规划成果两个阶段。

规划编制组织单位应根据编制进程组织或配合组织各阶段审查工作，并征求有关部门意见，依法公示城乡规划方案或成果，提请市城市规划委员会审议后，呈报有关机构、部门审批。

第十八条 城乡规划报送审批前，规划编制组织单位应当依法将规划草案予以公告，并征求专家和公众的意见。

第十九条 涉及国家秘密事项的，必须遵守保密规定，并不得在网站和媒体以及各种公开展览场所上公布。

第五章 城乡规划编制的技术准备

第二十条 城乡规划编制组织单位在开展规划编制前，应当取得市规划主管部门提出的珠海市城乡规划编制技术条件。规划编制技术条件应明确该规划的规划范围、规划依据、现行上层规划和专项规划对该规划和该区域的要求以及该规划的适用技术标准等。

第二十一条 城乡规划组织单位根据规划编制技术条件拟定规划编制项目任务书。规划编制项目任务书应明确规划内容、设计深度、重点研究问题、进度要求、成果要求、经费计划等。

规划编制项目任务书应当作为签定规划编制合同的依据之一，列为规划编制合同的附件，并作为审查、审批规划成果的依据之一。

第二十二条 编制城乡规划应当使用珠海市统一平面坐标系统和高程系统的现状地形图。

第六章 城乡规划编制成果的审批

第二十三条 城乡规划编制成果应按下列规定报批：

（一）全市总体规划经广东省政府审查后，报国务院审批；

（二）近期建设规划报市政府审批后，报市人大常委会常务委员会审议，并报总体规划审批机关备案；

（三）分区规划、经济功能区（产业园区）总体规划报市政府审批；

（四）区政府所在镇总体规划，报经所在区人民代表大会常务委员会审议后，报市政府审批；功能区管委会所在镇总体规划，报经所在镇人民代表大会审议后，报市政府审批；其他镇的总体规划，报经所在镇人民代表大会审议后，报区政府（功能区管委会）审批；

（五）全市城市对外交通、城市道路交通、河海水系、绿地系统、地下空间利用、市政基础设施、城市防洪、排涝、抗震、城市安全（城市防灾减灾）、环保、环卫、邮电、电信、文化、教育、体育、卫生、民政福利等涉及空间利用的专项规划报市政府审批；

各区（经济功能区）辖区内的专项规划报区政府（功能区管委会）审批；

（六）市规划主管部门负责组织编制的控制性详细规划报市政府审批；

区政府（功能区管委会）与市规划主管部门共同组织编制的控制性详细规划报市政府审批；

镇政府组织编制的控制性详细规划报区政府（功能区管委会）审批；

（七）城市重要地段的修建性详细规划报市政府审批。其他修建性详细规划报市规划主管部门审批；

（八）中心城区的整体城市设计和城市重点地段城市设计报市政府审批，各区（经济功能区）辖区内的整体城市设计和重点地段城市设计报区

政府（功能区管委会）审批；

（九）城市规划区内的村庄规划应当经村民会议或村民代表会议讨论同意后，报所在区政府（功能区管委会）审批；

（十）需由上级机关审批的专项规划和开发区（经济功能区）总体规划等报经市政府审议通过后，报上级机关审批。

第二十四条 规划编制成果报批时，应当报送审批申请、规划编制任务书、各阶段审查审议意见及其采纳情况说明、规划成果文本及图纸等材料。

第七章 城乡规划编制成果的公布和归档

第二十五条 城乡规划编制成果经批准后，规划编制组织单位应印制正式成果，并自批准之日起三十日内会同市规划主管部门在政府信息网站或本市主要新闻媒体公布，并可依法在规划展览场所公开展示。

局部地段的城市设计、控制性详细规划、修建性详细规划等还可根据展示条件选择靠近规划对象的地点进行公布。

城乡规划有修改的，应当及时更新公告或者展示的内容。

第二十六条 市规划主管部门负责全市城乡规划编制档案及规划成果管理。

各规划编制组织单位应当建立规划编制档案，并自批准之日起三十日内将规划成果及相关档案报市规划主管部门备案。

任何单位或者个人可依法查阅规划编制成果。

第八章 附 则

第二十七条 本规定由珠海市规划局负责解释。

第二十八条 本规定自发布之日起 30 日后施行。

珠海市人民政府关于征收城市基础设施配套费的通知

（珠府函〔2015〕106号）

横琴新区管委会，各区人民政府（管委会），市府直属各单位：

为规范我市城市基础设施配套费的征收管理，根据《广东省物价局广东省财政厅关于调低城市基础设施配套费的通知》（粤价〔2003〕160号）、《省物价局关于公布现行省定行政事业性收费项目目录的通知》（粤价〔2012〕258号）及国家、省其他有关文件规定，结合我市实际，现就我市征收城市基础设施配套费有关事项通知如下：

一、征收范围及对象

凡在我市城市规划区范围内自本通知发布实施后新出让用地的新建（含扩建）房屋建筑工程项目，由建设单位和个人（私人自建自住的住宅除外，以下统称建设单位）在办理建设工程规划报建时缴交城市基础设施配套费。

二、征收标准

城市基础设施配套费的征收标准为建设项目工程基建投资额的4%。2015年单位建筑面积收费标准为非工业类100元/平方米、工业类50元/平方米、临时建筑10元/平方米，按建筑面积计征城市基础设施配套费。2016年起，由市住房城乡规划建设局会同市发展改革局、市财政局联合制定“珠海市单位建筑面积平均基建投资额”，经市政府同意并公布后实施。“珠海市单位建筑面积平均基建投资额”每两年核定一次。

三、征收办法

由市住房城乡规划建设局在核发《建设工程规划许可证》前开具缴费通知单，建设单位在领取《建设工程规划许可证》时一次性足额缴交城市基础设施配套费。对于特殊情形的项目，按以下情形和办法征收城市基础设施配套费：

（一）分期建设的项目，在办理各期《建设工程规划许可证》时，分期足额征收。

（二）享受城市基础设施配套费减免政策的建设项目，建成后改变原批准性质用途的，应依照本通知要求重新核定并按补缴时的缴费标准补缴相应的城市基础设施配套费。

（三）违法违规建设项目经相关部门查处后批准保留使用的，应依照本通知的要求补缴城市基础设施配套费。

（四）增加面积的项目，应按补缴时的缴费标准补缴新增面积的城市基础设施配套费。

四、减免事项

属于国家、广东省政策明确规定可减免城市基础设施配套费的建设项目，由建设单位持相关政策文件，报请市政府批准后按有关规定予以减免。

五、征收管理

城市基础设施配套费通过非税收入电子征缴系统征收，使用财政部门统一印制的财政票据，收入全额上缴同级财政，实行“收支两条线”管理。市住房城乡建设、发展改革、财政等行政主管部门要按照各自职责分工，密切配合，加大力度，收足、管好、用好城市基础设施配套费。市监察、审计等部门要加强对城市基础设施配套费征收和使用情况的监督，保证城市基础设施配套费足额征收和正确使用。

本通知自发布之日起实施。

珠海市人民政府
2015年4月16日

珠海市人民政府关于规范我市村民建房风貌管理的通知

（珠府〔2020〕25号）

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市政府各部门、各直属机构：

为规范我市村集体土地上村民建房行为，改善农村人居环境，突显珠海地方特色，建设美丽乡村，现就有关事项通知如下：

一、加强规划引领

各区政府（管委会）要坚持先规划后建设原则，加快完成村庄规划全覆盖。编制村庄规划要充分征求村民意见，力求简单、实用、易懂。村民建房应当符合村庄规划，不符合规划要求的，一律不得批准。

二、规范建房标准

新批准的宅基地用地面积每户不超出 120 平方米，建筑面积不超出 400 平方米，建筑层数不超出三层半（半层面积不得超出第三层面积的一半），建筑首层层高不超出 3.9 米，一般层层高不超出 3.3 米。

已分配的宅基地面积达到或超出 120 平方米的，村民报建按照上述规定执行。

已分配的宅基地面积不足 120 平方米的，优先就近补齐面积。无法就近补齐的，在控制建筑面积与层数的前提下，可以分地块建设，具体由属地镇政府统筹安排。

三、强化风貌管控

村民可免费选用政府制定的农房建设标准图集、村庄规划建筑选型，体现乡土风貌、乡村特色。原则上以自然村为单位统一建筑外观，外观选型数量原则上不超过三种，内部可根据村民需求灵活分隔。

四、严格建房监管

建立村民建房自治管理长效机制，鼓励村委会（村集体经济组织）制订本村村民建房村规民约，引导村民依法有序建房。

各镇政府应成立村民建房工作小组，加强对村民建房的指导，强化质量安全监管，及时发现、坚决制止违法违规建房行为。

五、其 他

涉农社区集体土地上的个人建房参照本通知执行。已纳入城市更新范围的乡村，按照城市更新相关政策执行。

各区政府（管委会）可结合本区实际，对符合规划要求、依法取得建房手续、按照农房建设标准图集或村庄规划建筑选型外观建设的农村建房户给予适当补贴或奖励。补贴或奖励细则由各区政府（管委会）自行制订，并由市农业农村局统筹。

本通知与《珠海市人民政府关于进一步规范我市村民建房管理的意见》（珠府〔2012〕147号）及此前相关文件不一致的，以本通知为准。

本通知自2020年5月9日起施行，有效期五年。

珠海市人民政府

2020年4月7日

珠海市规划局关于印发 《珠海市规划档案查询管理规定》的通知

（珠规〔2009〕269号）

局机关各科室、各分局、局属各单位：

为规范规划档案查询管理，我局制定了《珠海市规划档案查询管理规定》，经市法制局审查同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

珠海市规划局

二〇〇九年六月二十九日

第一条 为有效地保护和利用珠海市规划档案，保障公民法人或者其他组织合法权益，规范档案查询工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国政府信息公开条例》及相关法律法规，制定本规定。

第二条 任何单位和个人查询规划档案，应当遵守本规定。

市规划局形成和保存的规划档案，其他机关、团体、企业事业单位和组织以及中国公民如需查询，必须经本局审查批准。城建档案管理机构存有的规划档案，应到城建档案管理机构查询；城建档案管理机构查询不到的规划档案，由本局按照规定提供查询。

第三条 本规定所称规划档案，包括城乡规划编制成果档案和规划业务档案。

规划档案按公开与否的标准，分为可主动公开的档案、可依申请公开的档案和不公开档案。

第四条 下列档案为可主动公开的档案，任何中国公民、法人或其他组织凭身份证、营业执照、法人组织机构代码证等合法证明文件可进行查询：

（一）依法完成审批程序并已在市规划局依法存档的现行法定规划成果档案，包括城镇体系规划、城市和镇总体规划、村庄规划和市规划局组

织编制的修建性详细规划的规划批准文件、文本和图纸成果，以及城市和镇控制性详细规划的规划的批准文件和法定文件；

（二）行政许可及审批事项的办理结果，包括：

1. 经批准核发的《建设项目选址意见书》：选址意见书编号、用地项目名称、用地单位名称、用地位置；

2. 经批准核发的《建设用地规划许可证》：许可证件编号、用地项目名称、用地单位名称、用地位置、用地性质、用地红线范围；

3. 经批准核发的《建设工程规划许可证》：许可证件编号、建设项目名称、建设单位名称、建设位置、建设规模、规划强制性指标、建设工程设计总平面示意图；

4. 经批准核发的《建设工程规划验收合格证》：合格证编号、建设项目名称、建设单位名称、建设位置、建设规模、公建配套。

鼓励查询人通过珠海市规划网站查询前款规定的内容。

第五条 下列档案为可依申请公开的档案，市规划局可以依申请向符合条件的利害关系人提供查询：

（一）用地规划事项：用地单位可申请查询其用地范围内的建设用地规划条件、用地红线图、用地蓝线图、用地单位申请规划许可时提交的有关文件材料；

（二）建筑工程事项：建筑施工图；

（三）市政工程事项：道路工程施工图中的总平面图、标准横断面图、纵断面图；

（四）规划验收事项：原批准的施工图，验收实测资料（主要包括《珠海市建设工程规划定位放线测量记录册》、《珠海市建设工程验线记录册》、《珠海市建设工程竣工规划验收测量记录册》，含实测 1：500 现状地形图和竖向实测成果）。

第六条 下列档案为不公开档案，不提供对外查询（特殊情况除外）：

（一）办理审批过程文件材料以及本局、其他单位内部文件；

（二）测绘管理工作中属国家秘密范围内的规划测绘资料；

（三）城市电力、电讯、给排水、燃气、防洪、人防等涉及国家秘密的相关专业工程规划内容；

（四）涉及国家秘密、商业秘密和个人隐私的其他规划文件材料。

第七条 符合下列条件的查询人，可以申请查询第五条规定的可依申请公开的档案：

（一）用地权属单位可查询其用地范围内的可依申请公开的档案。查档前应出示身份证明；委托他人办理的，还应出示授权委托书；属于法人或其它组织的，还应提供《企业法人营业执照》或《组织机构代码证》原件；

（二）购房人或业主（含村民）可查询其购买或所居住的建筑物专有部分的可依申请公开的档案，以及建筑区划内公共部分涉及其利害关系的可依申请公开的档案。查档前应出示本人身份证原件、房屋产权证或购房合同原件；

（三）业主委员会或物业管理公司可查询小区建筑区划内或所管辖物业公共部分的可依申请公开的档案。查档前应出示身份证明、业主委员会成立批复文件或委托管理合同原件、介绍信；委托他人办理的，还应出示授权委托书；物业管理公司还应出示物业管理公司营业执照原件；

（四）律师可查询与其受理业务有关的可依申请公开的档案。查档前应当出示律师执业证、律师事务所调查专用函、当事人的授权委托书、案件受理通知书（应诉通知书）或开庭传票；

（五）其他行政机关及其工作人员依法执行公务的，可以根据工作需要查询可依申请公开的档案。查档前应出示单位介绍信、工作证、可作为查档依据的法律文书或文件；

（六）公、检、法和上级纪检监察部门、仲裁机构及其工作人员依法执行公务的，可以根据工作需要查询可依申请公开的档案。查档前，公、检、法机关的工作人员应当出示单位介绍信、执行公务证或工作证、显示案件内容的立案通知书或协助执行通知书；上级纪检监察部门、仲裁机构

的工作人员应当出示单位介绍信、工作证、可作为查档依据的法律文书或文件；

（七）本局各科室工作人员根据工作需要可以查询可依申请公开的档案。

第八条 公、检、法和上级纪检监察部门、仲裁机构及其工作人员依法执行公务，本局各科室工作人员根据工作需要，可以查询不公开档案。

第九条 查询人查询规划档案的，应持相关资料到市行政服务中心规划局窗口填写《珠海市规划局政府信息公开申请表》。

第十条 对查询人提出的查询申请，应当按照以下规定办理：

（一）查询人未按照第七条的规定提交合法的证明文件或者证明文件不齐全的，不提供档案查询；

（二）申请查询的内容超出本规定查询范围的，不提供档案查询；对能够确定查询内容的公开机关的，应当告知查询人该行政机关的名称；

（三）对符合本规定的查询申请，应当在五个工作日内提供查询；

（四）对符合遗失补办条件的，按照遗失补办程序办理，不提供档案查询。

第十一条 规划档案查询结果按以下方式提供：

（一）现场阅览；

（二）复印规划档案；对作为凭证的档案资料的复印件，可加盖“与原件相符”印章；

（三）打印电子信息内容。

第十二条 查询人查询、调阅和复印档案应当在设定的场所内经档案工作人员办理并在其监护下进行。未经同意，不得自行查询、调阅、拍照和复印档案。

查询人必须爱护档案，不得圈注、涂改、污损、抽取、揉拆及损坏档案。如发生上述行为，档案工作人员有权中止查询，并对查询人进行批评教育。

第十三条 本规定自 2009 年 8 月 1 日起施行。

关于发布《珠海市城市规划技术标准与 准则(2021 版)》的通知

珠自然资函〔2022〕156 号

各有关单位：

《珠海市城市规划技术标准与准则(2021 版)》已经市政府同意，现予发布，自 2022 年 5 月 18 日起执行。执行过程中如遇问题，请径向市自然资源局反映。

珠海市自然资源局

2022 年 5 月 16 日

目 录

1. 总 则
2. 用地分类与城市用地规划
3. 公共设施
4. 综合交通
5. 市政工程
6. 城市风貌与建筑控制
7. 城市地下空间利用
8. 城市防灾减灾
9. 生态保护与历史传承
10. 规划检验与规划条件核实
- 附录 A 用词说明
- 附录 B 名词解释
- 附录 C 风貌管理规定
- 附录 D 住宅建筑间距控制
- 附录 E 计算规则
- 附录 F 住宅建筑面宽控制
- 附录 G 建筑退让道路红线距离表
- 附录 H 工程管线平面间距控制
- 附录 I 工程管线交叉最小垂直净距控制
- 附录 J 居住用地、商业服务业设施用地分项调整系数

1 总 则

- 1.1.1 为了进一步提高城市规划建设水平，实现城市规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》、《珠海经济特区城乡规划条例》以及其他相关法律和法规的规定，制定本标准与准则。
- 1.1.2 本标准与准则以国家和广东省的有关规范及标准为基础依据，借鉴国内外先进城市的经验和做法，并结合珠海城市发展的目标要求和实际情况制定。
- 1.1.3 珠海市行政区域内范围内的城市规划编制和规划管理工作，应按本标准与准则执行，具体法定规划有特定规划要求的（如万山海洋开发试验区、珠海北站 TOD 地区、航空新城核心区）和规划方案经市政府审查批准的（如“烂尾楼”整治处理项目、已下放审批权限到各区政府的具体项目）除外。特殊情况应单独编制专项规划研究并报珠海市城市规划委员会审议。
- 1.1.4 除执行本标准与准则外，还应符合国家、省和市现行法律、法规及其他强制性标准的规定。当标准与准则对国家、省和市现行法律、法规及其他强制性标准有细化规定时，按本准则与准则执行。
- 1.1.5 本标准与准则适用于本市除横琴以外的城市、镇规划区内的详细规划（含控制性详细规划和修建性详细规划）编制，以及本市、镇规划区内的各类建设项目（农村宅基地、乡村振兴点状供地项目除外）的规划管理。
- 1.1.6 本标准与准则实行动态修订，以保障其适用性和适度超前性。市城市规划行政主管部门可适时组织整体修订，上报珠海市人民政府审批后施行；在此期间，市城市规划行政主管部门可对局部章节和条款进行修订，上报珠海市人民政府备案后施行。
- 1.1.7 本标准与准则解释权属珠海市城市规划行政主管部门。

2 用地分类与城市用地规划

2.1 用地分类

2.1.1 一般规定

2.1.1.1 用地分类包括城乡用地分类、城市建设用地分类两部分，按土地使用的主要性质进行划分。

2.1.1.2 用地分类采用大类、中类和小类三级分类体系。大类采用英文字母表示，中类和小类采用英文字母和阿拉伯数字组合表示。

2.1.1.3 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别。

2.1.2 城乡用地分类

2.1.2.1 城乡用地共分为 2 大类、10 中类、20 小类。

2.1.2.2 城乡用地分类和代码应符合表 2-1 的规定。

表 2-1 珠海市城乡用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
H			建设用地	包括城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地、采矿用地、发展备用地及其他建设用地等
	H1		城乡居民点建设用地	城市、镇、村庄建设用地
		H11	城市建设用地	城市内的居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地
		H12	镇建设用地	镇人民政府驻地的建设用地
		H14	村庄建设用地	农村居民点的建设用地
	H2		区域交通设施用地	铁路、公路、港口、机场和管道运输等区域交通运输及其附属设施用地，不包括城市建设用地范围内的铁路客货客运站、公路长途客货客运站以及港口客运码头
		H21	铁路用地	铁路编组站、线路等用地
		H22	公路用地	国道、省道、县道和乡道用地及附属设施用地
		H23	港口用地	海港和河港的陆域部分，包括码头作业区、辅助生产区等用地
		H24	机场用地	民用及军民合用的机场用地，包括飞行区、航站区等用地，不包括净空控制范围用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		H25	管道运输用地	运输煤炭、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
	H3		区域公用设施用地	为区域服务的公用设施用地，包括区域性能源设施、水工设施、通信设施、殡葬设施、环卫设施、排水设施等用地
	H4		特殊用地	特殊性质的用地
		H41	军事用地	专门用于军事目的的设施用地，不包括部队家属生活区和军民共用设施等用地
		H42	安保用地	监狱、拘留所、劳改场所和安全保卫设施等用地，不包括公安局用地
	H5		采矿用地	采矿、采石、采沙、盐田、砖瓦窑等地面生产用地及尾矿堆放地
	H6		发展备用地	规划中确定为城市发展预留的战略空间，包括暂未明确规划用途，规划期内不开发或特定条件下开发的用地
	H9		其他建设 用地	除以上之外的建设用地，包括为区域服务的主题公园、度假村、休养用地、影视基地等旅游用地，风景名胜、森林公园等管理及服务设施用地，边境口岸用地、外事用地
		H91	区域娱乐康 体用地	区域性娱乐、康体等设施用地，包括为区域服务的赛马场、赛车场、高尔夫球场、游艇俱乐部、主题公园、度假村、休养用地、影视基地等旅游区管理及服务设施用地
		H92	风景名胜 设施用地	为风景名胜、湿地公园、森林公园等配套的管理及服务设施用地
		H93	口岸设施 用地	一、二线口岸的边境联检设施及其附属设施用地，包括口岸内的联检站和交通设施用地。
		H94	外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地
		H99	其他区域 建设用地	除以上之外的其他区域性建设用地
	E		非建设用地	水域、农林地及其他非建设用地等
	E1		水域	海洋、河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠及滩涂
		E11	自然水域	海洋、河流、湖泊及滩涂
		E12	水库	人工拦截汇集而成的总库容不小于 10 万 m ³ 的水库坝顶高程岸线所围成的水面
		E13	坑塘沟渠	蓄水量小于 10 万 m ³ 的坑塘水面和人工修建用于引、排、灌的渠道
	E2		农林用地	耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地，为城市绿化提供苗木、草皮、花卉和种子生产等园林生产绿地，城市建设用地范围外基础设施两侧的防护绿地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		E21	农用地	耕地、园地、牧草地、设施农用地、田坎、村道等用地，为城市绿化提供苗木、草皮、花卉和种子生产等园林生产绿地，城市建设用地范围外基础设施两侧的防护绿地
		E22	林地	生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地
	E9		其他非建设用地	盐碱地、沼泽地、沙地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

- 2.1.3 城市建设用地分类
- 2.1.3.1

城市建设用地分类以土地的使用功能为主导，适当兼顾其他相关因素综合确定。
- 2.1.3.2

城市建设用地分类根据国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)，采用大类、中类和小类三个层次的分类体系，并结合珠海市实际情况，共分为 8 大类、42 中类、52 小类。
- 2.1.3.3

城市建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地和绿地与广场用地 8 大类用地。
- 2.1.3.4

城市建设用地分类和代码应符合表 2-2 的规定。

表 2-2 珠海市城市建设用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地
	R1		一类居住用地	设施齐全、环境良好，以低层住宅为主的用地
	R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地
	R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括城中旧村、危房、棚户区、临时住宅等用地
	R4		四类居住用地	直接为工业区、仓储区等功能区集中配套建设、有一定配套设施、供职工及学生集体居住的成片宿舍区的用地
	R5		居住服务设施用地	为居住用地配套设置的居住区级及以下的生活服务设施用地
		R51	一级邻里中心用地	居住区级的医疗卫生、文化娱乐、体育、社会福利、行政管理与社区服务、商业与金融服务、市政公用和交通设施整合用地，包括日常消费为主的社区肉菜市场、可设置少量轻餐饮设施等

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		R52	二级邻里中心用地	居住小区级的医疗卫生、文化娱乐、体育、社会福利、行政管理与社区服务、商业与金融服务、市政公用和交通设施整合用地，包括日常消费的社区肉菜市场
		R53	幼托用地	居住小区级以下的幼托用地
		R59	其他居住区服务设施用地	除以上设施之外的用地
A			公共管理与公共服务设施用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地
	A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地
	A2		文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地
		A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地
		A22	文化活动用地	广播电视中心、综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地
	A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地
		A31	高等院校用地	大学、学院、高等专业学校、研究生院及其附属设施用地，包括军事院校用地
		A32	高级中学用地	普通高中和寄宿制高中用地
		A33	初级中学用地	初级中学用地
		A34	小学用地	小学用地
		A35	特殊教育用地	聋、哑、盲人、智障等特殊教育学校及工读学校等用地
		A36	科研用地	科研事业单位用地
		A37	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地
		A38	成人学校用地	电视大学、夜大学、党校、干校等用地
	A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地
		A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地
		A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地
	A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地
		A51	医院用地	综合医院、中医院、专科医院等用地
		A52	卫生防疫用地	疾病预防控制中心、卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地

类别代码			类别名称	内容	
大类	中类	小类			
		A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地	
		A59	其他医疗卫生用地	急救中心、血库等用地	
	A6	社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，包括福利院、养老院、孤儿院、殡葬等用地		
	A7	文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其他用途的文物古迹用地		
	A9	宗教用地	宗教活动场所用地		
B			商业服务业设施用地	商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地	
	B1			商业用地	新镇级及以上的商业及餐饮、市场等服务业用地
		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	
		B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	
		B14	农贸市场用地	以大宗农产品交易为主的市场	
	B2			商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等办公用地，以及经营性的办公场所用地，包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等用地
		B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地	
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地	
		B23	商业性办公用地	写字楼等综合性办公用地	
		B29	其他商务用地	其他商务办公类用地等	
	B3			娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地
		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅电影院、歌舞厅、网吧及游乐场等设施用地	
		B32	康体用地	溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场以及水上运动的陆域部分等用地	
	B4			公用设施营业网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地
		B41	加油加气用地	零售加油、加气等用地	
		B42	充电站用地	电动汽车的充电设施用地	
		B49	其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	
	B5			总部经济用地	集群式布置、跨行业和跨产业的公司总部办公设施，并配置功能齐全的商务设施、研发基地和专业协作服务设施的用地

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
	B6		旅馆业用地	以住宿功能为主的宾馆、旅馆、酒店、招待所等用地
	B7		会展用地	各类商业会议展览、商品展销等场所和设施用地
	B9		其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、宠物医院、汽车维修站等其他服务设施用地
M			工业用地	工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地
	M0		新型产业用地	融合与生产密切相关的研发、孵化、试验、创意、无污染生产等创新型产业功能以及配套相关商业、宿舍、可附设的市政设施、交通设施及其他配套辅助设施的用地
	M1		一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M2		二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M3		三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地
	M5		工业服务设施用地	为工业配套设置的生活服务设施用地
		M51	工业邻里中心用地	集中设置的生活服务、商业服务、运动休闲等设施用地，包括超市、餐厅、银行、邮政、卫生站、托儿所、文娱活动、体育活动、物业管理、停车场等内容
		M59	其他工业服务设施用地	除集中设置的工业邻里中心外的其他服务设施用地
W			物流仓储用地	物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地
	W0		物流用地	融合物资储备、简单加工、中转配送、运营管理、批发展销等综合物流功能的用地
	W1		一类仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的仓储用地
	W2		二类仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的仓储用地
	W3		三类仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用仓储用地
S			道路与交通设施用地	城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地
	S1		城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地
	S2		城市轨道交通用地	城市轨道交通用地

类别代码			类别名称	内容	
大类	中类	小类			
		S21	城市轨道交通线、站用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地，位于道路红线范围内的部分属于道路用地	
		S22	城市轨道交通站场用地	城市轨道交通车辆停车场、车辆段及附属设施用地	
	S3		综合交通枢纽用地	多种交通方式、多条线路集散换乘的、具有综合功能的枢纽站点用地，包括铁路客货运站、公路长途客运站、港口客运码头及其附属设施用地等	
	S4		公共交通场站用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	
			S41	公共交通场站用地	城市公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站设施等用地，以及轮渡等的地面部分及其附属设施用地
			S42	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他各类用地配建的停车场、停车库用地
			S43	游艇码头用地	独立设置的游艇停泊码头及附属设施用地，不包括水域部分的游艇泊位
	S9		其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场、通用航空等用地	
	U			公用设施用地	供应、环境、安全等设施用地
	U1			供应设施用地	供水、供电、供燃气和供热等设施用地
U11		供水用地		城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	
		U12		供电用地	变电站、开闭所、变配电所等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类
U13		供燃气用地	城市门站、调压站、储存站、气化站、卫星站、储配站、灌装站、瓶装供应站、加气母站、加氢站和地面输气管廊等设施用地，不包括制气厂等工业用地		
U14		供冷及供热用地	集中供冷站、供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地		
U15		通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地		
U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地		
		U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地	

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
		U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理(置),以及垃圾转运、再生资源回收、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地
	U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地
		U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地
		U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地
	U9		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地,包括施工、养护、维修、监测等设施用地
	G		绿地与广场用地	公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地
	G1		公园绿地	向公众开放,以游憩为主要功能,兼具生态、景观、文教和应急避险等功能,有一定游憩和服务设施的绿地
		G11	公园	综合性公园、纪念性公园、儿童公园、动物园、植物园、古典园林等用地
		G12	社区公园	以绿化为本底,配备体育锻炼场地、器材等以体育锻炼和休闲健身为主要功能的社区公园用地
		G13	街头绿地	沿道路、河湖、海岸等,设有一定游憩设施或起装饰性作用的绿化用地
	G2		防护绿地	城市建设区内,具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地
	G3		广场用地	以文化体育、游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场等用地

2.1.4 零散用地规模控制

2.1.4.1 零散用地面积未达到表 2-3 要求的,不宜单独建设。

表 2-3 零散用地最小面积要求

用地类别		零散用地最小面积 (m²)
居住用地 (R)	低层住宅	3000
	多层及高层住宅	4000
商业服务业设施用地 (B)	建筑高度≤24m	3000
	建筑高度为 24~54m	4000
	建筑高度≥54m	5000
工业及物流仓储用地 (M、W)		2000

2.1.4.2 零散用地未达到以上规定的最小面积，在不妨碍城市规划实施的前提下，确实无法调整、合并的，城市规划行政主管部门可予以核准建设。

2.1.4.3 零散用地宜作为公共绿地、停车场、广场等公共开放空间使用，或作为社区配套、市政基础设施等用地。

2.2 土地混合使用

2.2.1 基本准则

2.2.1.1 为引导土地集约使用、促进产业升级转型、减少交通需求以及提升城市内涵品质，鼓励合理的土地混合使用，增强土地使用的弹性。

2.2.1.2 土地混合使用应符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调等原则。

2.2.1.3 鼓励城市各级中心区、商业与公共服务中心区、轨道站点服务范围、客运交通枢纽及重要的滨水区等区域的土地混合使用。

2.2.1.4 具体地块的土地混合使用应符合相关技术条件和政策条件的要求：

（1）相关技术条件主要包括具体地块的上层次规划要求、周边条件、交通、市政、公共服务设施等情况，自然与地理承载力、日照通风和消防等强制性规定等。位于生态敏感区、重要的景观区域或可能造成较大环境影响、安全影响的，应进行专项技术论证。

（2）相关政策条件主要包括国家、省、市的土地、规划、产权和产业政策，以及是否满足申报条件、符合行政许可的程序要求等。

2.2.2 土地的混合使用规划

2.2.2.1 当一个地块内某类使用功能的计容建筑面积占该地块总计容建筑面积的比例大于或等于 90%时，该地块被视为单一性质的用地。若该地块任一性质用地的计容建筑面积占总计容建筑面积均不超过 90%，则视为混合用地。

2.2.2.2 在城市规划编制中，当土地使用功能需要规划为混合用地时，混合用地的用地代码之间采用“+”连接，排列顺序应按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列。

2.2.2.3 本标准与准则重点鼓励下列类型用地的混合使用：

（1）在各级城市中心区、商业与公共服务中心区，鼓励商业与商务、文化娱乐功能的混合使用，用地性质表达为商业用地+商务用地+娱乐康体用地（B1+B2+B3）。

（2）鼓励轨道交通用地与商业用地、二类居住用地混合使用，

立体利用轨道上盖空间，建设商业、办公、旅馆、住宅与配套设施等综合功能体，用地性质表达为轨道交通用地+商业用地（S2+B1）、轨道交通用地+二类居住用地（S2+R2）。

- 2.2.2.4 在控制性详细规划编制中，为预留一定弹性，根据表 2-4 规定，允许用地之间进行变更转换，这类用地代码之间采用“/”连接表达（M0/W0/W1）。
- 2.2.2.5 土地供应阶段，单一性质的用地需要变更土地使用性质或混合用地需要调整计容建筑类型与占比时，应符合表 2-4 的规定。在规划许可满足相关技术条件和政策条件时，并经过城市规划行政主管部门核准，可参照控规修正程序进行调整，不视为修改法定文件。
- 2.2.2.6 土地出让阶段，确需改变建设用地使用性质，且超出表 2-4 和表 2-5 的规定范围，应当依法修改控制性详细规划。
- 2.2.2.7 规划的公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、道路与交通设施用地、区域交通设施用地、绿地与广场用地，应严格按规划控制管理，不得任意改变其用途；因公共利益需要增设的公用设施，在满足相关行业标准的前提下，可通过控规修正程序，在其他用地内安排。

表 2-4 用地性质变更转换一览表

序号	可变更用地性质		商业服务业设施用地										工业用地				物流仓储用地			
			公共管理 与服务 用地	公用 设施 用地	商 业 用地	商务 用地	娱乐 康体 用地	公用设施 营业网点 用地	总部 经济 用地	旅馆业 用地	会展 用地	其他服务 设施 用地	新型产 业用地	一类工 业用地	二类工 业用地	三类工 业用地	物流 用地	一类 仓储 用地	二类 仓储 用地	三类 仓储 用地
	控制用地性质		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	控规用地性质	B1	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
2		商业用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
3		商务用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
4		娱乐康体 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
5		旅馆业 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
6		公用设施 营业网点 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
7		总部经济 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
8		旅馆业用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
9		会展用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
10		其他服务 设施用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
11		新型产业 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
12		一类工业 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
13		二类工业 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
14		三类工业 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
15		物流用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
16		一类仓储 用地	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√

注：(1) 此表只适应于规划条件出具前。(2) 当法律、法规、规章、政策有明文规定的，依照相关规定执行。(3) “√”表示许可，允许参照控规修正程序将控规用地性质变更；空白表示不予许可，不允许通过控规修正程序进行变更，若需调整应当依法修改控制性详细规划。(4) 工业用地的变更转换需要征求属地政府意见，工业用地与物流仓储用地变更转换应满足相关政策、环境保护及安全规范要求。

2.2.3 土地使用兼容性规定

2.2.4 土地使用兼容性仅针对单一性质的用地，是指计容建筑面积比例超过 90%的单一性质用地对其他性质计容建筑的兼容性，兼容比例不超过 10%。单一性质用地的兼容性，用符合表 2-5 的规定。

表 2-5 单一性质用地附属建筑类别调整兼容表

序号	主导性质		可兼容用地性质	备注
1	一类居住用地	R1	R5、S1、S4	R59 比例不超过计容建筑面积的 3%
2	二类居住用地	R2	R5、S1、S4	R59 比例不超过计容建筑面积的 3%
3	行政办公用地	A1	A、S	
4	商业用地	B1	B、A、S	
5	商务用地	B2	B、A、S	
6	娱乐康体用地	B3	B、A、S	
7	总部经济用地	B5	B1	
8	旅馆业用地	B6	B、S	
9	会展用地	B7	B1、B2、B6、S	
10	新型产业用地	M0	M5、R4、S	
11	一类工业用地	M1	M5、S、R4、W1、W2	
12	二类工业用地	M2		
13	物流用地	W0	M5、S4	
14	一类仓储用地	W1	M5、S、R4、M1、M2	
15	二类仓储用地	W2		
16	城市轨道交通用地	S2	B、S3、S4	
17	公共交通场站用地	S4	B1	
18	综合交通枢纽用地	S3	B、S2、S4	
19	公园绿地	G1	S4、A4、U、R5、M5	
20	防护绿地	G2	U、A4	
21	广场用地	G3	U、S4、A4、R5、M5	

注：（1）此表只适用于规划条件出具前。（2）当法律、法规、规章、政策有明文规定的，依照相关规定执行。（3）单一性质的新型产业用地的兼容性比例不超过 30%；一类工业用地和二类工业用地的兼容性比例不超过 15%；具体以相关政策文件为准。

2.2.5 建设用地适建性规定

项目用地范围内可配套建设内容的适建范围按表 2-6 的规定执行；表 2-6 中未列入的建设内容，应由城市规划行政主管部门根据地块对周边环境的影响和外部基础设施条件，具体核定适建范围。

表 2-6 部分建设用地适建范围表

序号	用地性质 建设内容	居住用地		公共管理与公共服务设施用地								商业服务业设施用地								工业用地				物流仓储用地				道路与交通设施用地				绿地与广场用地						
		一类居住用地	二类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	文物古迹用地	宗教用地	商业用地	商务用地	娱乐康体用地	公用设施营业网点用地	总部经济用地	旅馆业用地	会展用地	其他服务业设施用地	农贸市场用地	新型产业用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	工业服务设施用地	物流用地	一类仓储用地	二类仓储用地	三类仓储用地	城市轨道交通用地	综合交通枢纽用地	公共交通场站用地	其他交通设施用地	公用设施用地	公共绿地	防护绿地	广场用地	
1	独栋住宅	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
2	住宅	√	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
3	宿舍	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
4	餐饮服务设施	○	○	×	○	×	×	×	×	×	√	○	○	×	×	×	○	×	×	√	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
5	邮政所、储藏所	√	×	×	○	○	○	×	×	×	√	○	√	×	×	○	√	×	×	√	○	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
6	门诊所、卫生站	○	○	×	○	○	√	×	×	×	√	○	○	×	×	○	○	×	√	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
7	小型运动场	√	√	○	○	○	√	×	×	×	○	√	×	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	
8	社区体育公园	√	√	×	○	√	×	×	×	×	○	√	×	×	×	○	×	×	×	√	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
9	社区工作用房	√	√	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	√	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10	物业管理用房	√	√	√	○	○	○	×	×	×	√	√	√	×	×	○	√	×	×	√	○	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
11	便民商店	○	○	×	○	○	○	×	×	×	√	○	○	×	×	×	√	×	×	√	○	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
12	肉菜市场	○	○	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
13	自用办公	○	○	√	○	√	√	√	√	√	√	√	√	×	×	√	√	√	√	×	√	√	○	√	√	√	√	√	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×

[illegible]

注: (1) “√”表示许可, 允许建设的项目; “○”表示有条件许可, 由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求, 确定是否可以在附加其他条件的情况下, 在该类土地使用性质的地块中建设的项目; “×”表示不许可, 通常情况下不允许建设的项目。(2) 此表只适用于取得建设用地规划条件后, 在表 2-5 允许兼容范围内, 明确设施建造范围。

2.3 城市用地规划

2.3.1 居住用地

2.3.1.1 基本准则

- (1) 居住用地布局应综合考虑区位、周边环境和用地条件等因素，相对集中布局，形成相应规模的居住区（居住区、居住小区、居住组团，见表 2-7）。
- (2) 居住用地内的公共设施配置应符合本标准与准则第 3 章的有关规定，有条件的地区应设置邻里中心。
- (3) 保障性住房用地应采取“大分散、小集中”的布局模式，倡导与普通商品住房配套建设，实现保障性住房布局的空间相对均衡，有利于促进区域供求平衡和社会融合。

表 2-7 居住区分级控制规模

	居住区 (一级邻里)	居住小区 (二级邻里)	居住组团
户数 (户)	10000~16000	3000~5000	300~1000
人口 (人)	30000~50000	10000~15000	1000~3000

注：每户按照 3.2 人计算。

2.3.2 工业用地

2.3.2.1 基本准则

- (1) 工业用地布局宜引导生产与生活功能的协调发展，应遵循空间集聚和用地集约的原则，相对集中布局形成工业区或产业园区。
- (2) 有气体污染物排放的工业不应布置在城市上风向地区，有水污染物排放的工业不应布置在城市上游地区。
- (3) 新型产业用地应布局于交通便捷、配套完善的区域，市、区级核心区内原则上不布局新型产业用地；一类工业用地应尽量靠近城镇生活区布局；二、三类工业用地应单独布置，不应与居住、公共设施等用地相混合；并与其他非工业用地之间保持一定的卫生距离，符合相关的防护距离规定；工业用地严禁在水源保护区和旅游区内选址。
- (4) 污染较严重的工业宜集中布局，设置专门的污染工业区。
- (5) 周边地区市政设施不够完善的工业区、产业园区应自建污水处理设施。
- (6) 积极推进老旧工业用地的整合、转型、升级、改造，提高土地利用效率，拓展发展空间，优化产业结构。

2.3.2.2 工业区

- (1) 以产品生产功能为主的工业用地宜集中布置形成工业区。
- (2) 新型产业、一类、二类工业区内，可配套建设一定规模的单身宿舍，其建筑间距应符合第 6 章的规定；三类工业区内严禁

建设职工宿舍。

2.3.2.3 产业园区

- (1) 具有一定的产业集群效应，具有较强产品开发能力，具有科、工、贸等综合产业功能，宜规划引导形成产业园区。
- (2) 园区内可安排新型产业用地、一类和二类工业用地、教育科研用地、商业性办公用地、商业服务业用地以及部分生活用地等公共配套设施用地，形成功能明确的组团布局。

2.3.2.4 配套综合服务

对达到一定规模的工业区、产业园区，应合理配置相应的综合服务设施，包括（一）生产服务设施，如公共管理、外包服务、金融网点、职工培训等设施，可根据各工业区、产业园区的实际需求在规划中明确；（二）生活服务设施，如员工宿舍、以及医疗卫生、文化娱乐、体育活动、商业服务等设施，配置时应根据服务的人口规模与人口特征，参照邻里中心（表 3-2）进行有针对性的配置，以更好地满足实际需求。工业区、工业园区的用地构成参照下表（规划编制时可根据周边实际情况，适当调整用地比例）：

表 2-8 工业区、工业园区的用地构成表

用地名称	工业用地	配套服务设施用地	道路用地	绿地
用地比例（%）	55~70	10~15	10~20	8~12

2.3.3 物流仓储用地

2.3.3.1 基本准则

- (1) 物流仓储用地宜根据类型、性质等的不同，布置在不同的地段，同类物流仓储用地宜集中布置。
- (2) 物流仓储用地选址应满足地势、地下水位及地基承载力等地质要求，并应避免对居住及其他易受影响的土地用途造成不良的环境影响（如产生噪音、异味和粉尘等）。
- (3) 物流仓储用地应依托港口、机场、铁路、轨道、高速公路等交通设施进行布局，综合协调内部交通与城市交通的关系。
- (4) 物流仓储用地应有便捷的货运交通道路进入区域交通系统，尽量减少对于城市交通的干扰。
- (5) 在满足相关规定的基础上，鼓励建设多层或高层仓库。

2.3.3.2 三类仓储用地

- (1) 危险品仓库选址应远离城市中心区及人口密集地区，并应符合环境保护和防火、防灾的要求；不同类型的危险品仓库应相互分隔，不得混合存储，其相隔距离应符合消防和安全的有关规定。
- (2) 石油库选址应远离机场、重要交通枢纽、重要桥梁、大型水库及水利工程、电站、变电所、军事目标和其他重要设施。
- (3) 液化石油气、天然气的储存应符合本标准与准则第 5 章的

有关规定。

(4) 易燃易爆及化学危险品仓库的选址和设计应符合消防和环保的有关规定。

2.3.4 绿地与广场用地

2.3.4.1 基本准则

(1) 绿地与广场用地包括公园绿地、防护绿地和广场用地三种类型。

(2) 绿地与广场应符合应急避险场所设置、无障碍设计和雨水入渗等相关要求。

2.3.4.2 公园绿地

(1) 宜安排在交通便利的地段，并充分利用现状自然景观资源。

(2) 规划用地应尽量满足各级公园绿地的服务半径和最小用地规模要求。

(3) 城市公园建设的绿化用地面积应当占公园总用地面积的 70% 以上，游览、休憩、服务性的建筑面积不得超过总用地面积的 5%。

(4) 位于工业、物流仓储用地等需要隔离缓冲区的公园绿地，可以视作工业、物流仓储用地的防护绿地作用。

(5) 社区体育公园的用地性质不属于公园绿地的，其绿化用地占总用地面积的比例不低于 25%。

2.3.4.3 防护绿地

(1) 产生有害气体及污染物的工业用地、物流仓储用地等与其他用地之间应建设卫生防护林带，其宽度不得少于 50 米。

(2) 在城市垃圾处理场、固体废弃物中转站、污水处理厂、殡仪馆等周边的防护绿地设置要求应满足环保部门对其环境影响评价的要求。

(3) 在有条件的新开发区域，铁路（含城际轻轨）、公路等沿线两侧应设置防护绿地，每侧的宽度分别为：铁路、高速公路、城市快速路 15~50 米、国道 20 米、省道 15 米、县道 10 米、乡道 5 米。

(4) 高压走廊应设置与其等级相匹配的防护绿地。

(5) 水源地（含取水点、水源型水库等）防护绿地宽度应充分满足其规划建设要求（具体范围由相关规划确定）。

(6) 排洪渠管理范围为渠内顶边向外延伸至少 5 米。排洪渠安全保护范围（防护绿地）为管理范围的外缘线向外延伸 5~15 米。

(7) 古树名木以树干为中心周边宜留出不少于半径 20 米的保护地带。

2.3.4.4 广场用地

宜安排在交通便捷的地段，并结合城市公共空间、公共服务设施和慢行交通系统等布局。

2.4 开发强度控制

2.4.1 建设用地开发应兼顾社会、环境和经济效益，与用地性质、功能相适应，满足交通、安全、消防、人防、环卫及其他相关配套等方面的要求。

2.4.2 建设用地开发强度通过容积率、建筑覆盖率和绿地率等指标进行控制

2.4.3 基准容积率的确定应考虑建筑间距，满足国家和地方日照、消防等规范的要求。地块容积率根据各调整系数进行核算。

2.4.4 建筑覆盖率指地块内建筑物的基底面积占地块面积的比例。当建筑由裙房和塔楼组成时，建筑覆盖率分两级控制。一级建筑覆盖率控制裙房，二级建筑覆盖率控制塔楼。裙房高度如超过 24 米，超出部分应按照二级建筑覆盖率控制。塔楼含居住功能的综合建筑，其二级建筑覆盖率按居住建筑控制，见图 2-1。

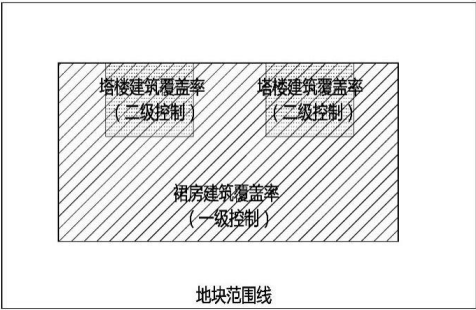


图 2-1 两级建筑覆盖率控制示意

2.4.5 各类用地基准容积率、建筑覆盖率、绿地率指标按表 2-9 执行。

表 2-9 各类用地容积率、建筑覆盖率、绿地率控制指标表

适用类型	建筑分类	基准容积率	一级建筑覆盖率(%)	二级建筑覆盖率(%)	绿地率(%)
居住用地	低层、多层(≤27m)	1.0~1.5	≤28	-	≥35
	高层(>27m)	1.5~2.5	≤28	≤20	
办公酒店用地	低层、多层(≤24m)	1.5~2.0	≤50	-	≥20
	高层(>24m)	2.5~3.5		≤30	
商业用地	大型商业	2.0~2.5	≤60	≤30	≥20
	小型商业	1.5~2.0		-	
会展用地	-	0.5~1.0	≤50	-	≥20
工业用地	新型产业	2.5~4.0	≤50	≤30	≥20
	一般工业	1.0~3.0	≥30	-	10~20
物流仓储用地	单层	0.6~1.0	≤60	-	10~20
	多层(≤24m)	1.0~2.0	≤60	-	10~20
	高层(>24m)	1.5~3.0	≤50	-	15~30

注：（1）办公酒店用地是指 B2、B5 和 B6 用地类别，商业用地是指 B1 用地类别。

（2）大型商业包括建筑面积超过 20000 m²的纯商业建筑和整体商业建筑面积比例≥25%（商业建筑面积≥10000 m²）的商业综合体，除这两种情况外的商业视为小型商业。（以上均为计容建筑面积）

（3）新型产业建筑区别于传统产业建筑，供人们从事各类新型产业的研发、设计及推广、应用等的建筑，也称为研发用房、新型产业用房。

（4）农村生活自留用地非旧村改造建设项目的容积率按 2.0 控制。

（5）表中居住用地和商业服务业设施用地的容积率为基准容积率，实际可以基准为基础，考虑影响因子，取调整系数。

（6）一般情况下，工业用地与物流仓储用地容积率不宜突破上表中的基准容积率。实际容积率如高于上限或低于下限的，应结合项目的生产经营需要并根据相关规范及政策合理确定。

（7）各类用地应满足绿地率控制指标。如因条件限制，达不到绿地率控制指标时，可参照 E.03 折算绿地率。

（8）表中未涉及的用地绿地率参照《珠海经济特区园林绿化条例》执行，公共服务设施用地因条件受限，可适当降低绿地率，并结合实际方案报审。

- (9) 一般工业用地一级建筑覆盖率不宜大于 60%。
- (10) 混合用地的建筑覆盖率指标参照裙房主导功能确定。
- (11) 居住用地条件受限时，一级建筑覆盖率可参照国家规范执行。

- 2. 4. 6 当场地长宽比超过 3 倍或极不规则时，基准容积率宜取下限值。
- 2. 4. 7 居住用地 (R)、商业服务业设施用地 (B) 地块容积率是在基准容积率的基础上，根据微观区位影响条件进行调整。计算公式如下：

地块容积率=基准容积率 $\times\mu_1\times\mu_2\times\mu_3\times\mu_4\times\mu_5$
其中， μ_1 、 μ_2 、 μ_3 、 μ_4 、 μ_5 分别为区位调整系数、交通调整系数、生态调整系数、用地规模调整系数、场地朝向调整系数。
居住用地、商业服务业设施用地分项调整系数详见附录 J。

- 2. 4. 8 拆建类城市更新项目地块容积率在上述调整基础上，更新调整系数为 1. 4。
- 2. 4. 9 工业用地和物流仓储用地开发强度下限应参照国家及地方相关标准。特殊工艺要求的专业厂房和特殊存储要求的特种或危险品仓库，容积率和建筑覆盖率由城市规划行政主管部门根据专业性规定另行核定。
- 2. 4. 10 混合用地地块容积率的确定，是将该区位上各类功能用地对应的地块容积率按拟混合的建筑面积比例进行加权平均。混合用地地块容积率宜按下式计算：

$FAR_{混合}=FAR_1\times K_1+FAR_2\times K_2+ FAR_3\times K_3\cdots$
式中： FAR_1 、 FAR_2 、 FAR_3 分别为该地块基于各类单一用地功能可允许的容积率； K_1 、 K_2 、 K_3 分别为该地块各类功能建筑面积占总建筑面积的比例。

- ul style="list-style-type: none;">
- 2.4.11 未列入上述规定的用地类型，其开发强度控制按有关专业技术规范执行。
- 2.4.12 特殊规定
 - 2.4.12.1 除以上规定外，地块容积率确定还需充分考虑其他特殊控制要求，如设施承载力评估、交通影响评价、经济评估等专题研究。
 - 2.4.12.2 对城市重点地区，如城市门户、城市地标、文化商业中心、历史文化保护等地区，应结合城市设计的要求确定容积率。未做城市设计地区，应增加景观影响专题研究。
 - 2.4.12.3 在滨海、滨河、临山、城市公园等景观敏感地区，地块容积率确定还需增加景观影响专题研究，以保证景观资源的共享和生态资源的安全。
 - 2.4.12.4 对公共服务设施、市政基础设施配置紧张、且无法解决的地区，应适当降低容积率，以满足地区基本配套要求。
 - 2.4.12.5 因受地形、地貌等环境条件制约，应适当降低容积率，以满足国家相关法规、规范的要求。

3 公共设施

3.1 分级分类标准

- 3.1.1 公共设施包括公共管理与公共服务设施(A)、商业服务业设施(B)。按照使用功能分为七类：(1)教育设施；(2)医疗卫生设施；(3)文化娱乐设施；(4)体育设施；(5)社会福利设施；(6)行政管理与服务设施；(7)商业服务设施。
- 3.1.2 公共设施按市级、片区级、新镇级、居住区级和居住小区级五级配置，有条件的区域，居住区级和居住小区级宜按照邻里中心配置。
- 3.1.3 片区的人口规模为60~150万人，新镇的人口规模为15~30万人，居住区的人口规模为3~5万人，居住小区的人口规模为1~1.5万人。

3.2 布局准则

- 3.2.1 公共设施布局应符合地区的人口分布特点，并根据人口规模、用地条件、环境条件及设施的功能要求等综合协调、统筹安排。
- 3.2.2 公共设施宜采取集中与分散相结合的布置方式。使用性质相近的不同公共设施，在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，鼓励在水平或垂直层面集中混合布置。
- 3.2.3 公共设施应集约、节约用地，并合理利用地上、地下空间。设在住宅底层或地下室的公共设施，应采取措施避免干扰居民的生活、休息。
- 3.2.4 体育场馆等人流较多的公共设施应满足公共交通便利的原则，结合轨道站点和公交站点设置。
- 3.2.5 救助站、收容站和残疾人康复及托养等社会福利设施设置应考虑尽量融入社区。
- 3.2.6 公共设施严禁建设在地震、地质塌裂、洪涝等自然灾害或人为风险高的地段和污染超标的地段。高压电线、长输天然气管道、输油管道严禁穿越或跨越公共设施，当在公共设施周边敷设时，安全防护距离及防护措施应符合相关规定。
- 3.2.7 学校、体育场馆等公共设施应满足应急避险场所的有关要求。

3.3 市级和片区级公共设施

- 3.3.1 市级和片区级公共设施应根据城市规划的要求，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，以市和片区为单位，在符合《城市公共设施规划规范》的条件下，合理布置，统筹安排。
- 3.3.2 市、片区级行政管理机构包括党政机关、社会团体、事业单位等，宜根据具体情况采取或集中或分散或结合的布局，形成以市、片区级党政机关为核心的行政服务中心。
- 3.3.3 市、片区级文化、娱乐设施包括图书馆、文化馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆、会展中心、展览馆、剧院和音乐厅等，宜结合市、片区级城市中心或次中心相对集中布局形成文化中心。
- 3.3.4 市、片区级教育设施包括普通高等院校、中等专业技术学校、职业培训机构、特殊教育学校和成人与业余学校等。教育设施的设置应依据城市发展目标及总体布局、产业发展规划、教育发展规划和城市公共交通体系等综合确定。高等院校和中等专业技术学校宜结合相关产业园区布局。
- 3.3.5 市、片区级体育设施包括体育场、体育馆、游泳馆和其他专项体育场馆，宜综合考虑公交便利性，相对集中布局形成市、片区级体育中心。
- 3.3.6 市、片区级医疗卫生设施包括综合医院、中医院、各类专科医院、卫生防疫设施等，应选择在患者就医方便、环境安静、地形比较规整和工程水文地质条件较好的位置，并尽可能充分利用城市基础设施。与周围幼儿园、中小学校、食品生产经营单位和菜市场等之间应物理分隔，符合卫生及预防疾病的要求。
- 3.3.7 市、片区级社会福利设施包括社会福利中心、养老院、儿童福利院及其他为孤儿、残疾人、老龄人和妇女等社会弱势群体提供养护、康复及托管等服务的设施，宜选择公共交通方便、邻近医疗卫生设施布局。
- 3.3.8 市、片区级商业设施应根据相关规划中所确定的市级和片区级商业中心，统筹规划，合理安排相应的商业设施。

3.4 新镇、居住区和居住小区级公共设施

- 3.4.1 新镇级公共设施包括高中、综合医院、文化活动中心、综合体育活动中心、敬老院、社区服务中心等。居住区、居住小区级公共设施包括中小学、幼儿园、社区卫生服务中心、社区市民艺术中心、社区体育公园、残疾人康复托养所、家庭综合服务中心、邻里管理服务中心等。

- 3.4.2 新镇、居住区和居住小区级公共设施的设置，应结合居住人口规模按表 3-2 的规定执行。各公共设施的具体规模（用地面积或建筑面积）应结合服务规模、用地条件、现状与规划建设情况等确定；如条件有限，需采用表 3-2 中较小规模时，应满足相关规范要求。
- 3.4.3 新镇、居住区或居住小区级文化娱乐与体育设施宜集中布置于交通便利的中心地段，形成与人口规模匹配的新镇中心、一级邻里中心或二级邻里中心。
- 3.4.4 表 3-2 中的社区工作用房、社区服务中心、社区警务室、社区市民艺术中心、社区体育公园、社区卫生服务中心等公共设施宜集中布置、组合设置，形成社区公共中心。
- 3.4.5 相对独立地段的人口规模达不到表 3-2 设置要求的，须按照最低标准设置相关的公共设施项目。
- 3.4.6 除本标准中提到的“可选择设置的项目”外，其他均为必须配置的项目，应严格执行，不得擅自删减。
- 3.4.7 一级邻里中心和二级邻里中心用地规模控制按表 3-1 执行。用地包含设置在邻里中心的行政管理与社区服务设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、社会福利与保障设施、商业与金融服务设施、市政公用设施和交通设施的用地。一级邻里中心服务区域不需要再配建二级邻里，只需根据居住地块规模，配套社区用房。

表 3-1 一级邻里中心和二级邻里中心用地规模控制

级别	服务人口 (万人)	服务半径 (m)	中心用地 (hm ²)	
			旧区	新区
一级邻里中心 (居住区级中心)	3~5	800~1000	1.0~1.2	1.5~1.8
二级邻里中心 (居住小区级中心)	1~1.5	300~500	0.4~0.6	0.5~0.8

注：(1) 一级邻里中心应集中布局，宜安排单独用地，容积率控制在 1.0—2.0 以内。旧区若无法安排单独用地，可采用混合用地，宜单独占地，若条件受限，可附设于底部楼层。(2) 二级邻里中心可独立占地或附设于住宅底层。(3) 旧区若用地条件有限，邻里中心用地规模可按下限设置；新区邻里中心用地规模宜按上限设置。

表 3-2 公共服务和交通市政设施配置标准

类别	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务 规模 (万人)	配置规定		配置级别、配置要求			备注
		建筑面积	用地面积				新镇	居住区 (一级)	居住小区 (二级)	
教育 设施	寄宿制高中	36 班	≥36000	57600	-	-	●			寄宿制高中宜设 36 班、48 班或 60 班，每班 50 座。 寄宿制高中的运动场与邻近住宅宜保留一定的间隔。寄宿制高中中应设置 400m 标准环形跑道 (含不小于 100m 的直跑道)，室内体育馆 1 座，另至少应设 4~6 个篮球场、3~5 个排球场 (兼羽毛球场)、1~2 个网球场，1 个游泳池以及 300~400 m ² 器械场地。
		48 班	≥48000	76800	-	-				
		60 班	≥60000	96000	-	-				
	普通高中	18 班	≥7650	≥17820	<3.5	-				普通高中宜设 24 班、30 班或 36 班，每班 50 座。 普通高中的运动场与邻近住宅宜保留一定的间隔。运动场地应设 200~400m 标准环形跑道 (其中含不小于 60m 的直跑道)，室内体育馆 1 座，另至少应设 2~3 个篮球场、2~3 个排球场 (兼羽毛球场)，1 个游泳池以及 150~200 m ² 器械场地。
		24 班	≥10200	≥23760	3.5~4.5	-	○			
		30 班	≥12800	≥29700	4.5~5.5	-		○		
		36 班	≥15300	≥35640	5.5~6.5	-				
	初中	18 班	≥8100 (不含宿舍)	东郊区 ≥14400 其他地区 ≥20700	≤2.25	-				均达到《广东省义务教育标准化学校标准》规定要求。 班额：50 座/班。 服务人口：各片区控规编制中需按照千人学生数要求，在编制单元范围内核实各班服务人口规模和学位需求。编制单元内学位无法平衡的，可考虑相邻编制单元平衡。初中千人指标不低于 40 学生/千人。
		24 班	≥10800 (不含宿舍)	东郊区 ≥19200 其他地区 ≥27600	≤3.00	-			○	用地面积：东郊区用地面积低于“一般规模的用地面积”规定值时，需提供学校可实施的概念设计方案，并征得教育部门认可。最低不能低于对应生均用地面积最低值要求。
		30 班	≥13500 (不含宿舍)	东郊区 ≥21000 其他地区 ≥34500	≤3.75	-	●			
		36 班	≥16200 (不含宿舍)	东郊区 ≥25200 其他地区 ≥41400	≤4.50	-				
		42 班	≥18900 (不含宿舍)	东郊区 ≥29400 其他地区 ≥42000	≤5.25	-				
		48 班	≥21600 (不含宿舍)	东郊区 ≥36000 其他地区 ≥51840	≤6.00	-				
	小学	18 班	≥5670 (不含宿舍)	东郊区 ≥11340 其他地区 ≥14580	≤1.00	-				均达到《广东省义务教育标准化学校标准》规定要求。 班额：45 座/班。 服务人口：各片区控规编制中需按照千人学生数要求，在编制单元范围内核实各班服务人口规模和学位需求。编制单元内学位无法平衡的，可考虑相邻编制单元平衡。小学千人指标不低于 80 学生/千人。
		24 班	≥7560 (不含宿舍)	东郊区 ≥15120 其他地区 ≥19440	≤1.35	-			●	用地面积：东郊区用地面积低于“一般规模的用地面积”规定值时，需提供学校可实施的概念设计方案，并征得教育部门认可。最低不能低于对应生均用地面积最低值要求。
		30 班	≥9450 (不含宿舍)	东郊区 ≥17550 其他地区 ≥24300	≤1.65	-				
		36 班	≥11340 (不含宿舍)	东郊区 ≥21060 其他地区 ≥29160	≤2.00	-				
		42 班	≥13230 (不含宿舍)	东郊区 ≥25470 其他地区 ≥34020	≤2.35	-				
		48 班	≥15120 (不含宿舍)	东郊区 ≥30540 其他地区 ≥40320	≤2.70	-				
教育 设施	幼儿园	6 班	≥2200 (不含宿舍)	东郊区 ≥2340 其他地区 ≥2520	≤0.45	-			●	幼 (托) 儿园应按其服务范围均衡分布，服务半径宜为 300m。 班额：30 座/班。

类别	项目名称	一般规模 (㎡/处)		服务 规模 (万人)	配置规定	配置级别、配置要求			备注
						新建	居住区 (一级)	居住小区 (二级)	
		建筑面积	用地面积						
医疗卫生设施	9 班 12 班 15 班 18 班	≥3300 (不含宿舍)	东部城区≥3240 其他地区≥3510	≤0.65	其他地区生均用地面积≥12 ㎡/座。 非寄宿制幼儿园建筑面积≥12.18 ㎡/座； 寄宿制幼儿园建筑面积≥12.63 ㎡/座。				服务人口：各片区控规编制中需按照千人学生数要求，在编制单元范围内核定每班服务人口规模和学位需求。编制单元内容位无法平衡的，可考虑相邻编制单元平衡。幼儿园千人指标不低于40 学生/千人。 用地面积：用地面积低于“一般规模的用地面积”规定值时，需提供学校可实施的概念设计方案，并征得教育部门认可。最低不能低于对应生均用地面积最低值要求。 幼(托)儿园生活用房、室外活动场地、院落和出入口等设计应满足《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ 39-2016) 局部修订条文(2019 年版)、《幼儿园建设标准》(建标 175-2016) 的相关要求。省级幼儿园建设标准可按要求适当提高。
		≥4400 (不含宿舍)	东部城区≥3960 其他地区≥4320	≤0.90					
		≥5500 (不含宿舍)	东部城区≥4950 其他地区≥5400	≤1.10					
		≥6600 (不含宿舍)	东部城区≥5940 其他地区≥6480	≤1.35					
	综合医院	≥12000	22000~24000	4~6	用地面积为 110~120 ㎡/床，建筑面积为 60~70 ㎡/床。	●			全市医院总规模按 5.0~5.5 床/千人标准计算。市级或区级医院而言，宜配建 800 床或以上规模的大型综合医院。
		≥30000	55000~60000	10~12					
		≥48000	88000~96000	15~20					
	社区卫生服务中心 (※)	1000~1500	-	3~5	-	●	●	●	包括治疗、注射、康复、健康促进、社区养老、卫生防疫以及计生服务等功能。 应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。可与其他非独立占地的社区服务设施组合设置。
		200~300	-	1~1.5	-				
		8000~15000	-	15~30	人均建筑面积不低于 0.05 ㎡。	●			宜配置图书阅览室、培训、少儿活动、展览、文艺康乐、老年人和青少年活动等室内活动以及进行室外文化活动的文化广场，若附设影院，宜按照影院指标增加建筑面积。
文化娱乐设施	社区市民艺术中心 (※)	2000~3000	-	3~5	-	●	●		设置包括书报亭、文化设施、图书阅览室、科技普法、教育培训等设施；设置专门的老年人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心、儿童图书阅览室(室)等项目；宜设置多功能厅、展览厅、电脑室等。
		1000~1500	-	1~1.5	-			●	宜设置文化康乐、图书阅览室、科技普法、老年人活动、青少年活动、儿童活动等项目。
		-	15000~30000	15~30		●			宜设置综合体育馆，可满足室内排球、篮球、羽毛球、乒乓球、游泳等运动，户外宜配置健身场地(包括室外器械场地和慢跑道等)、网球场、足球场、练习场和儿童活动场所等。
体育设施	社区体育公园 (※)	-	3000~10000	3~5	人均用地面积不低于 0.3 ㎡。	●	●		功能内容按照《广东省社区体育公园规划建设指引》内容配置，每处社区中心可突出不同的体育主题(部分可经营)。户外健身场地宜包括室外器械场地、慢跑道、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等。
		-	600~3000	1~1.5				●	

类别	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务规模 (万人)	配置规定	配置级别、配置要求			备注
		建筑面积	用地面积			新镇	居住区 (一级)	居住小区 (二级)	
社会福利设施	敬老院 (颐养院)	-	-	-	市级: ≥150 床位, 用地面积 45~60 m ² /床, 建筑面积 ≥35 m ² /床。	○			为缺少家庭照顾的老年人提供居住及文化娱乐场所。按照人均 0.1~0.3 m ² 的用地标准, 分区分级合理安排养老服务设施用地。 老年人设施 (含养老院、老年公寓、老年护理院) 应按 1.5~3.0 床位/百老人配置。
	残疾人康复托养所 (※)	300~500	-	3~5	-		●		包含床位及相应娱乐康健身设施。服务内容应包括残疾以及精神病人的治疗康复, 宜结合社区卫生服务中心设置。 宜靠近门诊及卫生服务中心设置, 应设置于建筑首层或便于使用的区域, 应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。
	家庭综合服务中心 (※)	1200~1600	-	3~5	-		●		主要面向服务范围内家庭、青少年、长者等重点群体和其他有需要群体, 提供社工专业服务, 服务项目不少于 5 个。 包括社区老年人日间照料中心等设施, 主要为生活不能自理、日常生活需要一定照料的半失能老年人提供膳食供应、个人照顾、保健康复、娱乐和交通接送等日间服务的设施。宜在建筑低层部分, 相对独立, 并有独立出入口。二层以上应设置电梯或无障碍坡道。
		600~750	-	1~1.5	-			●	服务半径宜小于 500m。居住区级、居住小区级社区老年人日间照料中心房屋建筑面积可分别按老年人人均房屋建筑面积 0.26 m ² 、0.39 m ² 核定。若服务人口介于两者之间, 按老年人人均房屋建筑面积 0.32 m ² 核定。
		1500~2500	-	10~15	-	●			街道办事处办公用房宜独立占地, 且与社区服务中心和街道劳动保障事务所等组合设置。
行政管理与服务设施	街道办事处	1500~2000	-	10~15	-	●			宜设置助残、康复保健、家政服务等、计划生育宣传咨询、婚姻中介等社会救助和便民利民的服务项目。宜与街道办事处组合设置。
	派出所	2500~3000	3000~4000	10~15	-	●			宜结合公安系统内部设施建设的有关规划, 进行连址。 包括社区工作用房、社区服务用房和委托服务、社会福利、咨询服务等、婚姻服务、计生宣传咨询、家庭劳务服务等设施。其中社区工作用房受指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民议事事的场所; 社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社区服务站。 宜位于建筑首层, 且应有独立对外的人行出入口。
行政管理与服务设施	邻里管理服务中心 (※)	350~500	-	3~5	-		●		包括社区工作用房和社区服务用房。其中社区工作用房是指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民
		250~350	-	1~1.5	-			●	

类别	项目名称	一般规模 (m ² /处)		服务 规模 (万人)	配置规定	配置级别、配置要求			备注	
		建筑面积	用地面积			新镇	居住区 (一级)	居住小区 (二级)		
商业与金融 服务设施	物业服务用房	≥60	-	-	按不低于物业服务区域总建筑面积的 0.2%, 且最低不少于 60 m ² 。				族议事的场所; 社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社 区服务站。 宜位于建筑首层, 且应有独立对外的人行出入口。 服务内容应为设备维修、保安、绿化、环境卫生、快递收发 等。 每个独立物业服务单元必设, 无需在邻里中心中设置。	
	社区内菜市场 (※)	2000~3500	-	3~5	-		●		应结合非居住建筑与邻里中心项目共同设置。	
		350~500	-	1~1.5	-			●		
	商业金融 服务	限定类 (※)	1000	-	3~5	-		●		需要包括十项基本商业功能: 超市、中西药店、书店、洗染、 美容美发、照相、综合修理、日杂用品、五金修理、文化用品以 及银行储蓄等。
		自由类 (※)	不限	-	-	-		○	○	宜相对集中设置于人流较为密集的区域。
	市政 公用设施	邮政所 (※)	100~150	-	3~5	-		●		设置于首层
公厕 (※)		60~80	-	-	-		●	●	宜结合建筑设施统一配套, 需要清晰标识公厕位置。	
垃圾收集站 (※)		60~120	300~400	-	-		●		宜独立占地, 与周围居住建筑间隔不小于 10m, 宜带垃圾压 缩功能。	
		40~80	200~300	-	-			●		
市政 公用设施	环卫作业点 (※)	200~300	-	-	-		●		包括环卫工具房以及为环卫工人提供休息等服务的用房, 宜 与公厕、垃圾收集站合建。	
	再生资源回收点 (※)	32~60	-	-	-		●		用于社区回收、集散等回收过程中再生资源停留的各类场 所。	
		32	-	-	-	-			●	可与其他环卫设施合设, 与周围建筑间隔不小于 5m。 宜与垃圾房 (或垃圾压缩中转站) 集中设置。
交通 设施	公交设施 (※)	依据公共交通专项规划确定		-	-		●		公交站宜设置在人口较集中的居住区及商业区等靠近客流 集散点的地方。	
	停车设施 (※)	-	-	-	-			●	灵活设置。公交站宜设置在靠近客流集散点的地方。 宜结合邻里中心设置相对集中的机动车场地和非机动车场 地。以满足邻里中心配建停车和社会公共停车要求。	
		-	-	-	-	-		●		机动车停车场宜结合社区中心绿地设置在地下, 以节省用 地, 充分利用地下空间。

- 注：(1) 表中所列设施为片区级以下级别公共设施、与邻里中心相关的交通设施和市政设施（带“※”项目为邻里中心集中配置项目）。
- (2) 表中“●”为必须设置的项目，“○”为可选择设置的项目。
- (3) 表中提出用地规模要求的，为独立占地的配套设施。
- (4) 邻里中心配置指标，东部城区和西部部分地区因用地紧张，可按下限要求设置；其他地区按上限指标进行配套设置。布局形式可采用集中式、院落式、街巷式、自由式等多种方式，宜设置骑楼。
- (5) 交通市政设施除本表中所列项目以外，其他道路交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、通信设施、广电设施、燃气设施、消防设施和环卫设施等的规划标准请参见本标准与准则第4~5章的有关规定。
- (6) 教育设施配置标准中提到的“东部城区”包括横琴新区、香洲城区、南湾城区和高新区。
- (7) 幼儿园、小学和初中用地面积、建筑面积指标均为非寄宿制学校用地要求，寄宿制学校校舍和宿舍所需用地面积可根据建筑指标要求确定。

表 3-3 一级邻里中心设施配置标准

类别	项目名称	一般规模 (m²/处)		备注
		建筑面积	用地面积	
医疗卫生设施	社区卫生服务中心 (※)	1000~1500	-	包括治疗、注射、康复、健康促进、社区养老、卫生防疫以及计生服务等功能。应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。可与其他非独立占地的社区服务设施组合设置。
	社区市民艺术中心 (※)	2000~3000	-	设置包括书报亭、排练室、科技普及、教育培训等设施；设置专门的老年人活动中心、青少年活动中心、儿童活动中心、儿童图书馆阅览室 (室) 等项目；宜设置多功能厅、展览厅、电脑室等。
体育设施	社区体育公园 (※)	-	3000~10000	功能内容按照《广东省社区体育公园规划建设指引》内容配置，每处社区中心可突出不同的体育主题 (部分可经营)。户外运动场地宜包括室外器械场地、慢跑道、排球场、篮球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等。
	残疾人康复托养所 (※)	300~500	-	包含床位及相应娱乐健身设施。服务内容应包括残疾以及精神病人的治疗康复，宜结合社区卫生服务中心设置。宜靠近门诊及卫生服务中心设置，应设置于建筑首层或便于使用的区域，应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。
社会福利设施	家庭综合服务中心 (※)	1200~1600	-	主要面向本服务范围内家庭、青少年、长者等重点群体和其他有需要群体，提供社工专业服务、服务项目不少于 5 个。包括社区老年人日间照料中心等设施，主要为生活不能完全自理、日常生活需要一定照料的老成年人提供膳食供应、个人照顾、保健康复、娱乐和交通接送等日常服务的设施。宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口。二层以上应设置电梯或无障碍坡道。
	行政管理与服务设施			服务半径宜小于 500m。居住区级房屋建筑面积可分别按老年人人均房屋建筑面积 0.26 m² 核定。包括社区工作用房、社区服务用房和优抚服务、社会福利、咨询服务、计生宣传咨询、家庭劳务服务等设施。其中社区工作用房是指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民议事的场所；社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社区服务站。
商业与金融	社区肉菜市场 (※)	2000~3500	-	宜位于建筑首层，且应有独立对外的人行出入口。
	限定类 (※)	1000	-	应结合非居住建筑与邻里中心项目共同设置。
服务设施				需要包括十项基本商业功能：超市、中西药店、书店、洗衣、美容美发、照相、综合修理、日杂用品、五金修理、文化用品以

类别	项目名称	一般规模 (m²/处)		备注
市政公用设施	商业金融 服务		用地面积	及银行储蓄等。 宜相对集中设置于人流较为密集的区域。
		不限	-	结合市场需求自行调节是否设置。
	邮政所 (※)	100~150	-	设置于首层
	公厕 (※)	60~80	-	结合建筑设施统一配套，需要清晰标识公厕位置。
	垃圾收集站 (※)	60~120	300~400	宜独立占地，与周围建筑间隔不小于10m，宜带垃圾压缩功能。
	环卫作息点 (※)	200~300	-	包括环卫工具房以及为环卫工人提供休息等服务的用房，宜与公厕、垃圾收集站合建。 有对外出入口。
	再生资源回收点 (※)	32~60	-	用于社区回收、集散等回收过程中再生资源资源停留的各类场所。 可与其他环卫设施合设，与周围建筑间隔不小于5m。 宜与垃圾房 (或垃圾压缩中转站) 集中设置。
	公交站 (※)	依据公共交通专项规划确定		公交站宜设置在人口较集中的居住区及商业区等靠近客流集散点的地方。 居住区中心宜设置公交首末站。
	停车设施 (※)	-	-	宜结合邻里中心设置相对集中的机动车场地和非机动车场地。以满足邻里中心配建停车和社会公共停车要求。机动车停车位按照0.4~0.5个/100 m²配置，非机动车停车位按1.0个/100 m²配置。应设置出租车、以及装卸、递送停车位 (建议车位各为3~4个)。
				还应考虑救护等特殊车辆停车要求。 机动车停车场宜结合社区中心绿地设置在地下或结合其他建筑物设置多层停车楼，以节省用地。

- 注：(1) 表中所列设施为片区级以下级别公共设施、与邻里中心相关的交通设施和市政设施 (带“※”项目为邻里中心集中配置项目)。
- (2) 表中提出用地规模要求的，为独立占地的配套设施。
- (3) 东部城区和西部部分地区因用地紧张，可按下限要求设置；其他地区按上限指标进行配套设置。布局形式可采用集中式、院落式、街巷式、自由式等多种方式，宜设置骑楼。
- (4) 交通市政设施除本表中所列项目以外，其他道路交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、通信设施、广电设施、燃气设施、消防设施和环卫设施等的规划标准请参见本标准与准则第4~5章的有关规定。

表 3-4 二级邻里中心设施配置标准

类别	项目名称	一般规模 (㎡/处)		备注
		建筑面积	用地面积	
医疗卫生设施	社区卫生服务中心 (※)	200~300	-	包括治疗、注射、康复、健康促进、社区养老、卫生防疫以及计生服务等功能。应有独立对外的出入口和无障碍设施通道。可与其他非独立占地的社区服务设施组合设置。
	社区市民艺术中心 (※)	1000~1500	-	宜设置排练室、图书阅览室、科技普及、老年人活动、青少年活动、儿童活动等项目。
体育设施	社区体育公园 (※)	-	600~3000	功能内容按照《广东省社区体育公园规划建设指引》内容配置，每处社区中心可突出不同的体育主题（部分可经营）。户外运动场地宜包括室外器械场地、绿道、排球场、篮球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等。
社会福利设施	家庭综合服务中心 (※)	600~750	-	主要面向服务范围以内家庭、青少年、长者等重点群体和其他有需要群体，提供社工专业服务，服务项目不少于5个。包括社区老年日间照料中心等设施，主要为生活不能完全自理、日常生活需要一定照料的半失能老年人提供膳食供应、个人照顾、保健康复、娱乐和交通接送等日间服务的设施。宜在建筑低层部分，相对独立，并有独立出入口。二层以上应设置电梯或无障碍坡道。服务半径宜小于500m。居住小区级房屋建筑面积可按老年人人均房屋建筑面积0.39㎡核定。
	行政管理 服务中心 (※)	250~350	-	包括社区工作用房和社区服务用房。其中社区工作用房是指社区党组织与社区居委会开展工作、组织社区党员及社区居民议事的场所；社区服务用房包括党员活动室、社区警务室和社区服务站。宜位于建筑首层，且应有独立对外的人行出入口。
商业与金融 服务设施	社区肉菜市场 (※)	350~500	-	应结合非居住建筑与邻里中心项目共同设置。
	商业金融服务 自由集 (※)	不限	-	结合市场需求自行调节是否设置。
市政公用设施	公厕 (※)	60~80	-	结合建筑设施统一配套，需要清晰标识公厕位置。
	垃圾收集站 (※)	40~80	200~300	宜独立占地，与周围建筑间隔不小于10m，宜带垃圾压缩功能。对于居住规模不足1000户的，按照40㎡的建筑规模进行配套。
	再生资源回收点 (※)	32	-	用于社区回收、集散等回收过程中再生资源停留的各集场所。可与其他环卫设施合设，与周围建筑间隔不小于5m。宜与垃圾房（或垃圾压缩中转站）集中设置。
	公交设施 (※)	依据公共交通 专项规划确定	-	灵活设置。公交站宜设置在靠近客流集散点的地方。
交通设施	停车设施 (※)	-	-	宜设置出租车，以及装卸、递送停车位（建议车位各为2~3个）。

注：(1) 表中所列设施为片区级以下级别公共设施、与邻里中心相关的交通设施和市政设施（带“※”项目为邻里中心集中配置项目）。
(2) 表中提出用地规模要求的，为独立占地的配套设施。
(3) 东部城区和西部部分地区因用地紧张，可按下限要求设置；其他地区按上限指标进行配套设置。布局形式可采用集中式、院落式、街巷式、自由式等多种方式，宜设置骑楼。
(4) 交通市政设施除本表中所列项目以外，其他道路交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、电信设施、广电设施、燃气设施、消防设施和环卫设施等的规划标准请参见本标准与准则第4~5章的有关规定。

3.4.8 单个居住用地的配套设施，结合规划和现状的周边设施情况，参照下表配置：

表 3-5 单个居住用地配套设施标准

设施名称	服务人口 或住宅总建筑面积	一般规模（㎡/处）		配置规定
		建筑面积	用地面积	
物业服务用房	-	按不低于物业管理区域总建筑面积的 0.2%，且最低不少于 60 ㎡。	-	分期开发建设的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积十分之二之比例配置物业服务用房。 物业物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能，服务内容可为设备维修、保安、绿化、环境卫生管理、快递收发等；没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。
公厕	-	30-60	-	原则上均应至少设置一处公厕，并按照规定每 1000-1500 户设一处进行核算。应设于人流集中处，并且在建筑首层，须有单独出入口。可考虑与社区商业、社区用房、垃圾收集站等统一规划建设，总图中须清晰标示具体位置，保障全天开放使用。
垃圾收集点	-	-	15	服务半径宜≤70m
社区体育活动场地	服务规模：<0.5 万人	-	200-600	可结合住宅用地内公共绿地进行设置
	服务规模：0.5-1 万人	-	600-1500	
社区用房	住宅总建筑面积（万㎡）	R≤2	80-120	社区用房是指社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所，主要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房、社区党组织办公室、居委会办公室、居委会活动室、社区警务室、儿童活动室、青少年活动室、老年人活动室、卫生计生服务站、社区服务站等用房。原则上建筑面积≤10 万㎡的，可结合实际需求选配社区用房的相关设施，无需配套居委会办公用房。 每个社区用房的最大服务住宅建筑面积为 50 万㎡。 住宅小区中的社区用房应为独立成套的单元空间，设计应符合规范要求；社区用房宜设置在建筑首层等方便周边居民出入的位置，应有独立的对外人行出入口；社区用房室内格局应当便于社区工作人员开展日常办公，并配备独立水、电、通信等基本设施；不得提供地下室或半地下室作为社区用房。 按照二级邻里中心设施配置要求。
		2<R≤5	≥300	
		5<R≤10	≥600	
		10<R≤20	≥800	
		20<R≤30	≥1000	
		30<R≤50	-	

4 综合交通

4.1 一般规定

- 4.1.1 在编制控制性详细规划时，应开展交通分析研究。通过分析交通系统的承载力和服务水平，对交通设施与地区开发规模、强度分布、空间结构等进行综合平衡。

4.2 公共交通系统

- 4.2.1 公共交通系统包含国家铁路、城际轨道、城市轨道、现代有轨电车、常规公交、出租等。

4.2.2 国家铁路及城际轨道

- 4.2.2.1 国家铁路及城际轨道线路两侧应当设立铁路线路安全保护区。安全保护区的范围，从线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥，下同）外侧起向外的距离分别为：

- （1）城市市区高速铁路为 10 米，其他铁路为 8 米；
- （2）城市郊区居民居住区高速铁路为 12 米，其他铁路为 10 米；
- （3）村镇居民居住区高速铁路为 15 米，其他铁路为 12 米；
- （4）其他地区高速铁路为 20 米，其他铁路为 15 米。

- 4.2.2.2 市域范围内规划的国家铁路及城际轨道，需要对线路廊道、场站用地、换乘接驳进行规划控制，确保规划的可实施性。

4.2.3 城市轨道

- 4.2.3.1 城市轨道交通包括地铁系统、轻轨系统、单轨系统、有轨电车、磁浮系统、自动导向轨道系统和市域快速轨道系统。

- 4.2.3.2 城市轨道交通规划管理和安全保护应符合下列要求：

（1）城市轨道交通设施地下线路及车站的用地红线宜按结构外边缘外扩 3 米确定，并明确设施的竖向标高，轨道车站或配套设施用地红线应按照建筑或构筑物平面分层划定。

（2）对于规划城市轨道交通线路，应根据城市轨道交通线网规划及线路详细规划，确定城市轨道交通线路规划控制范围，地下线为沿线路中心线向两侧外扩 15 米，高架线沿中心线向两侧外扩 35 米，远期路线未明确敷设方式的，按沿中心线向两侧外扩 35 米预控，过渡段、轨道车站规划控制范围需进行专题研究确定。

（3）对于已建城市轨道交通线路，应划定安全保护区，保护轨道工程和运营安全。对于进入轨道安全保护区范围内的非轨道建设项目，应满足相关技术规范。城市轨道产权部门应根据管理规定积极配合。

- 4.2.3.3

在城市新区和城市更新区域，结合轨道交通线网规划和中心体系规划，明确规划的 TOD 开发区域与非 TOD 开发区域。在 TOD 开发区域设置一体化的城市交通换乘枢纽，城市交通换乘枢纽应遵循客运一体化、安全经济、换乘方便、管理高效、预留灵活、公交优先的原则。
- 4.2.3.4

轨道站点与周边建筑之间应预留好有盖廊道、二层连廊、地下通道等建设条件，确保慢行与轨道站点间良好衔接。
- 4.2.3.5

车辆基地包括车辆段、综合维修中心以及配套生活设施等，也可设置物资总库（分库）和培训中心。其中车辆基地应开展选址规划进行控制预留，同时宜考虑上盖综合开发提升土地价值。用地控制规模应结合规划研究确定，在暂无规划研究的前提下，规划控制按照以下约定考虑：

（1）车辆基地选址应靠近正线，有良好的接轨条件。考虑上盖开发时，宜靠近车站设置。每条运营线路宜设一个定修车辆段，当线路长度超过 20 公里时，宜增设停车场。

（2）车辆基地建设控制区总规模宜按每千米线路 0.8 公顷~1.2 公顷控制。车辆基地建设控制区应满足功能和布置的要求。车辆基地建设控制区指标宜符合下表的规定。

表 4-1 车辆基地建设控制区指标

功能分类	面积 (hm ² /座)	长度 (m)	宽度 (m)
综合维修基地	30~40	1500~1800	200~350
车辆段	25~35	1000~1500	200~300
停车场	10~20	800~1000	100~200

- 4.2.4

现代有轨电车
- 4.2.4.1

现代有轨电车线路包括专有路权和混合路权两种形式，以地面敷设为主。
- 4.2.4.2

现代有轨电车车辆基地占地面积宜按每公里正线 0.3~0.5 公顷控制。
- 4.2.5

常规公共交通
- 4.2.5.1

常规公共交通设施包括首末站（枢纽站）、综合车厂和修理厂、公交专用道、公交中途站等。
- 4.2.5.2

公交场站设施规划建设应在满足总平面布置要求及功能要求的基础上，体现集约用地、以人为本、适当预留未来发展空间的原则。首末站尽可能靠近公交出行密集区，鼓励首末站建设采用首层附设方式建设，公交综合车厂应尽可能远离城市中心区，采用立体多层形式建设。

4.2.5.3 公交场站规划用地面积标准宜符合下表规定：

表 4-2 公交场站规划用地面积标准

场站类型	规划用地面积标准 (m ² /标准车)
首末站 (枢纽站)	70~110
综合车厂及调度中心	70~110
修理厂	30

注：本着集约用地的原则，在老城区等用地紧张地区推荐采用“乘降型首末站”以 70 平方米/标准车落实场站用地，并结合多个该类型首末站配套停车场（停保场）；在城市外围用地宽松地区，推荐采用“综合型首末站”以 110 平方米/标准车控制用地。

- 4.2.5.4 综合车厂用地面积不宜低于 15000 平方米，若兼作办公室、营运调度中心用地面积不宜低于 20000 平方米。修理厂一般用地面积不宜低于 20000 平方米。
- 4.2.5.5 城市更新或新建项目，应结合其用地几何中心 300 米范围内的居民出行需求，优先在城市新建地区或城市更新用地中配置公交首末站。
当城市更新或新建项目配建首末站采用非独立占地形式，其建筑规模及布置形式应结合用地实际情况，按照规划的公交线路条数、高峰时段发车频率、候车乘客数、站内交通组织等进行确定，在项目报建阶段应征求交通、公交、交警部门的意见。规划阶段的配建公交首末站建筑规模可按照线路数量确定：1 条线路最小建筑面积 800 平方米，2 条线路 1200 平方米，3 条及以上线路按照每增加 1 条线路，增加 500 平方米计算。
- 4.2.5.6 新建开发区、工业园区可按每万人 1000~1200 平方米配备公交首末站用地，并应与开发区、工业园区同步建设。
- 4.2.5.7 0.7~3 万人的居住小区宜设置公交首末站，3 万人以上的居住区应设置公交首末站。
- 4.2.5.8 长途客运站、火车站、客运码头等对外交通设施应设置公交首末站，其功能组成和规模，应结合客运枢纽规划统一考虑，其位置应设置于对外交通设施主要出入口 100 米范围内，公交首末站与对外交通设施间的连接段需具备人车分流、遮阳挡雨的功能。
- 4.2.5.9 与综合客运枢纽、轨道相接驳的公交首末站的建设用地应根据客流集散规模进行确定，总占地面积或建筑面积不宜小于 5000 平方米。
- 4.2.5.10 新建或改造已有公交场站设施应考虑新能源公共交通工具对设施的要求，根据实际需要预留加气、充电功能的用地面积。
- 4.2.5.11 主干路、次干路及交通量较大的支路等道路上新建的公共汽车站宜采用港湾式公交专用站。港湾尺寸应根据国家规范要求进行公交线路需求计算确定。

- 4.2.5.12 公交中途站共站线路条数不宜超过 10 条或高峰小时最大通过车数不宜超过 100 辆，超过该规模时，宜分设车站，分设车站的距离不宜超过 50 米。
- 4.2.5.13 公交专用道单车道不应低于 3.5 米，中央整体式专用道总宽度不宜低于 8 米，宜采用彩色沥青铺装。

4.3 交通枢纽

- 4.3.1 应依据上位规划或专项规划，结合地区实际情况设置客运和货运交通枢纽用地。交通枢纽的用地规模应根据枢纽的功能需求予以控制。
- 4.3.2 客运交通枢纽根据其承担的交通功能和规模，分为一级、二级、三级三种类型。应根据不同的枢纽类型，配置不同种类、规模的公交设施，并视具体情况研究确定综合开发的必要性和可行性。

（1）一级枢纽是指面向国内外及珠三角区域枢纽，以空港、海港、铁路、口岸等大型对外交通设施为主体，配套设置城市轨道交通车站、公交枢纽站、出租车场、社会停车场等市内交通服务设施。

（2）二级枢纽是指珠海市域交通枢纽，服务于市域内部中、长距离出行，以城际铁路站、城市轨道交通站为主体，配套设置公交首末站、出租车场、社会停车场等。

（3）三级枢纽是指服务于城市组团的交通枢纽，以城市轨道交通站点（换乘站）、常规公交首末站为主体的枢纽，主要功能为轨道公交换乘、常规公交的调度。

- 4.3.3 客运交通枢纽中各种交通方式的客流服务设施宜合并设置，换乘时间宜控制在 3~5 分钟。

4.4 道路交通系统

- 4.4.1 道路系统包括（高）快速路、主干路、次干路、支路和其他道路。
- 4.4.2 高速公路管养中心分为管理中心、养护工区、员工生活区、附属设施工程区，管养中心（不含养护工区部分）开发建设强度宜按照容积率 1.0 核计，其中管理中心部分建筑宜按照 5500 平方米/处核计，养护工区可与管养中心合并也可独立设置，占地面积按照 5 亩/处（0.33 万平方米）标准核定，建筑面积宜为 500 平方米/处。
- 4.4.3 高速公路服务区占地面积按照以下标准核定：双向 6-8 车道高速公路按照 6500 平方米/处，双向 4 车道高速公路按照 5500 平方米/处。

- 4.4.4 应结合城市总体规划及干线道路网规划合理控制互通式立体交叉口间距,立交间距宜为1.5公里~3公里。快速路与辅道之间的进、出入口位置、间距及型式,应保证主线的直行交通不受到干扰,并使分合流交通安全、迅速地通过;快速路匝道接入城市主、次干路时,与周边主次干路交叉口间距不宜小于150米。
- 4.4.5 快速路、主干路及风景名胜区的道路应进行道路设计及道路景观设计。快速路及主、次干路的设计应包含交通功能、交通需求、交通空间环境、交通系统整合优化、交通评价等基于功能的交通设计内容。道路景观设计应符合绿色图章技术审查要求。
- 4.4.6 新规划区道路红线控制宽度应满足下表规定的最小红线宽度要求,宜按照下表推荐道路红线宽度进行控制,当受拆迁、地块权属、轨道交通、高架桥梁、隧道等因素影响以及考虑路网结构和交通预测需求时,可以根据情况进行调整。各等级道路的规划指标宜符合下表的规定:

表 4-3 新规划区道路网规划指标

道路等级		车道数	最小道路红线宽度 (m)	推荐道路红线宽度控制 (m)	道路网密度
快速路	有辅路	主路 6--8 辅路 4--6	65	70	0.4~0.6 (含高速)
	无辅路	6--8			
主干路		6--8	40	45, 50	0.8~1.8
次干路		4	28	30, 35	1.5~3.2
支路		2-4	14	18, 26	3.0~13.0
服务型道路		1-2	—	7, 9, 12	

注: (1) 表中的道路宽度不包括道路两侧的绿化带宽度。
(2) 表中高、快速路路网密度指标适宜在全市层面考虑。
(3) 若有高架轨道或其他公共交通方式敷设于道路内, 可适度增加道路宽度。
(4) 城市中心地区更新片区, 新城、新镇中心区在规划中宜按照高道路密度指标控制, 工业区可按照低指标控制。

- 4.4.7 城市道路横断面
- 4.4.7.1 道路横断面可分为单幅路、双幅路、三幅路、四幅路及特殊形式的断面 (详见《城市道路工程设计规范 (CJJ37-2012)》)。
- 4.4.7.2 横断面系统中包含地上空间和地下空间两部分。其中地上空间包含机动车空间、慢行空间、绿化与隔离空间三部分, 规划设计过程中应充分考虑机动车空间与慢行空间的隔离、慢行空间与周边退让空间的结合、绿化空间形成舒适的林荫; 地下空间包含各类工程管线综合空间及地下交通空间。
(1) 机动车空间包含机动车道、地面有轨电车、公交专用道、停车带等要素。

- (2) 慢行空间包含人行道、非机动车道等。鼓励道路慢行空间与建筑退让空间整合。
- (3) 绿化与隔离空间包含机非绿化带（含设施带）、中央绿化带、主辅绿化带等要素。

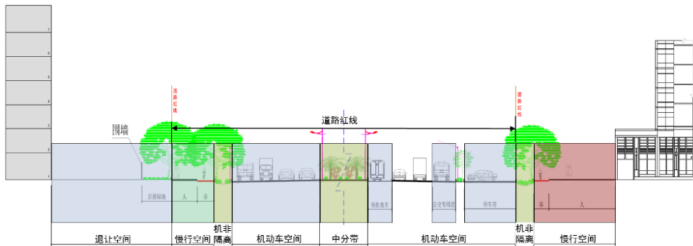


图 4-1 横断面要素

(4) 工程管线综合空间指地下管线敷设所需最小空间；地下交通空间指地下隧道、地下轨道等交通形式所需的空間。工程管线原则要求敷设在道路红线空间内。

4.4.8 城市道路交叉口

4.4.8.1 控规编制应进行平面交叉口展宽渠化设计。展宽宽度、长度应符合以下规定：

- (1) 新规划区主、次干道交叉口单侧展宽宽度 5 米，建成区视条件进行展宽设计，支路可不设展宽。进出口道展宽宽度一致。
- (2) 平面交叉口进口道展宽及展宽渐变段长度宜按照下表控制：

表 4-4 平面交叉口进口道展宽段及展宽渐变段的长度（m）

道路等级	性质	总长度（m）	展宽段（m）	渐变段（m）
主干路	改建	80	50	30
	新建	95	65	30
次干路	改建	50	30	20
	新建	70	50	20

注：进口道规划设置公交港湾停靠站时，交叉口进口道展宽段还应加上公交港湾停靠站所需的长度。

- (3) 进出口道展宽长度一致。
- (4) 当计算展宽渐变段总长度与相邻交叉口间距差额小于 50 米，应对整体路段进行拓宽。
- (5) 菱形立交平面交叉口部分展宽渠化设计宜视具体工程情况确定。

4.4.8.2 交叉口转弯半径应结合周边用地情况和道路等级进行控制，应检验交叉口转角部分红线切角长度是否符合安全停车视距三角形限界的要求，控制标准宜参考下表。对于在工业园区或者货运通道上应保障大型拖挂车辆转弯需求的交叉口，规划建议可采取较大尺度的路缘石转弯半径控制（一般为25米）。

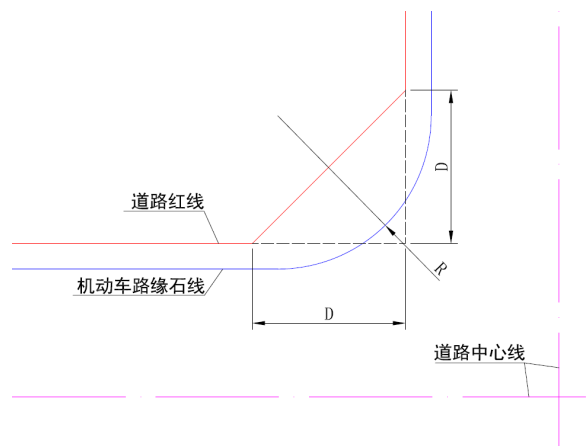


表 4-5 交叉口路缘石转弯半径规划控制

道路等级	道路红线切角长度 D (m)	机动车道路缘石转弯半径 R (m)
主-主	25	20
主-次	20	15
主-支	20	15
次-次	20	10
次-支	15	10
支-支	15	6

- 4.4.9 城市道路竖向
- 4.4.9.1 道路跨越水道(含航道)时,道路竖向设计必须符合相关净空要求。
- 4.4.9.2 道路与河道距离较近时,应合理确定地块、道路和桥梁的竖向关系。
- 4.4.9.3 规划控制应明确道路净空和节点净空控制要求,并符合相关规范和规划要求。
- 4.4.10 建筑基地开口
- 4.4.10.1 建筑基地的机动车出入口,应在基地周边等级最低的道路上安排。如需在不同等级的道路上开设多个机动车出入口的,应根据道路等级,按从低到高的顺序安排。为减少建筑基地出入口对道路交通的影响,鼓励相邻建筑基地共用机动车出入口。

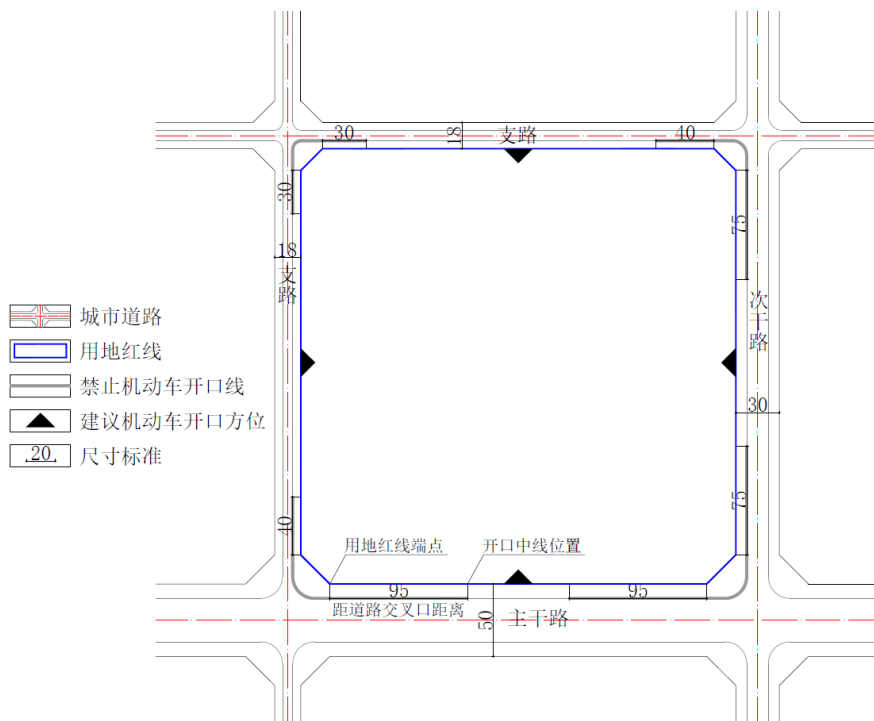
- | | |
|----------|---|
| 4.4.10.2 | 建筑基地出入口宜优先保证道路人行道及非机动车道平顺、连续，相应于机非分隔带处设置坡道与机动车道连接，并做好安全警示及排涝设施。 |
| 4.4.10.3 | 地块及建筑物机动车出入口不得设在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内，且不宜设置在主干路上，宜经支路或专为集散车辆用的地块内部道路与次干路相通。 |
| 4.4.10.4 | 占地面积大于 1.5 公顷的地块机动车出入口与道路交叉口的距离应满足下列要求： |

(1) 主干路上,距平面交叉口不应小于 95 米(含交叉口展宽渐变段)(自交叉口道路红线端点算起,以下距离起算规则与此同),且应右进右出。

(2) 次干路上,距平面交叉口不应小于 75 米(含交叉口展宽渐变段),宜右进右出。

(3) 支路上, 距离与干路相交的平面交叉口不应小于 40 米, 距离同支路相交的平面交叉口不应小于 30 米。

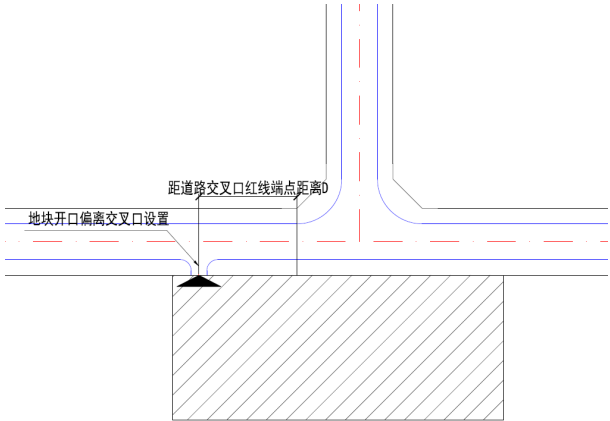
(4) 当条件受限无法满足以上开口距离要求时, 地块机动车出入口应位于距离交叉口最远处。



4.4.10.5 占地面积小于等于 1.5 公顷地块机动车出入口与道路交叉口距离，原则优先按照面积大于 1.5 公顷要求执行，当不满足要求时，可参照以下要求执行：

- (1) 干路上，距离道路交叉口不应小于 30 米（自交叉口道路红线端点算起，以下距离起算规则与此同），且应右进右出。
- (2) 支路上，距离道路交叉口不应小于 10 米。
- (3) 地块机动车开口应优先设在支路及服务型道路上，若地块临支路及服务型道路少于 2 个面，可考虑设在干路上。
- (4) 地块机动车开口尽量布设在街坊的长边上。
- (5) 当条件受限无法满足以上开口距离要求时，地块机动车出入口应位于距离交叉口最远处。

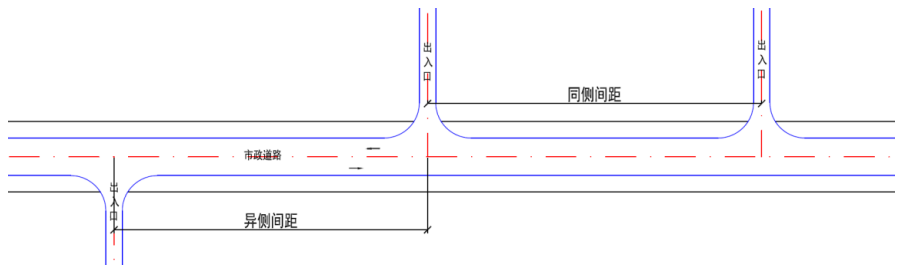
4.4.10.6 地块位于 T 型交叉口对侧，原则要求基地机动车开口与 T 型交叉口错位布置，基地开口距离道路交叉口间距应满足上述规定，距离计算应从交叉口道路红线端点垂直到地块所在侧道路红线至地块开口中线起算。当无法满足距离要求时，应将基地开口与 T 型交叉口正对布置，并征求交通管理部门意见合理组织路口交通。



4.4.10.7 无中央隔离带(栏)的道路上同侧机动车出入口之间的最小距离(道路中心线间距离)宜满足下表的规定。有中央隔离带(栏)的道路同侧间距与无中央隔离带(栏)的道路要求一致。异侧间距不做要求。

表 4-6 建筑基地机动车出入口之间的距离 (m)

	主干路	次干路	支路	小区道路
同侧间距	80	50	30	/



- 4. 4. 10. 8 桥梁、隧道引道范围内不应设置地块及建筑物机动车出入口，距引道端点 50 米范围内不宜设置地块及建筑物机动车出入口，若确实需要可设置右进右出出入口。
- 4. 4. 10. 9 桥梁或高架匝道上下接坡段和隧道敞开段的两侧地面辅道不宜设置机动车出入口，若确实需要应增设进出集散车道，且只能设置右进右出出入口。
- 4. 4. 10. 10 轨道交通站行人出入口、人行过街设施（天桥、地道）30 米范围内，人行过街斑马线边缘 5 米范围内不宜设置地块及建筑物机动车出入口。
- 4. 4. 10. 11 常规公交站点站台边缘 15 米范围内不宜设置地块及建筑物机动车出入口。

4. 5 慢行交通系统

- 4. 5. 1 城市慢行交通系统由步行系统和自行车系统两大部分构成。城市建设应大力发展与改善慢行交通系统环境，努力营造连续、安全、便捷、舒适、充满活力和吸引力的步行与自行车交通空间。
- 4. 5. 2 城市绿道网、城市道路慢行系统、公共交通站点、道路红线外城市用地的慢行交通系统之间应有机衔接，构筑连续的慢行交通系统。
- 4. 5. 3 道路交叉口及片区支路上应通过合理的交通宁静化措施保证有序的道路空间，减少慢行交通与机动车交通冲突。
- 4. 5. 4 慢行交通设施的规划建设应与其附属设施统筹考虑，同步规划、设计、建设、运营和管理。
- 4. 5. 5 应着重处理好慢行交通系统与公共交通系统的衔接，优化换乘环境，密切车站与目的地的联系，形成贯通一体的出行链，拓展公共交通覆盖范围，增强公共交通的吸引力。
- 4. 5. 6 核心商业区、活动聚集区、广场等行人流量较大的区域，应适当提高慢行交通设施标准，满足行人通行和休憩要求。

- 4.5.7 口岸、客运交通枢纽、城市轨道站点、客流量较大的公交站点等人流聚集的交通设施鼓励设置风雨连廊连接周边公共建筑。
- 4.5.8 步行交通
 - 4.5.8.1 道路人行道宽度应根据人流需求及两侧用地开发确定，且应满足行人安全顺畅通过。人行道最小宽度不应小于 2 米，商业、景观及人流量大的道路宽度不宜小于 5 米。
 - 4.5.8.2 人行过街设施布置的位置、数量应根据周边的土地利用、行人需求综合确定。高速公路和快速路，必须设置立体过街设施。其他等级城市道路在保障行人安全的前提下，宜采取平面过街的形式；在城市新区或者旧城改造的非主干道，宜采用人行横道抬高处理。城区范围内主干路和次干路上过街设施的间距宜为 250~300 米。
 - 4.5.8.3 城市中心宜结合城市设计建筑形态设置二层过街连廊系统，将商业及公共建筑串联起来，促进城市活力。
 - 4.5.8.4 步行设施应满足无障碍要求。人行过街天桥或地道应设置自行车坡道。医院、机场、口岸、轨道车站等人流量大的场所应合理设置自动扶梯或垂直电梯。
- 4.5.9 自行车交通
 - 4.5.9.1 新建及改扩建城市主次干道应 100%设置自行车道，当受道路红线宽度制约时，宜协调建筑退让空间补充自行车通行空间。
 - 4.5.9.2 新建道路自行车道不宜与机动车道、人行道共板设计。当新建自行车道与人行道无物理隔离时，宜采用高差设置，高差宜控制 5~10 厘米。
 - 4.5.9.3 非机动车配建指标见表 4-7。

4.6 静态交通

4.6.1 城市机动车停车场分为配建停车场、公共停车场。

4.6.2 配建停车场

4.6.2.1 实施区域差别化停车配建政策，根据不同区域的规划土地利用性质和开发强度、公交可达性及道路网容量等因素，将珠海市划分为严格控制区和适度满足区两类停车供应区域。

（1）一类地区：严格控制区，即香洲城区全部片区和南湾城区、滨江城，包括香洲、新香洲、吉大、前山、拱北、南屏、湾仔、一体化片区、井岸。

（2）二类地区：适度满足区，是除一类地区以外的其他地区。

4.6.2.2 配建停车场（库）的停车位指标宜符合下表规定：

表 4-7 主要项目配建停车场的停车位指标

用途	分类	一类地区	二类地区	全市
		机动车位		非机动车位
住宅	单身宿舍、保障性住房 (车位/100 m ² 建筑面积)	0.3~0.4		≥0.6
	商品房 (车位/100 m ² 建筑面积)	0.8~1.0		≥0.3
	独立式住宅 (车位/户)	1.5~2.0		0
	①保证消防通道畅通的条件下，利用内部道路或指定专门区域为每栋楼或联体建筑设置1个装卸货泊位。 ②小汽车（含出租）上落客泊位：每20000 m ² 设置1个上落客泊位。			
商业	配套商业设施（小型超市、便利店、专卖店） (车位/100 m ² 建筑面积)	0.2~0.4	0.4~0.6	≥0.5
	商业区（商业综合体、独立商业地块） (车位/100 m ² 建筑面积)	0.4~0.8	≥1.0	≥0.4
		①装卸货泊位：每5000 m ² 建筑面积设1个，不足5000 m ² 时设1个，超过3个时，每增加10000 m ² 增设1个，超过6个时，每增加15000 m ² 增设1个。 ②小汽车（含出租）上落客泊位：每5000 m ² 建筑面积设1个，超过2个时，每增加10000 m ² 增设1个。		
	大型卖场、批发市场（单体建筑面积≥1万m ² ） (车位/100 m ²)	0.8~1.2	≥1.5	≥0.4
①装卸货泊位：每5000 m ² 建筑面积设1个，不足5000 m ² 时设1个，超过3个时，每增加10000 m ² 增设1个，超过6个时，每增加				

用途	分类		一类地区	二类地区	全市
			机动车位		非机动车位
			15000 m ² 增设 1 个。 ②小汽车（含出租）上落客泊位：每 5000 m ² 建筑面积设 1 个，超过 2 个时，每增加 10000 m ² 增设 1 个。		
	餐饮、娱乐设施 （车位/100 m ² ）		1.0~1.2	≥1.5	≥0.4
			①装卸货泊位：餐饮类每 5000 m ² 建筑面积设 1 个，不足 5000 m ² 时设 1 个，超过 3 个时，每增加 20000 m ² 增设 1 个，娱乐类免设； ②小汽车（含出租）上落客泊位：每 2000 m ² 建筑面积设 1 个，超过 3 个时，每增加 3000 m ² 增设 1 个。 ③附属配套餐饮娱乐停车配建，按独立餐饮、娱乐指标的 80%执行		
	酒店、宾馆 （车位/100 m ² 建筑面积）	一般 （三星级以下）	0.2~0.3	≥0.4	≥0.25
中高档 （三星级及以上）		0.3~0.4	≥0.5	≥0.25	
①装卸货泊位：每 10000 m ² 建筑面积设 1 个装卸货泊位，超过 3 个时，每增加 20000 m ² ，增设 1 个。 ②小汽车（含出租）上落客泊位：每 5000 m ² 建筑面积设 1 个上落客泊位，超过 3 个时，每增加 10000 m ² ，增设 1 个。 ③每 10000 m ² 建筑面积设 1 个大巴上落客位。					
办公	行政办公 （车位/100 m ² 建筑面积）		0.6~0.8	≥1.2	≥0.3
	其他办公（商务办公、生产研发、科研设计等） （车位/100 m ² 建筑面积）		0.4~0.6	≥1	≥0.3
	每 10000 m ² 设置 1.5 个小汽车（含出租）上落客泊位。				
工业	厂房 （车位/100 m ² 建筑面积）		0.2~0.6		≥1.0
	仓库（仓储） （车位/100 m ² 建筑面积）		0.2~0.4		≥1.0
	①配建指标针对标准小型车位，实际使用中需按照换算系数折算为中/大型货车车位和小型车位。 ②一类地区厂房取下限指标。 ③车位半数做停泊客车，其余供货车停泊和卸货。				
公园	综合公园、专类公园 （车位/hm ² 占地面积）		8~15		≥2.5

用途	分类		一类地区	二类地区	全市
			机动车位		非机动车位
文体设施	体育场馆（车位/100座）		3~4		≥5
	影剧院（车位/100座）		3~5		≥2
	博物馆、图书馆、科技馆 （车位/100 m²建筑面积）		0.5~1.0		≥0.5
	展览馆 （车位/100 m²建筑面积）		0.7~1.0		≥0.5
	会议中心（车位/100座）		6~8		≥2
	歌剧院（车位/100座）		10~20		≥2
医疗设施	综合医院、专科医院	门诊部（车位/100 m²建筑面积）	0.7~1.0	1.0~1.5	≥0.7
		住院部（车位/床位）	0.8~1.2	1.0~1.8	≥0.2
	独立诊所 （车位/100 m²建筑面积）		0.7~1.0	≥1.0	≥0.7
	疗养院、康复中心 （车位/病床）		0.3~0.6		≥0.2
	①小汽车（含出租）上落客泊位：每3000 m²建筑面积设1个，不足3000 m²按一个泊位设置，超过3个时，每增加10000 m²增设1个。 ②综合医院、专科医院、独立门诊按需设置救护车位。				
教育设施	大学、大中专院校（车位/100学生）	3~5			50
	中学（车位/100学生）	0.7~1.5			50
	小学（车位/100学生）	0.7~1.5			20
	幼儿园（车位/100学生）	0.7~1.5			10

注：(1)有上限和下限指标控制的，配建指标值应处于范围内；只有下限控制的，指标值不能低于下限。

(2)小于500㎡建筑面积的配套商业设施可不设置配建停车位。

(3)在公共交通高度发达、路网容量有限、开发强度较高的地区，商业类停车供应宜进一步减少，其配建标准应专题研究确定。

(4)客运码头、火车站、公交枢纽站、机场、口岸等综合交通枢纽地区的停车配建规模应专题研究确定。

4.6.2.3 配建停车位指标以小型车为标准当量，其他车型的停车位应按下表中的换算系数折算。小汽车上落客泊位和装卸货泊位均不进行当量换算，不纳入核算建筑物停车位配建指标。

表 4-8 车辆停车位当量换算系数

车型	微型	小型	中型	大型	铰接
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

4.6.2.4 停车场(库)的占地面积与车辆的停放方式有关，在规划设计阶段，地面停车场按每个机动车车位占地 30 平方米计，停车楼和地下停车库按每个机动车车位占建筑面积 40 平方米计，机械式停车位每个机动车车位面积按实际需求计算；装卸车位按每个车位占地 60 平方米计；出租车位按每个车位占地 30 平方米计；救护车位按每个车位占地 40 平方米计；大巴车位按每个车位占地 90 平方米计。

4.6.3 公共停车场

4.6.3.1 城市公共停车场应按照“贴近需求、分散设置、方便使用”的原则，布局在具备建设条件，且存在供需缺口的地块，宜小型化，就近分散布置。

4.6.3.2 公共停车场(库)的服务半径，在公共活动中心区不宜大于 300 米，在其他地区不宜大于 500 米。

4.6.4 机动车库布局

4.6.4.1 机动车停车场(库)的出入口应设置在次干路或支路上，若必须设置在主干路上，则应位于距交叉口最远处。不大于 100 个停车位的机动车停车场(库)，可设一个出入口，出入口车道数不少于 2 条。大于 100 个停车位的机动车停车场(库)，出入口不应少于 2 个，出入口车道数不少于 2 条。

4.6.4.2 机动车停车场(库)的出入口双向通行不应小于 7 米，单向通行不应小于 4 米。地面出入口纵坡不宜大于 3%。地下停车场与停车楼直线坡段纵坡不宜大于 15%，曲线坡段纵坡不宜大于 12%。大于 100 个停车位的机动车停车场(库)的出入口与周边住宅、基础教育设施、医院、养老院等建筑物之间应设置相应的防护距离。

4.6.5 中小学、幼儿园临时停车

4.6.5.1 鼓励中小学、幼儿园设置交通分流中心解决接送学生临时停车问题。交通分流中心临时停车位不计入建筑配建停车位指标。

4.6.6 鼓励中小学、幼儿园在改建时设置校车及家长接送临时停靠泊位，可考虑在学校门前道路设置港湾式上落客区作为临时停靠泊位使用，设置临时停靠泊位需征求相关主管部门意见，并且不得阻碍道路正常交通通行。

4.7 公共加油（气）站、充电站

- 4.7.1 公共加油（气）站
 - 4.7.1.1 公共加油（气）站的服务半径宜为 1~2 公里。
 - 4.7.1.2 公共加油（气）站应大、中、小相结合，以小型站为主，其用地面积应符合下表的规定。

表 4-9 公共加油（气）站的用地指标

昼夜加油的车次数(次)	300	500	800	1000
用地面积(hm ²)	0.12	0.18	0.25	0.30

- 4.7.1.3 公共加油（气）站的进出口宜设在次干路上，并附设车辆等候加油的停车道。
 - 4.7.1.4 附设机械化洗车的加油站，应增加用地面积 160~200 平方米。
 - 4.7.1.5 加气站应与加油站、燃气场站、公交场站等合建为主，独立占地为辅。
 - 4.7.1.6 沿城市主、次干路设置的公共加油加气站，其出入口距道路交叉口不宜小于 100 米；沿次干路以下等级道路设置的公共加油加气站，其出入口距离交叉口不宜小于 50 米。
- 4.7.2 充电站（桩）
 - 4.7.2.1 新建住宅配建停车位应按照国家标准 100%预留充电基础设施建设安装条件，预留的充电接口应靠近充电车位。规划住宅小区电力负荷配置应按照 25%的充电设施同时使用进行配电设施规划，配电设施随住宅小区同步竣工验收。
 - 4.7.2.2 新建的大于 2 万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 20%。对于面积小于 2 万平米的公共建筑，配建充电停车位视情况配置。配电设施随项目同步竣工验收。
 - 4.7.2.3 老旧小区充电设施规划建设根据实际需求逐步推进，鼓励在已建住宅小区、商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，按照不低于总停车位数量 10%的比例逐步改造或加装充电基础设施。

5 市政工程

5.1 给水工程

5.1.1 水资源

5.1.1.1 珠海市城市供水水源保证率宜采用 98%。

5.1.1.2 根据城市水源状况、总体规划布局和用户对水质的要求，可采用集中分质供水系统。充分发挥虎跳门水道、崖门水道沿线现有工业原水系统作用，鼓励满足工艺要求的工业企业生产采用；海岛宜推广再生水、雨水和海水的综合利用。

5.1.2 用水量预测

5.1.2.1 城市用水量预测可采用下列方法：

（1）分区及以上层次城市规划中的给水工程规划和给水工程专项规划的城市用水量预测宜以城市综合用水量指标法为主，并采用城市建设用地综合用水量指标法、不同类别用地用水量指标法、综合生活用水比例相关法、年增长率法、分类用水加和法、城市发展增量法、数学模型模拟法等多种预测方法进行校核；

（2）详细规划的城市用水量预测宜以分类建筑面积指标法为主，采用不同性质用地用水量指标法进行校核。

5.1.2.2 综合用水量指标应符合下列要求：

（1）单位建设用地综合用水量指标宜为 0.6 万立方米/（平方千米·日）~1.2 万立方米/（平方千米·日），指标取定与用地类别和开发强度相关，高强度开发地区宜取高值，低强度开发地区宜取低值；

（2）以常住人口计，单位人口综合用水量指标宜为 0.6 立方米/（人·日）~1.0 立方米/（人·日）。

注：以上指标均为最高日用水量指标，海岛可适当降低指标。

5.1.2.3 不同性质用地用水量指标应符合下表规定。

表 5-1 不同类别用地用水量指标

用地性质	用水量指标
居住用地 (R) (按人口计算)	180~220 L / (人 · d)
公共管理与公共服务设施用地 (A)	50~100 m ³ / (hm ² · d)
商业服务业设施用地 (B)	50~120 m ³ / (hm ² · d)
工业用地 (M)	30~120 m ³ / (hm ² · d)
物流仓储用地 (W)	25~50 m ³ / (hm ² · d)
交通设施用地 (S3、S4、S9)	25~80 m ³ / (hm ² · d)
公用设施用地 (U)	25~50 m ³ / (hm ² · d)
绿地与广场 (G)、道路 (S1、S2)	10~30 m ³ / (hm ² · d)

用地性质	用水量指标
特殊用地 (H4)	50~100 m ³ / (hm ² · d)
其他建设用地 (H9)	50~100 m ³ / (hm ² · d)
发展备用地 (H6)	80~100 m ³ / (hm ² · d)

- 注：(1) 本表指标为规划期最高日用水量指标。
- (2) 高耗水类的工业大用户宜根据实际需求确定用水量。
- (3) 不同性质用地用水量指标容积率大时采上限，容积率小时采下限。
- (4) 邻里服务中心可参考公共管理和公共服务设施用地。
- (5) 工业用地按照生产用水重复利用率 80%考虑。
- (6) 海岛可适当降低指标。

5. 1. 2. 4 分类建筑面积用水量指标宜符合下表规定。

表 5-2 分类建筑面积用水量指标

用地类别 (大类)	用地类别 (中类)	用水量指标 (L/(m ² ·d))
居住用地 (R) (按人口计算)	一类居住用地 (R1)	180 L / (人 · d) ~220 L / (人 · d)
	二类居住用地 (R2)	
	三类居住用地 (R3)	
	四类居住用地 (R4)	
	居住服务设施用地 (R5)	5~8
公共管理与公共服务用地 (A)	行政办公用地 (A1)	5~8
	文化设施用地 (A2)	8~12
	教育科研用地 (A3)	8~12
	体育用地 (A4)	5~8
	医疗卫生用地 (A5)	10~15
	社会福利用地 (A6)	5~8
	文物古迹用地 (A7)	
	宗教用地 (A9)	
商业服务业设施用地 (B)	商业用地 (B1)	一般为 3~8, 旅馆业用地可取 8~12
	商务用地 (B2)	
	娱乐康体用地 (B3)	
	公用设施营业网点用地 (B4)	
	总部经济用地 (B5)	
	旅馆业用地 (B6)	
	会展用地 (B7)	
	其他服务设施用地 (B9)	
工业用地 (M)	新型产业用地 (M0)	3~8
	一类工业用地 (M1)	2~5
	二类工业用地 (M2)	3~8
	三类工业用地 (M3)	5~10
	工业服务设施用地 (M5)	5~8
物流仓储用地 (W)	物流用地 (W0)	5~8
	一类仓储用地 (W1)	3~5
	二类仓储用地 (W2)	

	三类仓储用地 (W3)	5~8
--	-------------	-----

- 注：(1) 本表指标为规划期最高日用水量指标。
- (2) 本表分类指标已考虑用地混合使用产生的影响。
- (3) 本表分类指标应根据用水习惯和供水服务水平等因素选择上下限值，一般情况下可取中值。
- (4) 高耗水类的工业大用户宜根据实际需求确定用水量。
- (5) 对于本表未包含的，如公用设施用地、绿地与广场用地、城市道路用地和发展备用地应采用不同性质用地用水量指标。
- (6) 功能混合用地用水指标可根据各类功能建筑面积的比例，通过加权平均计算用水量指标，或将不同功能的建筑面积具体拆分后分别计算用水量。
- (7) 海岛可适当降低指标。

5.1.2.5 给水日变化系数应符合下表规定。

表 5-3 日变化系数

城镇分区	日变化系数Kd
中心城区	1.10~1.30
新城	1.15~1.30
中心镇	1.20~1.50

- 注：(1) 中心城区包括香洲城区和南湾城区；新城包括西部生态新城（滨江城、航空城）、科教城、海港城和富山城；中心镇包括莲洲镇、白蕉镇、斗门镇、乾务镇、桂山镇、万山镇和担杆镇。
- (2) 功能完善、配套设施齐全、发展成熟地区宜取低值，反之宜取高值；各海岛宜取上限值。
- (3) 城镇配水管网的漏损水量一般按照最高日用水量的 10%~12% 计算。
- (4) 计算规划用水量时，应考虑 10%~15% 的未预见水量。

5.1.3 给水水厂和给水泵站

- 5.1.3.1 给水厂布局应坚持集约化和规模化的原则，宜形成以大中型主力给水厂为核心、逐步淘汰工艺落后、抗冲击弱的小型给水厂的供水系统。城市给水系统中主力给水厂供电等级应为一级负荷。
- 5.1.3.2 给水厂的规划选址和建设应考虑加压设施的噪音及污泥排放处置设施对周边环境的影响。
- 5.1.3.3 给水厂用地面积应包括生产废水回用用地和污泥处理用地，并预留深度处理用地，应符合下表规定。水厂厂区周围应设置宽度不小于 10 米的绿化地带。

表 5-4 水厂用地指标

给水厂设计规模(万 m ³ / d)	给水厂用地指标(hm ² · d / 万 m ³)
5~10	0.70~0.60
10~30	0.60~0.45
30~50	0.45~0.30

- 注：(1) 给水规模大的取下限，给水规模小的取上限，中间值采用插入法确定。

- (2) 给水规模大于 50 万 m³ / d 的指标可按 50 万 m³ / d 的指标适当下调，小于 5 万 m³ / d 的指标可按 5 万 m³ / d 指标适当上调。
- (3) 本表指标已考虑深度处理构筑物及污泥处理设施用地。
- (4) 本指标未包括厂区周围绿化带用地。

5. 1. 3. 4 给水泵站位置应结合城市规划和给水系统布局确定，泵站周围应设置宽度不小于 10m 的绿化带，并宜与城市绿化用地相结合。给水泵站的规划选址和建设应减少噪音对周边的影响。泵站用地面积应符合下表规定。

表 5-5 给水泵站用地指标

给水泵站设计规模(万 m ³ / d)	用地面积(m ²)
5~10	2750~4000
10~30	4000~7500
30~50	7500~10000

- 注：(1) 给水规模大的取下限，给水规模小的取上限，中间值采用插入法确定。
- (2) 给水规模大于 50 万 m³ / d 的指标可按 50 万 m³ / d 的指标适当下调，小于 5 万 m³ / d 的指标可按 5 万 m³ / d 指标适当上调。
 - (3) 本指标未包括泵站周围绿化带用地。

5. 1. 4 给水管网
5. 1. 4. 1 给水管网应统一规划，分期实施。管道宜按远期用水量规划设计。
5. 1. 4. 2 水源至水厂的原水输水方式应采用管道或暗渠。
5. 1. 4. 3 配水管网应留有余地，宜按最高日最高时用水量乘以 1.2~1.4 的弹性系数计算，并按消防及事故工况进行校核。
5. 1. 4. 4 配水管网应设置成环状，并应考虑区域间的互联互通和计量。充分利用有利地形建设调蓄水池，起到“削峰调谷”的作用。
5. 1. 4. 5 城市配水管网的供水水压宜满足用户接管点处服务水头 0.28 兆帕的要求，输水管网干线压力不应低于 0.14 兆帕。局部地势较高的地区和高层建筑水压不能满足要求时，应设置局部加压系统。工业专用水水压可根据用水户的实际需要确定，但不宜小于 0.14 兆帕。
5. 1. 4. 6 城市道路上给水管管径不宜小于 300 毫米。横过马路的预留配水支管管径不应小于 200 毫米，并在过路前设置阀门。当管径大于等于 1000 毫米时，宜增设配水管。
5. 1. 4. 7 加压泵站、二次供水泵房等供水设施避免设置于地势低洼点处，不宜设置于建筑物最底层。如受客观条件所限，必须采用全地下式或半地下式建设的，需严格按照有关规定和技术规范要求设置防水排涝设施。

5.2 排水工程

5.2.1 排水体制

- 5.2.1.1 城市新建、扩建、改建地区的排水系统应采用完全分流制。
- 5.2.1.2 对于已形成合流制且改造为分流制有较大困难的区域，近期可改造为截流式合流制，并结合规划逐步改造成分流制。

5.2.2 污水量

- 5.2.2.1 污水量计算应符合以下标准：综合生活污水量取其平均日用水量的85%；工业和物流仓储的污水量取其平均日用水量的80%~90%；道路广场和公共绿地不计污水量；其它污水量取其平均日用水量的70%，地下水渗入量建议实际调查确定，建议按照平均日污水量的10%~25%计算。
- 5.2.2.2 综合生活污水量总变化系数宜符合下表规定。

表 5-6 综合生活污水量总变化系数表

污水平均日流量(L / s)	5	15	40	70	100	200	500	≥1000
总变化系数	2.7	2.4	2.1	2.0	1.9	1.8	1.6	1.5

注：（1）当污水平均日流量为中间数值时，总变化系数用内插法求得。
（2）当居住区有实际生活污水量变化资料时，可按实际数据采用。

5.2.3 雨水量

- 5.2.3.1 当汇水面积不超过 2 平方公里时，雨水设计流量可采用推理公式法按下式计算。当汇水面积超过 2 平方公里时，宜采用数学模型法校核。

$$Q=q \cdot \psi \cdot F$$

式中：Q—雨水设计流量(升 / 秒)；
q—设计暴雨强度(升 / 秒•公顷)；
ψ—径流系数；
F—汇水面积(公顷)。

- 5.2.3.2 不同地面种类设计径流系数可按表 5-7 的规定取值，综合径流系数可按表 5-8 的规定取值。

表 5-7 径流系数

地面种类	径流系数ψ
各种屋面、混凝土或沥青路面	0.85~0.95
大块石铺砌路面或沥青表面各种的碎石路面	0.55~0.65
级配碎石路面	0.40~0.50
干砌石或碎石路面	0.35~0.40
非铺砌土路面	0.25~0.35
公园或绿地	0.10~0.20

表 5-8 综合径流系数

区域情况	综合径流系数	
	雨水排放管网	防涝系统
城市建筑密集区（城市中心区）	0.60~0.70	0.80~1.00
城市建筑较密集区（一般规划区）	0.45~0.60	0.60~0.80
城市建设稀疏区（公园、绿地等）	0.20~0.45	0.40~0.60

5.2.3.3 雨水管渠规划设计重现期应根据汇水地区性质及地形特点等因素确定。在同一排水系统中可采用不同设计重现期，主干系统的设计重现期应按总汇水面积进行复核。新建、改建雨水管渠采用 5 年一遇设计标准，重要地区、交通枢纽、重要基础设施等区域雨水管渠采用 10 年一遇设计标准；下穿隧道、立交桥底、过街通道、下沉广场等采用 50 年一遇设计标准；对于顺接山洪的雨水管渠采用 50 年一遇设计标准；特别困难区域经论证后可按 3 年一遇设计标准进行改造。

5.2.4 污水处理厂及排水泵站

5.2.4.1 城市污水处理厂规划用地指标应根据建设规模、污水水质、处理深度等因素确定，用地面积宜符合下表规定。设有污泥处理、初期雨水处理设施的污水处理厂，应另行增加相应的用地面积。

表 5-9 污水处理厂规划用地控制指标

建设规模 (万 m ³ / d)	规划用地指标 (m ² · d / m ³)	
	二级处理	深度处理
>50	0.3~0.65	0.10~0.20
20~50	0.65~0.80	0.16~0.30
10~20	0.80~1.00	0.25~0.30
5~10	1.00~1.20	0.30~0.50
1~5	1.20~1.50	0.50~0.65

注：（1）表中规划用地面积为污水处理厂围墙内所有处理设施、附属设施、绿化、道路及配套设施的用地面积。

（2）污水深度处理设施的占地面积是在二级处理污水厂规划用地面积基础上新增的面积指标。

（3）表中规划用地面积不含卫生防护距离面积。

（4）工业污水处理厂应结合处理工艺，参考本表，对规划用地进行合理控制。

- 5.2.4.2 污水泵站规模应根据服务期内远期最高日最高时污水量确定。污水泵站应与周边居住区、公共建筑保持必要的卫生防护距离。防护距离应根据卫生、环保、消防和安全等因素综合确定。排水泵站用地面积宜符合下表规定。

表 5-10 污水泵站规划用地指标

建设规模(万 m ³ / d)	用地指标(m ²)
1~10	800~2500
10~20	2500~3500
>20	3500~7500

注：(1) 用地指标是指生产必须的土地面积。不包括有污水调蓄池及特殊用地要求的面积。

(2) 本指标未包括站区周围防护绿地。

表 5-11 雨水（合流）泵站规划用地指标

建设规模(L/s)	>20000	10000~20000	5000~10000	1000~5000
用地指标(m ² ·s/L)	0.28~0.35	0.35~0.42	0.42~0.56	0.56~0.77

注：(1) 雨水泵站规模按最大秒流量计。

(2) 合流泵站可参考雨水泵站指标。

- 5.2.5 排水管渠
- 5.2.5.1 排水管渠应统一规划、分期实施，宜按远期排水量规划设计。
- 5.2.5.2 污水管管径应留有余地，宜按规划污水量乘以 1.3~1.5 的弹性系数计算。
- 5.2.5.3 市政污水管管径不宜小于 500 毫米，接户管管径不应小于 300 毫米。市政雨水管管径不宜小于 600 毫米。
- 5.2.6 海绵城市建设
- 5.2.6.1 珠海市海绵城市低影响开发雨水系统的年径流总量控制率目标设定为 70%，对应的设计降雨量为 28.5 毫米。到 2020 年，珠海市建成区 20%以上面积达到这一目标；到 2030 年，珠海市建成区 80%以上面积达到这一目标。
- 5.2.6.2 符合以下情形之一的项目年径流总量控制率和年径流污染总量削减率管控指标可不作具体要求：
- (1) 项目经过地质勘察确认位于地质灾害易发区，如易发生滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等不适宜进行海绵城市建设的区域；
- (2) 应急抢险项目；
- (3) 保密项目；
- (4) 设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住宅为主的用地，包括城中旧村、危房、棚户区、临时住宅等用地；

- (5) 具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地。不包括已作其他用途的文物古迹用地；
 - (6) 桥梁、隧道、人防工程、道路加铺沥青（白+黑工程）、路缘石改造；
 - (7) 基站、开关站、给水管线、污水管线、雨水管线、电力管线、通信管线、燃气管线工程；
 - (8) 设置广告牌、交通信号控制设备、路灯、路标等不涉及排水、绿化的道路元素；
 - (9) 小区外墙改造、加装电梯及单体建筑改扩建工程等不涉及排水、绿化工程的单项工程；
 - (10) 储油站、加油站、加气站、燃气场站、危化品物流存储设施等易燃易爆和剧毒等危险专用性物流仓储用地；
- 因建设环境、内容、功能等因素制约而不能完全遵循上述海绵城市控制指标指引提出准确指标的项目，在规划条件中可不提出具体指标要求，但要提出以下要求：需将项目基础条件或初步方案报市（区）海绵城市建设主管部门申请海绵城市控制指标，并按照指标设计实施。

- 5.2.6.3 各区（功能区）的年径流总量控制目标加权综合应满足全市域层面（专指建设用地范围）年径流总量控制目标，具体值以各区（功能区）海绵城市建设规划为准。控制性详细规划层面年径流总量控制目标以所在区（或功能区）海绵城市建设规划为准。
- 5.2.6.4 尚未编制海绵城市建设规划的，考虑本底条件、用地性质、新建和改建、地块大小等因素，确定不同性质用地年径流总量控制率。不同类别用地年径流总量控制值可参考下表取值：

表 5-12 不同用地类型年径流总量控制率（新建项目）

序号	用地类型	用地代码	年径流总量控制率（基准值）	对应的设计降雨（mm）
1	居住用地	R1, R2, R4, R5	70%	28.5
2	商业服务业设施用地	B	60%	20.7
3	公共管理与公共服务设施用地	A1, A2, A3, A4, A5, A6, A9	70%	28.5
4	公用设施用地	U1, U21, U3, U9	60%	20.7
5	工业用地、物流仓储用地	M0, M1, W1	60%	20.7
6	道路与交通设施用地	S	60%	20.7

序号	用地类型	用地代码	年径流总量控制率（基准值）	对应的设计降雨（mm）
7	绿地与广场用地	G1, G2	90%	59.5

注：（1）地块（指市政道路围合的区域，下同）面积 ≥ 3 万 m^2 ，在对应年径流总量控制率基准值上加5%；1万 $m^2 \leq$ 地块面积 < 3 万 m^2 ，维持年径流总量控制率基准值不变；地块面积 < 1 万 m^2 ，在对应年径流总量控制率基准值减去5%。道路类项目（S1类）、绿地与广场用地（G1和G2）不设置调整系数。

（2）直接临磨刀门、鸡啼门、虎跳门、崖门或直接临海的地块、道路，在对应年径流总量控制率基准值上加5%。

（3）若项目地块属于以上两种及以上情况，取其中最大值作为年径流总量控制目标。

（4）道路与交通设施用地年径流总量控制率原则上按《珠海市道路与交通低影响开发专项规划》取值，当项目无法套该规划时，可按上表取值。上表中道路及交通设施用地中S1类仅针对城市市政道路，道路红线宽度小于等于24m且未设置单独的机非隔离绿化带（或机非隔离绿化带宽度小于2.5m），不设置年径流总量控制目标，但应按照海绵城市理念设计，综合雨量径流系数不大于0.8。

（5）混合用地根据土地出让条件中占比最大的用地类别来确定控制指标。

（6）本表指标不适用5.2.6.2条中所列建设项目。

表 5-13 不同用地类型年径流总量控制率（改建、扩建项目）

序号	用地类型	用地代码	年径流总量控制率（基准值）	对应的设计降雨（mm）
1	居住用地	R1, R2, R4, R5	60%	20.7
2	商业服务业设施用地	B	50%	15.1
3	公共管理与公共服务设施用地	A1, A2, A3, A4, A5, A6	60%	20.7
4	公用设施用地	U1, U21, U3, U9	50%	15.1
5	工业用地、物流仓储用地	M0, M1, W1	50%	15.1
6	道路与交通设施用地	S	50%	15.1
7	绿地与广场用地	G1, G2	90%	59.5

注：（1）地块（指市政道路围合的区域，下同）面积 ≥ 3 万 m^2 ，在对应年径流总量控制率基准值上加5%；1万 $m^2 \leq$ 地块面积 < 3 万 m^2 ，维持年径流总量控制率基准值不变；地块面积 < 1 万 m^2 ，在对应年径流总量控制率基准值减去5%。道路类项目（S1类）、绿地与广场用地（G1和G2）不设置调整系数。

（2）直接临磨刀门、鸡啼门、虎跳门、崖门或直接临海的地块、道路，在对

应年径流总量控制率基准值上加 5%。

(3) 若项目地块属于以上两种及以上情况，取其中最大值作为年径流总量控制目标。

(4) 道路与交通设施用地年径流总量控制率原则上按《珠海市道路与交通低影响开发专项规划》取值，当项目无法套该规划时，可按上表取值。上表中道路及交通设施用地中 S1 类仅针对城市市政道路，道路红线宽度小于等于 24m 且未设置单独的机非隔离绿化带（或机非隔离绿化带宽度小于 2.5m），不设置年径流总量控制目标，但应按照海绵城市理念设计，综合雨量径流系数不大于 0.8。

(5) 混合用地根据土地出让条件中占比最大的用地类别来确定控制指标。

(6) 本表指标不适用 5.2.6.2 条中所列建设项目。

5.2.6.5 海绵城市其他具体要求见《珠海市海绵城市规划设计导则（试行）》。

5.3 电力工程

5.3.1 负荷预测

5.3.1.1 详细规划阶段的电力负荷预测以单位建筑面积负荷密度法为主、分类用地面积负荷密度法为辅，不需校验；分区规划及以上层次规划阶段的电力负荷预测以分类用地面积负荷密度法、人均用电指标法、增长率法、单耗法、弹性系数法进行计算，并相互校验。

5.3.1.2 负荷预测推荐标准

(1) 人均综合用电负荷标准宜为 2.0~2.8 千瓦 / 人。

(2) 人均综合用电量标准宜为 11000~14000 千瓦时 / 人·年。

(3) 分类用地面积负荷密度标准和单位建筑面积负荷密度标准宜符合下表的规定。

表 5-14 分类用地面积负荷密度指标

用地类别		负荷密度指标 (kW/ha)
居住用地 (R)		250~700
商业服务业设施用地 (B)		600~2000
公共管理与公共服务设施用地 (A)		300~700
工业用地 (M)		500~1200
物流仓储用地 (W)		150~250
交通设施用地	城市道路用地 (S1)	15~30
	城市轨道交通用地 (S2)	200~300
	交通枢纽用地 (S3)	200~300
	交通场站用地 (S4)	150~200
	其他交通设施用地 (S9)	100~200
公用设施用地 (U)		150~400
绿地与广场用地 (G)		10~15
镇建设用地 (H12)		200~500
村庄建设用地 (H14)		150~300

用地类别	负荷密度指标 (kW/ha)
区域交通设施用地 (H2)	15~300
区域公用设施用地 (H3)	100~300
特殊用地 (H4)	100~400
采矿用地 (H5)	10~15
发展备用地 (H6)	≥400
其他建设用地 (H9)	100~400

注：(1) 在计算总负荷时，应将各分类用地的负荷相加，并考虑总同时系数，总同时系数取值宜为 0.5~0.8。

表 5-15 分类建筑面积负荷密度指标

用地类别	用地类别	负荷密度指标
(大类)	(中类)	(W/m ²)
居住用地 (R)	一类居住用地 (R1)	20~30
	二类居住用地 (R2)	20~40
	三类居住用地 (R3)	
	四类居住用地 (R4)	
	居住服务设施用地 (R5)	
商业服务业设施用地 (B)	商业用地 (B1)	40~80
	商务用地 (B2)	50~80
	娱乐康体用地 (B3)	20~40
	公用设施营业网点用地 (B4)	30~50
	总部经济用地 (B5)	50~80
	旅馆业用地 (B6)	40~80
	会展用地 (B7)	40~80
	其他服务设施用地 (B9)	20~40
公共管理与公共服务设施用地 (A)	行政办公用地 (A1)	50~70
	文化设施用地 (A2)	30~90
	教育科研用地 (A3)	30~70
	体育用地 (A4)	20~50
	医疗卫生用地 (A5)	30~50
	社会福利用地 (A6)	20~30
	文物古迹用地 (A7)	15~25
	宗教用地 (A9)	10~30
工业用地 (M)	新型产业用地 (M0)	40~80
	一类工业用地 (M1)	40~80
	二类/三类工业用地 (M2/M3)	40~100
	工业服务设施用地 (M5)	15~40
物流仓储用地 (W)	物流仓储用地 (W0/W1/W2/W3)	10~30
交通与设施用地 (S)	城市轨道交通用地 (S2)	25~35
	综合交通枢纽用地 (S3)	30~40
	公共交通场站用地 (S4)	15~25
	其他交通设施用地 (S9)	15~25
公用设施用地 (U)	公用设施用地 (U)	15~40
镇建设用地 (H12)		20~50

用地类别 (大类)	用地类别 (中类)	负荷密度指标 (W/m ²)
村庄建设用地 (H14)		15~30
区域交通设施用地 (H2)	铁路用地 (H21)	10~30
	港口用地 (H23)	
	机场用地 (H24)	
区域公用设施用地 (H3)		10~30
特殊用地 (H4)		10~40
其他建设用地 (H9)	区域娱乐康体用地 (H91)	10~40
	风景名胜设施用地 (H92)	10~40
	口岸设施用地 (H93)	20~40
	外事用地 (H94)	20~50
	其他区域建设用地 (H99)	10~40

- 注：
- (1) 依据以上指标预测的结果为计算负荷，并已考虑各类型建筑中用电设备的需要系数。在计算总负荷时，应首先计算各地块的用电负荷，然后将各地块负荷相加，并考虑总同时系数，总同时系数取值宜为 0.5~0.8。
- (2) 对于本表未包含的，如绿地与广场用地、城市道路用地等应采用分类用地面积负荷密度指标计算。
- (3) 功能混合用地负荷密度指标可根据各类功能建筑面积的比例，通过加权平均计算负荷密度指标，或将不同功能的建筑面积具体拆分后分别计算负荷量。

5.3.2 供电设施

5.3.2.1 供电电源

发电厂接入电网的电压等级可参考下表确定。

表 5-16 发电厂接入电网电压等级

电源总容量范围 (MW)	并网电压等级 (kV)
装机容量≤0.008	0.22
0.008≤装机容量≤0.1	0.38
0.1≤装机容量≤0.5	0.38、10
0.5≤装机容量≤6	10
6≤装机容量≤10	10、35
10≤装机容量≤30	10、35、110
30≤装机容量	110、220、500

5.3.2.2 城市变电站

- (1) 城市电网电压层级分为 500 千伏、220 千伏、110 千伏、35 千伏、10 千伏、0.4 千伏六级。
- (2) 各电压等级变电站的装机容量应当按一定的容载比配置，且应符合下表的要求。容载比在城市发展初期应取高值，城市发展趋于稳定后宜取低值。

表 5-17 变电站容载比指标

电压等级 (kV)	容载比
500/220	1.4~1.6
220/110	1.6~1.9
110/10	1.8~2.1

(3) 500 千伏变电站宜布置在城区边缘，有充足的走廊用地，220 千伏变电站宜靠近负荷中心，宜临近大型高压走廊和主要电缆通道，110 千伏变电站应深入负荷中心，便于 10 千伏出线。

(4) 500 千伏变电站宜采用户外式，110 千伏、220 千伏变电站宜采用户内式。

(5) 各电压等级变电站的装机容量、出线回路、用地面积（包括户内式、户外式）应按照国家有关规范并根据变电站所在区域的用地实际情况控制，并符合下表的规定。

表 5-18 变电站装机容量、出线回路、用地及建筑规模控制指标

电压等级 (kV)	装机容量 (MVA) / (台)	出线回路		独立占地变电站用地面积 (m ²)		附建式变电站建筑面积 (m ²)	供电半径 (km)
		电压等级 (kV)	数量 (回)	户内式	户外式		
110/10	50~63/3~4	110	3~6	77.5m×43m	-	2500~3500	1.5~15
		10	30~60				
220/110 (10)	180~240/3~4	220	6~10	主变 180MVA 常规站：103m×81m	-	6000~8000	10~40
		110	12~16	主变 180MVA 高抗站：143.5m×78.5m			
				主变 240MVA 常规站：103m×87m			
		10	30~60	主变 240MVA 高抗站：143.5m×84.5m			
500/220	1000~1500/2~4	500	6~8	-	25000~50000	-	25~90
		220	12~18				

注：(1) 独立占地变电站的地块形状和附建式变电站的空间应满足功能布局的要求。(2) 以上用地指标为退让道路红线后的变电站围墙内用地面积。

(6) 新建项目电力负荷达到 40 兆瓦，原则上应配建 110 千伏变电站，具体供电方式根据周边变电站布点及负荷情况，由土地开发单位与供电部门协商确定。

(7) 当 220 千伏和 110 千伏变电站的二次侧 10 千伏出线走廊受到限制，或者 10 千伏配电装置间隔不足，且无扩建余地时，推荐采用户外电缆分接箱的方式扩展接线，在有条件的大负荷用户的用地范围内也可采用合建开关站的形式，10 千伏开关站转供容量不大于 15 兆伏安。

(8) 变电站、公用电房等电力设施，不应采用全地下式，避免设置于地势低洼点处，严禁设置于地下室最底层。如受客观条件所限，必须采用全地下式或半地下式建设的，要另行开展论证工

作。

(9) 各电压等级变电站与住宅、学校、医院等用地临近设置时,要求在满足变电站建设所需用地的前提下,可在用地之间设置绿化带进行隔离。

5.3.2.3 电网结构

(1) 500 千伏电网应根据城市地形、地貌特点和城市道路网统筹规划。

(2) 220 千伏电网结构采用以 500 千伏变电站为中心、分区供电的模式,各供电片区正常方式下相对独立,事故情况下具备一定的相互支援能力。一般采用双回路链式结构或双回路环网结构,每一回路或每一链中 220 千伏变电站数量不宜超过 4 座;禁止以“T”型接线方式构网。不同环网结构之间宜保持一定联络线路,事故情况下互相支援。220 千伏变电站宜有至少两路独立电源。

(3) 110 千伏电网结构采用以 220 千伏变电站为中心、分区供电的模式。各供电片区正常方式下相对独立,同时具备事故情况下相互支援的能力。110 千伏电网主要采用三 T 接线、双回路链式接线,且优先采用双回路链式接线。

5.3.3 城市电力线路

5.3.3.1 电力线路分类

按电压等级分类,电力线路可分为 500 千伏、220 千伏、110 千伏、35 千伏、10 千伏、0.4 千伏六类。

(1) 按敷设方式分类,可分为架空线路和电缆线路两类。

(2) 500 千伏线路应采用架空敷设。

(3) 满足系统输电能力的前提下,在香港中心、西部中心、南屏科技生态城、唐家湾科创城、航空产业园,除沿山体敷设外,新建 220 千伏和 110 千伏线路应采用电缆敷设,在进行技术经济、土地利用效益及城市景观等多方面比较的基础上,现状 220 千伏和 110 千伏架空线路应改造为电缆地下敷设,在斗门生态农业园、高栏海港城、富山智造园的基本建成区、近期重点建设区、城市规划或景观有特殊要求的地段,220 千伏和 110 千伏线路宜采用电缆地下敷设,除以上区域外,220 千伏和 110 千伏线路可采用架空敷设。

5.3.3.2 高压架空线路走廊

(1) 架空线路走廊应根据城市地形、地貌特点和城市规划要求,沿山体、河渠、绿化带及道路布置,路径选择宜短捷、顺直,减少同水渠、道路及铁路的交叉,不宜选择在极具发展潜力的地区,尽可能避开现状发展区、公共休憩用地、环境易受破坏地区或严重影响景观的地区。

(2) 架空线路尽可能在规划架空线路走廊内集中敷设,并采用先进技术,尽量压缩线路走廊宽度,减少走廊占地。

(3) 架空线路不应沿山脊线架设,不得占用山体至高点。

(4) 城市架空线路走廊控制标准宜符合下表的规定。

表 5-19 城市架空线路走廊控制标准

电压等级 (kV)	单回、双回控制宽度 (m)	同塔四回控制宽度 (m)
500	60~70	--
220	25~40	--
110	15~30	30~35

注：在具备发展潜力地区的临时架空线路、或穿越现状居民点时，宜采用低指标，其他区域可采用高指标。

5.3.3.3 新建架空线在平原及丘陵地区对地净空不宜小于 12 米，跨越主要道路桥梁时，与地面间净空不宜小于 15 米。

5.3.3.4 电缆线路通道

(1) 城市市政道路无布置主线、支线综合管廊的，需配套建设缆线管廊，10 千伏电力线路采用电缆形式纳入缆线管廊敷设。

(2) 在一般情况下，10 千伏电缆线路的回路数要求，220 千伏和 110 千伏变电站、10 千伏开关站出站路段或 36 米及以上道路采用 24 回甲型缆线管廊单侧布置，18~36 米道路采用 18 回乙型缆线管廊单侧布置，15~18 米道路采用 12 回丙型缆线管廊单侧布置，15 米以下道路视电缆接线需要采用 6 回电缆，60 米及以上道路采用 18 回乙型缆线管廊双侧布置，220 千伏变电站的 10 千伏出线回路较多的，可局部设置 30~48 回电缆沟/电缆排管。

表 5-20 10kV 电缆回路数标准参考

10kV 电缆沟型号	净宽×净高 (m)	支架数量×层数
甲	1.0×0.9	2×4
乙	1.0×0.8	2×3
丙	1.0×0.6	2×2
丁	0.6×0.6	1×2

表 5-21 220kV、110kV 电缆通道参考标准

电压等级 (kV)	单回直埋 (m)	双回直埋 (m)	四回电缆 (m, 宽×深)	六回电缆 (m, 宽×深)
220	宽 1.85 (水平排列) 宽 1.36 (上下排列)	宽 2.6	电缆沟 净空: 1.8×2.1 含结构: 2.3×2.6 电缆隧道 净空: 2.6×3.2 含结构: 3.4×4.0	电缆沟 净空: 1.8×2.5 含结构: 2.3×3.0 电缆 隧道 净空: 3.2×3.2 含结构: 4×4
110	宽 1.35 (水平排列) 宽 1.1 (上下排列)	宽 1.6	电缆沟 净空: 1.6×1.5 含结构: 2.1×2.0	四回电缆品字形排列, 两回水平排列: 净空 1.6×2.0, 含结 构: 2.2×2.6 两个三回路电缆沟, 每 根电缆独立敷设: 净空: 2.4×1.4, 含结 构 3.0×1.85

5.3.3.5 已布局综合管廊的区域，同一规划路由的电力管线均须在综合管廊内敷设；新建电力管线和电力架空线入地工程，应根据本区域综合管廊专项规划和年度建设时序，同步入廊敷设；未布局综合管廊的区域或 110 千伏及以上电力管线早于综合管廊实施的，可先按独立路由设置；既有电力管线应结合线路改造升级等逐步有序迁移至综合管廊。

5.4 通信工程

5.4.1 用户预测

5.4.1.1 通信用户分为固定通信用户（包括固定电话用户和数据用户）、移动通信用户和有线电视用户。

5.4.1.2 固定通信用户预测

详细规划阶段固定通信用户预测以单位建筑面积用户密度法为主、分类用地面积用户密度法为辅，分区规划及以上层次规划阶段固定通信用户预测以分类用地面积用户密度法为主，均采用普及率法校验，普及率宜为 50~70 线/百人，预测标准宜符合下表的规定。

表 5-22 分类用地面积固定通信用户密度指标

用地类别	固定通信用户密度指标 (线/hm ²)
居住用地 (R)	150~500
公共管理与公共服务设施用地 (A)	70~200
商业服务业设施用地 (B)	100~400
工业用地 (M)	80~200

用地类别	固定通信用户密度指标 (线/hm ²)
物流仓储用地 (W)	30~60
交通设施用地 (S)	10~20
公用设施用地 (U)	20~50
绿地与广场用地 (G)	5~10
镇建设用地 (H12)	70~200
村庄建设用地 (H14)	50~100
区域交通设施用地 (H2)	10~20
区域公用设施用地 (H3)	20~50
特殊用地 (H4)	10~70
采矿用地 (H5)	1~5
发展备用地 (H6)	≥100
其他建设用地 (H9)	5~70

表 5-23 单位建筑面积固定通信用户密度指标

用地类别 (大类)	用地类别 (中类)	固定通信用户密度 指标 (线/100m ²)
居住用地 (R)	一类居住用地 (R1)	0.8~1.2
	二类居住用地 (R2)	0.9~1.8
	三类居住用地 (R3)	0.8~1.8
	四类居住用地 (R4)	0.8~1.8
	居住服务设施用地 (R5)	1.0~1.8
商业服务业设施用地 (B)	商业用地 (B1)	1.0~2.0
	商务用地 (B2)	1.5~3.0
	娱乐康体用地 (B3)	0.5~1.0
	公用设施营业网点用地 (B4)	0.4~1.5
	总部经济用地 (B5)	1.0~3.0
	旅馆业用地 (B6)	0.5~1.5
	会展用地 (B7)	0.4~1.0
	其他服务设施用地 (B9)	0.4~1.0
公共管理与公共服务 设施用地 (A)	行政办公用地 (A1)	1.0~3.0
	文化设施用地 (A2)	0.4~0.8
	教育科研用地 (A3)	0.8~1.2
	体育用地 (A4)	0.4~0.8
	医疗卫生用地 (A5)	0.5~1.5
	社会福利用地 (A6)	0.4~0.8
	文物古迹用地 (A7)	0.1~0.2
	宗教用地 (A9)	0.2~0.4
工业用地 (M)	新型产业用地 (M0)	1.0~3.0
	一类工业用地 (M1)	0.4~1.5
	二类/三类工业用地 (M2/M3)	0.4~1.2
	工业服务设施用地 (M5)	0.2~1.0
物流仓储用地 (W)	物流仓储用地 (W0/W1/W2/W3)	0.2~1.0

用地类别 (大类)	用地类别 (中类)	固定通信用户密度 指标 (线/100m ²)
交通设施用地 (S)	城市轨道交通用地 (S2)	0.2~0.4
	综合交通枢纽用地 (S3)	
	公共交通场站用地 (S4)	
	其他交通设施用地 (S9)	
公用设施用地 (U)		0.2~1.0
镇建设用地 (H12)		0.8~1.2
村庄建设用地 (H14)		0.5~1.0
区域交通设施用地 (H2)	铁路用地 (H21)	0.2~0.4
	港口用地 (H23)	
	机场用地 (H24)	
区域公用设施用地 (H3)		0.2~1.0
特殊用地 (H4)		0.2~1.0
其他建设用地 (H9)	区域娱乐康体用地 (H91)	0.2~0.4
	风景名胜设施用地 (H92)	0.1~0.2
	口岸设施用地 (H93)	0.4~1.5
	外事用地 (H94)	0.4~1.5
	其他区域建设用地 (H99)	0.2~1.0

注：

- (1) 对于本表未包含的，如绿地与广场用地、城市道路用地等应采用分类用地面积固定通信用户密度指标计算。
- (2) 工业园区、物流园区等特殊区域的预测指标可根据实际情况分析确定。
- (3) 功能混合用地用户密度指标可根据各类功能建筑面积的比例，通过加权平均计算用户密度指标，或将不同功能的建筑面积具体拆分后分别计算用户量。

- 5.4.1.3 移动通信用户预测可采用普及率法，普及率宜为 90~180 部 / 百人。
- 5.4.1.4 有线电视用户包括住宅用户和非住宅用户。住宅用户按 100%的入户率进行预测，户均人口取 3.2 人，非住宅用户按住宅用户的 10% 计算。
- 5.4.2 通信局址
 - 5.4.2.1 核心机房规划应符合下列要求：
 - (1) 核心机房是指提供固定通信、移动通信、广播电视等通信业务的大型专用建筑。
 - (2) 核心机房应设置在靠近用户中心、便于管线布置的道路附近。
 - (3) 核心机房宜按照每座容量 80 万线 (户) ~100 万线 (户) 的标准配置。
 - (4) 核心机房宜独立占地，单个企业核心机房的用地面积按 1000 平方米控制，4 个通信业务和广播电视经营者共享核心机房的用地面积按 4000 平方米控制，地块形状应满足功能布局的要

求；以数据处理业务为主的核心机房宜综合考虑多方因素进行选址，用地面积应根据机楼设计容量确定。

5.4.2.2 新建汇聚机房应附设在新建或改造的地块（建筑单体）内，不单独占地，尽量靠近通信业务中心以及在城市道路上的通信管道，并应保持两个方向与道路上的通信管道连通，汇聚机房建筑面积按 300 平方米控制。

5.4.2.3 光纤到户通信设施

（1）新建和改建住宅区、住宅建筑及及其他建筑的光纤到户通信设施应按照《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846）以及《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》（GB 50847）的要求实施。

（2）光纤到户通信设施必须满足多家通信业务和广播电视经营者平等接入、用户可自由选择业务经营者的要求。新建和改建住宅区、住宅建筑及其他建筑内的地下通信管道、配接管网、电信间、设备间等通信设施，必须与住宅区、住宅建筑及其他建筑同步设计、同步建设、同时验收、同时备案。

（3）通信设施设备间、电信间面积应满足《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846）要求，通信管道应从红线外人手井至电信间预留至少 4 条 110 毫米管道。

（4）大型园区和商业建筑内的光纤到户通信设施应按照《大型园区和商业建筑内宽带光纤接入通信设施工程设计规范》的要求同步设计、同步建设、同时验收、同时备案。

5.4.2.4 移动通信基站

（1）移动通信基站分为室外基站和室内分布系统两种。室外基站实现室外信号全面覆盖，室内分布系统弥补建筑内部信号不足。

（2）移动通信基站应实现多家通信运营企业的共建共享，建设形式应与周边环境相协调，满足城市景观和环保要求，具体建设模式可参考下表。

表 5-24 典型基站的机房及塔杆类型

类别	类型	建议占地面积 (m²)
机房	租赁机房	15
	土建机房	25
	彩钢板机房	25
	铁甲机房	25
	室外机柜	4
杆塔	单管塔	9
	景观塔	9
	路灯杆	4
	美化树	9
	支撑杆	9
	楼面抱杆	6

类别	类型	建议占地面积(m ²)
	美化天线	10

- (3) 室外基站分为独立式和附设式两种。独立式基站宜布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内；附设式基站可附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑、工厂、市政设施和居民小区等建筑上，由通信设施建设单位与建筑物业主协商设置。
- (4) 在城市基本建成区、近期重点建设区，室外基站高度宜为10~20米，室外广场、绿地公园、临海以及其他开阔空间等有大范围覆盖需求的区域，室外基站高度宜为10~30米；郊区、镇区以及村居范围，室外基站高度不大于40米。附设式基站自身高度不大于6米。
- (5) 通信基站布局应满足移动通信信号全市域100%覆盖的要求，在城市建设密集区，室外基站服务半径为100米~200米，在一般城市建设区，室外基站服务半径为150米~300米，在郊区，室外基站服务半径为250米~600米。
- (6) 高层或超高层建筑、重要功能建筑、公共建筑和信号较弱的建筑内应设置室内分布系统。

5.4.3 通信管道

5.4.3.1 通信管道设置

- (1) 各级通信管道功能及管孔设置指标宜符合下表的规定。
- (2) 在一般情况下，核心机房、汇聚机房的进出线路段不宜小于24孔管道，36米及以上道路采用12孔管道单侧布置，18~36米道路采用8孔管道单侧布置，15~18米道路采用6孔管道单侧布置，15米以下道路采用4孔管道单侧布置，60米及以上道路采用12孔管道双侧布置。

表 5-25 各级通信管道功能及管孔设置指标

通信管道类型	管道功能	管孔容量 (管材规格：Φ110mm)
主干管道	信息高密度或枢纽机楼间联络通信管道	24~40
	信息密集区或一般机楼间联络通信管道	12~24
次干管道	一般主次干路	8~12
配线管道	支路通信管道	4~8

5.5 燃气工程

5.5.1 气源及供气方式

5.5.1.1 规划气源以天然气为主、液化石油气为辅。

5.5.1.2 供气方式宜采取管道供气，现有的瓶装气供应方式应逐步向管道气供应方式转换。

5.5.2 用气量预测

5.5.2.1 用气量预测宜依照不同规划阶段，采用下列不同的预测方法：

（1）在分区规划及以上层次规划阶段，宜采用百分比估算法和分类用地面积年用气指标法，有条件的可采用分类建筑面积年用气指标法，建议采用不同预测方法互为校核。

（2）在详细规划阶段，宜采用分类建筑面积年用气指标法。

5.5.2.2 用气量预测指标宜按下列规定取值：

（1）百分比估算法指标：商业年用气量按照规划居民生活年用气量的40%~120%计算，工业企业生产年用气量按照居民生活年用气量的10%~100%计算，燃气汽车、燃气直燃机和分布式能源年用气量按照实际或规划的厂站数量进行计算。

（2）分类用地面积年用气指标和分类建筑面积年用气指标宜符合下表的规定。

表 5-26 分类用地面积年用气指标

用地类别	用气指标 [万m ³ / (hm ² ·a)]
居住用地 (R) (按人口计算)	2600~2900MJ/ (人·a)
公共管理与公共服务设施用地 (A)	0.7~1.3
商业服务业设施用地 (B)	1.9~5.8
工业用地 (M)	0.6
物流仓储用地 (W)	≤0.5
区域交通设施用地 (H2)	
区域公用设施用地 (H3)	
特殊用地 (H4)	0.7~1.3
发展备用地 (H6)	0.8~4.4
其他建设用 地 (H9)	≤0.5

注：对于功能完善、配套设施齐全、发展成熟地区，居民用气指标宜取高值，反之宜取低值；工业用地用气指标仅表示工业企业生活用气，生产用气按实际需求计算。

表 5-27 分类建筑面积年用气指标

用地类别 (大类)	用地类别 (中类)	用气指标 [m ³ / (m ² ·a)]
居住用地 (R) (按 人口计算)	一类居住用地 (R1)	2600~ 2900MJ/ (人·a)
	二类居住用地 (R2)	
	三类居住用地 (R3)	
	四类居住用地 (R4)	
	居住服务设施用地 (R5)	≤0.5
公共管理与公共服 务设施用地 (A)	行政办公用地 (A1)	0.4~0.8
	文化设施用地 (A2)	≤0.5
	教育科研用地 (A3)	1.1~3.3
	体育用地 (A4)	≤0.5
	医疗卫生用地 (A5)	0.2~4.4
	社会福利用地 (A6)	3.3
	文物古迹用地 (A7)	≤0.5
	宗教用地 (A9)	
商业服务业设施用 地 (B)	商业用地 (B1)	1.6~3.2
	商务用地 (B2)	≤0.5
	娱乐康体用地 (B3)	
	公用设施营业网点用地 (B4)	
	总部经济用地 (B5)	0.4~0.8
	旅馆业用地 (B6)	4.0~30.8
	会展用地 (B7)	≤0.5
	其他服务设施用地 (B9)	0.4~2.5
工业用地 (M)	新型产业用地 (M0)	0.4~0.8
	一类/二类/三类工业 用地 (M1/M2/M3)	工业企业生活用气: 0.6~ 1.7; 工业企业生产用气, 按实际需 求量计算
	工业服务设施用地 (M5)	≤0.5
物流仓储用地 (W)	物流仓储用地 (W)	≤0.5
区域交通设施用地 (H2)	港口用地 (H23)	≤0.5
	机场用地 (H24)	
区域公用设施用地 (H3)		≤0.5
特殊用地 (H4)		0.4~0.8
其他建设用地 (H9)	区域娱乐康体用地 (H91)	≤0.5
	口岸设施用地 (H93)	0.4~0.8
	外事用地 (H94)	
	其他区域建设用地 (H99)	≤0.5

注：以上指标已考虑用地混合使用产生的影响；对于功能完善、配套设施齐全、发展成熟地区，居民用气指标宜取高值，反之宜取低值。

- 5.5.2.3 液化石油气用气量应结合城市管道天然气普及率预测，可按总用气量的 0~50%估算。天然气供气条件好的区域，比例按照下限取值；天然气供气条件差的区域，比例按照上限取值；个别不具备天然气供气条件的区域，可按照 100%取值。
- 5.5.2.4 各类用户用气高峰系数，宜符合下表的规定。

表 5-28 各类用户用气高峰系数

用户类型	K_m	K_d	K_h	$K_m K_d K_h$
民用（居民及商业）	1.20	1.15	2.70	3.73
工业企业用户	1.00	1.00	1.50	1.50
分布式能源用户	2.20	1.00	1.00	2.20

注： K_m 为月高峰系数， K_d 为日高峰系数， K_h 为小时高峰系数， $K_m K_d K_h$ 为综合高峰系数， $K_m K_d K_h = K_m \times K_d \times K_h$ 。

- 5.5.3 燃气场站
- 5.5.3.1 燃气场站分为天然气场站和液化石油气场站。
- 5.5.3.2 天然气场站选址应符合下列要求：
- （1）液化天然气接收站、分输站、门站和液化天然气储备库应设置在相对独立的安全地带，宜靠近气源基地或长输管线。
- （2）液化天然气调峰应急站和压缩天然气加气母站应设置在相对接近负荷中心、交通便利的独立安全地带，宜靠近次高压燃气干、支管。
- （3）液化天然气气化站和天然气区域调压站宜设置在负荷中心附近的独立安全地带，为城市中压燃气管网供气。
- （4）高压管网阀室应设置在交通方便、地形开阔和地势较高的安全地带。
- 5.5.3.3 天然气场站的占地面积宜符合下表的规定。

表 5-29 天然气场站用地指标

天然气场站类型		单位	用地指标	备注
分输站		m ²	3000~5000	
门站		m ²	5000~8000	
液化天然气储备库		hm ²	3.0~15.0	设计储量 10000m ³ ~100000m ³
液化天然气气化站		hm ²	1.2~3.5	设计储量 <2000m ³
液化天然气瓶组站		m ²	300~1500	≤4m ³
压缩天然气储配站		m ²	2000~5000	
液化天然气气化站	采用瓶组储存, ≤4m ³	m ²	300~1500	
	采用储罐储存, >4m ³	m ²	2000~15000	
天然气区域调压站	不含抢险设施	m ²	800~1500	
	含抢险设施	m ²	1000~2500	
高压管网阀室	单阀室	m ²	102	
	带检管装置双阀室	m ²	900	

注：(1) 市政设施地块形状应满足功能布局的要求；(2) 表格中均为单个场站用地指标，各功能合建站应根据实际需求适当增加用地。

5.5.3.4 液化石油气场站选址应符合下列要求：

- (1) 液化石油气储存站、储配站和灌装站应设置在相对独立的安全地带，应远离人员密集的地区。
- (2) 瓶装液化石油气供应站分为 I、II、III 级站，宜设置在负荷中心附近。III 级站可将瓶库设置在与建筑物（住宅、重要公共建筑和高层民用建筑除外）外墙毗邻的单层专用房间，且应满足现行《城镇燃气设计规范》(GB50028) 的相关规定。

表 5-30 瓶装液化石油气供应站用地面积指标

名称	气瓶总容积 (m ³)	用地面积 (m ²)
I 级站	6<V≤20	400~650
II 级站	1<V≤6	300~400
III 级站	V≤1	<300

注：(1) 地块形状应满足功能布局的要求；
(2) 用地面积为净用地，不含建筑退让。

- 5.5.4 城市燃气输配管道
- 5.5.4.1 珠海市燃气输配管道按燃气设计压力（P）分为 8 级，并应符合下表的要求。

表 5-31 燃气管道设计压力（表压）分级表

名称		压力（MPa）
长输燃气管道		$P>4.0$
高压燃气管道	A	$2.5<P\leq 4.0$
	B	$1.6<P\leq 2.5$
次高压燃气管道	A	$0.8<P\leq 1.6$
	B	$0.4<P\leq 0.8$
中压燃气管道	A	$0.2<P\leq 0.4$
	B	$0.01\leq P\leq 0.2$
低压燃气管道		$P<0.01$

- 5.5.4.2 长输管道及高压管道线路应避开人口稠密地带，不应通过军事设施、易燃易爆品仓库、国家重点文物保护单位的安全保护区、飞机场、火车站及码头。
- 5.5.4.3 高压及次高压燃气管道宜沿城市绿化隔离带或道路外侧的绿化带敷设，不宜进入城市四级地区（见现行《城镇燃气设计规范》（GB50028）中城镇燃气管道地区等级的划分）。当受条件限制需要进入或通过时，须对工程作出安全评估报告并向市安监主管部门备案。
- 5.5.4.4 城市中压燃气管道宜沿人行道外敷设，主干管宜按环状管网布置。
- 5.5.4.5 各类燃气管道的安全防护距离应符合现行国家法律法规及《珠海市城镇燃气管道设施安全保护实施细则》等的相关规定。

5.6 环境卫生

- 5.6.1 总则
- 5.6.1.1 中心城区（香洲城区、南湾城区）及各新城宜构建垃圾收集点（站）、垃圾转运站、垃圾处理厂（场）的三级收运体系，其他区域可构建垃圾收集点、垃圾收集站、垃圾转运站、垃圾处理厂（场）的四级收运体系。生活垃圾处理方式以焚烧和综合利用为主，以填埋、生物处理等其他方式为辅。
- 5.6.2 垃圾收集与处理
- 5.6.2.1 生活垃圾宜采用粗分方式，粗分按不超四类设置，分别为可回收物、厨余垃圾、有害垃圾及其他垃圾，每一类中可包含性质相近的多种垃圾。

- 5.6.2.2 城市人均生活垃圾产生量按 0.8~1.2 千克/日计算。
- 5.6.2.3 城市生活垃圾收集方式以垃圾收集点和清洁工人上门收集为主。垃圾收集点服务半径宜小于等于 70 米，垃圾收集点宜采用密闭式垃圾收集容器放置点或密闭式环保垃圾屋等形式，并按分类收集要求设置垃圾分类收集容器。密闭式环保垃圾屋占地面积宜为 15 平方米。
- 5.6.2.4 垃圾收集站规划应符合下列要求：

(1) 垃圾收集站应设置于交通便利的地方，可设置于地下，但应配套设置通风等安全设施，垃圾收集站服务半径宜不超过 800 米，居住人口大于等于 3200 人（1000 户）。小于 3200 人（1000 户）时可适当减少垃圾收集站规模，但应保证其建筑面积大于等于 40 平方米。

(2) 垃圾收集站宜采用独立占地式，收集站内宜附建公共厕所、环卫工具房、环卫工人作息场所。独立占地式小型垃圾收集站面积指标宜按下表执行。

表 5-32 独立占地式小型垃圾收集站总体布置指标

规模（t/d）	建筑面积（m ² ）	用地面积（m ² ）
15~30	80~120	300~400
5~15	40~80	200~300
5 以下	40	160~200

注：（1）各种规格垃圾收集站用地面积均包含至少 100m²（10m×10m）的门前倒车场地空间，条件允许时门前倒车场地空间可利用市政（小区）道路等公用空间。

（2）垃圾收集站室内净高不低于 5.3m。

（3）大型设备一般为 15m³连体压缩设备或 15m³分体压缩设备，卡位尺寸需满足净宽 4~5m，进深 10~12m。

（4）小型设备一般为 8m³连体压缩设备，卡位尺寸需满足净宽 4~5m，进深 8~10m。

（5）再生资源堆放场地用于堆放废旧家私、家电、纸张、电池等可作资源回收利用的垃圾，卡位尺寸需满足净宽 4~5m，进深 8~12m。

（6）管理房和工具房占地面积不小于 20m²。

（7）在场地条件允许的情况下，可根据需要配套建设公共厕所。

（8）垃圾收集站需接驳用水、用电，设置具备紫外线消杀功能的设备，垃圾产生的污水应就近接入市政污水系统。

- 5.6.2.5 垃圾转运站规划应符合下列要求：
- (1) 垃圾转运站应设置在靠近服务区域中心或垃圾产量集中且交通运输方便的地方，不宜设在公共设施集中区域和靠近人流、车流集中地区，可设置于地下，但应设置通风等安全设施，垃圾转运站服务半径宜为 3 千米以内。
- (2) 垃圾转运站依据转运量可分为小型、中型、大型。当运距

大于 20 公里时宜设置大中型垃圾转运站。各类垃圾转运站用地面积应符合下表的规定。

表 5-33 垃圾转运站用地指标

转运站 类型	转运量T (t/d)	用地面积 (m²)
小型	T≤50	≤1000
	50<T≤150	1000~4000
中型	150<T≤450	4000~10000
大型	450<T≤1000	10000~15000

注：（1）设施用地的形状应满足垃圾转运功能布局的要求。
（2）表内用地面积包括垃圾收集容器停放用地、绿化隔离带用地、垃圾运输车回转用地。
（3）当垃圾转运站内设置停车场时，宜采用指标的上限。
（4）位于老城区及海岛的小型垃圾转运站，在用地条件紧张但可借用市政道路作为回车场地时，可适度减少垃圾转运站的用地面积，但不应小于 300 m²。
（5）垃圾产生的污水应就近接入市政污水系统。

- 5.6.2.6 工业垃圾应根据不同工业性质和工艺确定垃圾产生量。一般工业每万元工业产值垃圾产生量按 0.04~0.07 吨/年计算。
- 5.6.2.7 工业垃圾应分为危险废弃物类工业垃圾和普通工业垃圾两类分别收集，危险废弃物类工业垃圾应运送到专门的危险废弃物处理场处置。
- 5.6.2.8 医疗废物必须由专业部门采用专门容器收集，运输时连同容器一起运送到医疗卫生垃圾处理场处置。
- 5.6.2.9 大件垃圾、园林绿化垃圾、建筑垃圾和余泥渣土等应单独收集并统一运送到指定的受纳场处置。
- 5.6.2.10 垃圾处理

（1）垃圾处理场设置应符合城市规划要求，宜布置在地质条件较好的边缘地区。垃圾卫生填埋场的选址应远离湖泊、河流、湿地、洪水易发地区、古迹、高速公路、生态保护区、供水水源及生态敏感地区；应避免对地下水和地表水体产生污染。

（2）垃圾卫生填埋场和垃圾焚烧厂应防止对环境造成二次污染，并应设置卫生防护带。生活垃圾卫生填埋场四周宜设置宽度不小于 100 米的防护绿地或生态绿地。

（3）垃圾处理场用地面积应依据处理量、处理工艺和使用年限确定。垃圾处理场使用年限不应小于 10 年。

（4）垃圾焚烧厂规划应符合下列要求：

①垃圾焚烧厂环境防护距离不应小于 300 米，焚烧厂周边绿化隔离带宽度不应小于 100 米；

②垃圾焚烧厂建设用地指标应符合下表的规定；

③垃圾焚烧厂产生的热能宜回收利用，用于发电或供热。

(5)城市固体危险废弃物不得与生活垃圾混合处理，应设置危险废弃物处理场，按国家有关标准和规定分类进行安全处理和处置。

表 5-34 生活垃圾焚烧厂建设用地指标

类型	处理能力（t/d）	用地指标（hm ² ）
I 类	1200~2000	4.0~6.0
II 类	600~1200	3.0~4.0
III 类	150~600	2.0~3.0

注：（1）对于处理能力大于 2000t/d 的特大型焚烧处理工程项目，其超出部分建设用地面积按照 30m²/t. d 递增计算。

（2）建设规模大的取上限，规模小的取下限，中间规模采用内插法确定。

（3）本指标不含绿地面积。

（4）焚烧厂用地的地块形状应满足垃圾焚烧处理工艺的布局要求。

5.6.2.11 鼓励生活垃圾、厨余垃圾、建筑垃圾、一般工业固体废物、大件垃圾、园林绿化垃圾等处理设施进行综合设置，设置位置及占地面积等应开展专门研究论证。

5.6.2.12 在繁华商业区、公共广场、公共绿地及客运站场应设置密封的废物箱，并满足分类收集的要求。废物箱一般设置在道路的两旁和路口，设置间距分别为：人流活动密集区和商业大街 25~50 米；交通干路 50~80 米；一般道路 80~100 米。

5.6.3 公共厕所的设置

5.6.3.1 城市商业区、市场、客运交通枢纽、体育文化场馆、游乐场所、广场、大型社会停车场、公园及风景名胜區等人流集散场所附近应设置公共厕所。

5.6.3.2 城市公共厕所宜以附建式公共厕所为主，独立式和活动式公共厕所为辅。

5.6.3.3 公共厕所设置应符合下列要求：

（1）公共厕所的设置标准应根据服务面积、人流量和使用频率确定。居住用地、工业用地、物流仓储用地、商业服务业用地和公共管理与服务设施用地内公共厕所的设置标准应符合表 5-34 的规定；交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等其他用地应结合周围的用地类别及道路类型综合考虑公共厕所的设置标准。

（2）沿道路两旁设置的公共厕所还应符合表 5-35 的规定。

（3）公共厕所应设置在人流较多的道路沿线、大型公共建筑和公共活动场所附近，应设置在进出方便、便于寻找和方便粪便排入城市污水管网或抽运之处。在满足环境及景观要求条件下，城市绿地内可设置公共厕所。

（4）商业街、金融交易场所、餐饮场所、公园和旅游景点等区域场所中公共厕所的男女厕位设置比例应为 1:2~1:3；其他区域场所中宜为 2:3。附建式公共厕所宜临街设置，有明显的指路标

志，并应设有单独的出入口和管理室。

表 5-35 公共厕所设置标准

用地类别	设置密度 (座/km ²)	建筑面积 (m ² /座)	独立式公共厕所 用地面积 (m ² /座)	备注
居住用地 (R)	3~4	60~80	90~110	老城区取设置密度的高限，新建区和改建区取设置密度的低限。居住人口在1万人以上的小区应至少设置
工业用地 (M) 物流仓储用地 (W)	1~2	60~80	90~110	
商业服务业设施用地 (B) 公共管理与公共服务设施用地 (A)	4~8	60~120	90~170	人流密集区域取设置密度的高限，人流稀疏区域取设置密度的低限；商业金融业用地取设置密度的高限，其他公共设施用地取设置密度的中、低限。

注：(1) 独立式公共厕所的用地面积按一层计算，不包括与相邻建筑物间的绿化隔离带用地；(2) 独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的间距应不小于5m，周围应设置不小于3m宽的绿化隔离带。

表 5-36 道路两侧公共厕所设置间距

道路类型	繁华商业街道	主要商业街道	工业区道路	其他市政道路
间距 (m)	≤400	400~600	800~1000	600~800

注：如道路沿途有社会公厕对公众开放，可适当增大设置间距。

- 5.6.3.4 独立式的公共厕所应按照国家的相关标准和规范设计和建造，附建式公共厕所应结合主体建筑设计和建造。
- 5.6.3.5 建成区人流密集的公共场所在公共厕所设置标准不能满足表 5-35 和表 5-36 规定时，宜设置活动式公共厕所。
- 5.6.3.6 附建式公共厕所宜与垃圾收集站或垃圾转运站合建。
- 5.6.4 基层环境卫生管理机构及工作场所
- 5.6.4.1 基层环境卫生管理机构的用地面积和建筑面积应按服务范围 and 居住人口确定，并应符合下表的规定。

表 5-37 基层环境卫生管理机构用地指标

基层机构设置 (个/街道)	用地指标 (m ² /个)	
	用地规模	建筑面积
1	620~940	320~480

- 5.6.4.2 应根据需要设立环境卫生车辆停车场，停车场以环卫所为单位，分片设置，其规模可根据服务范围和停车数量等因素确定。环境卫生车辆数量不确定时，宜按 2.0 辆/万人~3.5 辆/万人计算。用地面积宜按每辆汽车 100~200 平方米确定，建筑面积宜按每辆汽车 30~60 平方米确定。
- 5.6.4.3 环境卫生车辆停车场及修理点应布置在居住区外，与居住区距离宜为 100~300 米。

5.7 管线综合

- 5.7.1 一般规定
- 5.7.1.1 城市工程管线综合规划应远近结合，考虑远景发展的需要，充分利用地上、地下空间，与城市用地、城市道路交通、城市景观、综合防灾和城市地下空间利用等规划相协调。
- 5.7.1.2 市政管线应当结合道路工程建设，统一规划、同步设计、同步施工、同步验收。市政管线宜采用地下敷设，并应优先保证重力自流管线的敷设要求。
- 5.7.1.3 市政管道敷设于绿化带内时，绿化带内所种植物不应対市政管线产生不利影响。管线井盖应与地面铺装相协调。
- 5.7.1.4 市政管线宜布置在道路红线范围内（其中雨、污水排水管渠可布置在机动车道下面），当道路红线空间不足时，市政管道可布置在绿带中。绿带沿道路红线设置并作为市政管廊带，不得改变用途。市政管廊带控制宽度详见表 6-3。
- 5.7.1.5 市政电力管线、通信管线宜统一设置于缆线管廊中，或干线、支线综合管廊。
- 5.7.1.6 分别敷设的各种地下工程管线，由道路中心线向道路红线方向平行布置，宜按下列次序排列：

道路西（北）侧为：污水、给水、燃气、真空垃圾管、再生水；
道路东（南）侧为：雨水、缆线管廊、供冷供热。
道路红线宽度超过 40 米时，道路两侧宜同时布置给水、排水；道路红线宽度超过 60 米时，宜两侧同时布置缆线管廊、燃气。
布置有干线、支线综合管廊的道路，管线布置次序应进行综合研究后确定。

- 5.7.1.7 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距、最小垂直净距、最小覆土深度应满足《城市工程管线综合规划规范》GB50289的要求。
- 5.7.1.8 红线宽度大于 18 米（包含）的新建道路，不超过 200 米可设一条工程管线预留沟，预留沟宜与缆线管廊或干线、支线管廊联通。
- 5.7.2 综合管廊
 - 5.7.2.1 下列情形市政管线应采用综合管廊集中敷设：
 - （1）交通运输繁忙或地下管线较多的机动车道、城市主干道以及配合轨道交通、地下道路、城市地下综合体等建设工程地段；
 - （2）城市核心区、中央商务区、地下空间高强度成片联网集中开发区、重要广场、主要道路的交叉口、道路与铁路或河流的交叉处、过江隧道等。
 - （3）道路宽度难以满足直埋敷设多种管线的路段。
 - （4）重要的公共空间。
 - 5.7.2.2 综合管廊内可敷设电力、通信、给水、供冷供热、再生水、天然气、污水、雨水等城市工程管线。
 - 5.7.2.3 综合管廊位置应结合道路横断面和地下空间利用情况确定，宜设置在道路绿化带、人行道或非机动车道下，其覆土深度应满足地下设施竖向规划要求。
- 5.7.3 工业管廊
 - 5.7.3.1 非市政管线众多的工业园区宜设置工业管廊，工业管廊宜由工业园区统一规划建设，共同使用。管廊可采用桁架或埋地敷设。
 - 5.7.3.2 工业管廊的宽度应根据管道的数量和管径合理确定，宽度一般为 6~12 米，一般不超过 18 米，可采用多层敷设。管廊的高度、管廊与其他管线和构筑物的净距要求应满足相关规范的要求。

6 城市风貌与建筑控制

6.1 城市总体风貌

- 6.1.1 城市应保护良好的生态景观基底和山、河、海、城、田、岛的整体景观格局，延续城市与自然的良好关系，形成“面向区域、生态间隔、多极组团式”空间发展模式，结合城市组团分区，塑造各具特色的城市风貌地区。
- 6.1.2 城市总体风貌由城市组团风貌组成，各组团建设应注重保护独有的自然资源和历史文化遗产，明确空间发展模式，强化组团中心，形成组团的地方风貌特征。

表 6-1 城市风貌区划分

风貌分区	组团名称	分组团和范围	整体风貌特征
东部花园城市风貌区	中心城区	香洲城区（新老香洲、吉大、拱北、前山）、南湾城区（南屏、湾仔、洪湾）	滨海花园城市风貌 活力中心特色
	横琴新区	横琴新区	
	科教城	金鼎、唐家、淇澳	古今辉映特色风貌
西部田园城市风貌区	西部生态新区	滨江城（斗门城区）	滨江田园城市风貌 活力中心特色
		航空城（金湾城区、三灶新城）	航空新城风貌
	海港城	高栏港区、南水镇和平沙镇	港口风貌特色
	富山城	富山工业园、斗门镇和乾务镇（部分）	综合型产业风貌 特色
	生态保育组团	白蕉镇、莲洲镇、斗门镇和乾务镇（富山工业园以外部分）	生态小镇特色
南部海岛风情园风貌区	万山海岛	桂山镇、担杆镇、万山镇	海岛风情特色

- 6.1.3 珠海具有“山海相拥、陆岛相望”的城市特色，城市天际线、山脊线和海岸线是城市风貌控制管理的重点。
- 6.1.4 城市风貌管理应遵循《珠海经济特区城乡规划条例》关于绿线管理、蓝线管理、黄线管理和紫线管理的规定。

- 6.1.5

确保城市地区和重要山体、水体之间的视觉通达性，控制重点视域地区的建筑高度，塑造城市和山水的对景关系，加强山水城市的意象。
- 6.1.6

除海岛和规划确定的港口、码头、船坞、自然保护区之外，滨水岸线的规划建设应当划定建设控制地带，保证滨水空间的延续性和完整性，并对公众开放。重要的滨河生活岸线，其陆域沿河纵深的地上建设控制地带不得少于 80 米；重要的滨海生活岸线，其陆域沿海纵深的地上建设控制地带不得少于 120 米。建设控制地带内，只能建设道路基础设施、市政公用设施、旅游设施、公园等。
- 6.1.7

山系和各个独立的山体应当受到保护。陆地以及横琴岛、淇澳岛、高栏岛、野狸岛海拔 25 米等高线以上的山体只能建设道路基础设施、康体设施、市政公用设施和公园。海拔 25 米等高线以下的区域，建筑红线应当控制在地形坡度 25%以下。建设项目应当依山就势建设，保持山体原貌，严禁开挖山体。道路建设需要穿越山体的，应当以建设隧道为主。

6.2

城市景观风貌

- 6.2.1

按照地段在城市景观系统中的特征以及自然条件，将全市用地划分为四类城市景观风貌分区，用以指导城市的有序建设。城市景观风貌分区划分可参照表 6-2 和图执行。

表 6-2 城市景观风貌分区划分

分区名称	主要控制范围
一类景观风貌区	公共活动中心：老香洲、吉大、拱北、十字门中央商务区、金湾核心区、斗门三江六岸核心区； 重要滨水地区：前山河、马骝洲水道、黄杨河、白龙河等沿线滨水地区，金星湾、唐家湾、香洲湾、香炉湾、九洲湾、拱北湾、横琴湾等沿线滨水地区； 重要道路沿线地区：九洲大道沿线地区、珠海大道、情侣路、迎宾路、港珠澳大桥及延长线、香海路； 对外交通枢纽地区：北站 TOD； 历史风貌区：唐家湾镇、会同村、北山村、斗门镇。
二类景观风貌区	公共活动中心：新香洲、前山片区、南湾城区、横琴新区、斗门城区和金湾城区的核心地区； 新镇中心：科教城、三灶镇、南水镇、平沙新城、富山新城、斗门镇、平沙镇、莲洲镇的核心地区； 重要滨水地区：大南湾、新洪湾、金海湾、草堂湾、南水湾、海泉湾、鸡啼门水道、泥湾门水道、南水河等重要滨水地区； 重要沿山地区：凤凰山、黑白面将军山、大小横琴山、黄杨山、拦浪山等沿山地区； 重要道路沿线地区：港湾大道、南湾大道、黄杨大道、金凤路、机场北路、横琴环岛路、S272 线等沿线地区；

分区名称	主要控制范围
	重要海岛：桂山岛、东澳岛、万山岛、外伶仃岛、担杆岛。
三类景观风貌区	除一类景观风貌区、二类景观风貌区和四类景观风貌区以外的地区
四类景观风貌区	非建设用地及大型公园绿地。

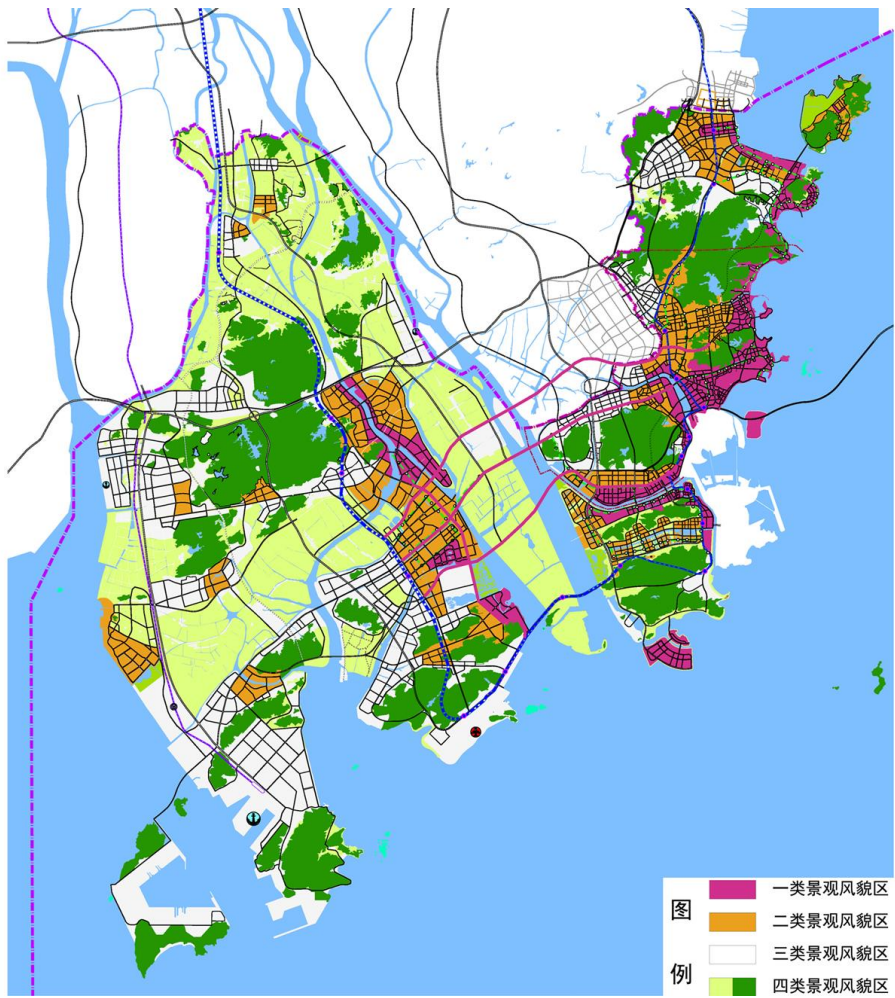


图 6-1 城市景观风貌分区图

- 6.2.2 一类景观风貌区和二类景观风貌区为城市重点地段应单独编制城市设计，作为详细规划及用地规划设计条件的依据；三类景观风貌区在编制控制性详细规划时应加强城市设计内容的研究；四类景观风貌区的规划建设应符合本章相关要求，并符合国家相关规范的要求。
- 6.2.3 一类景观风貌区、滨水风貌敏感区、沿山风貌敏感区内以及沿城市主要干道两侧重要项目的总平面规划、重要的单体建筑设计，应至少征集不少于三个方案进行比选，按相关程序和规定处理，特别重要的单体建筑还应开展景观影响评价。
- 6.2.4 居住用地中，临近滨水区域第一层次的建筑宜以低、多层建筑为主，宜设置商业及公共服务设施，高度不宜超过 24 米；临近滨水区域第一层次的住宅建筑高度不宜超过 40 米。（见附录 C.01）
- 6.2.5 沿山体四周需规划建设环山道路，如沿山用地与山体间无城市道路间隔时，临近山体的住宅建筑至少应退离用地红线 10 米，而且其建筑高度应满足以下要求：距离用地红线 15 米以内的，建筑高度控制在 20 米及以下；距离用地红线 15 米至 50 米之间的，建筑高度控制在 40 米及以下；距离用地红线 50 米以上的，才可建设高度在 40 米以上的高层住宅建筑。沿山用地的其他建筑（含办公、酒店、商业、工业、研发等）建筑高度参照执行。
- 6.2.6 通向滨水岸线的城市道路为城市重要的景观通廊，其与滨水道路的交叉口处为重要的景观节点，交叉口三个方向均应设置为开敞空间。开敞空间内的公共设施应进行艺术化设计，以提升城市公共空间的艺术品味。城市道路与滨水道路有用地间隔时，用地正对景观通廊的部分为景观通廊控制区，控制区宽度不小于对应道路红线宽度的 2 倍，其内不得建设对景观造成遮挡的建筑物（附录 C.02）。
- 6.2.7 通向山体的城市道路，为重要的景观通廊，其与山边道路的交叉口处为重要的景观节点，交叉口三个方向均应设置为开敞空间。沿山建设用地正对景观通廊的部分为景观通廊控制区，控制区宽度不小于对应道路红线宽度的 2 倍，并作为城市公共绿地（附录 C.03）。
- 6.2.8 滨水、沿山以及沿城市主干道两侧的高层住宅建筑主体间应保持必要间距，以形成垂直于景观界面的视线通廊，同一宗用地内的上述视线通廊应保持 100 米以上的通透性（附录 C.04）。住宅建筑主体高度在 50~100 米范围内的，侧向间距不小于 20 米。住宅建筑主体高度在 100 米以上的，侧向间距不小于 30 米，并且其垂直于滨水、沿山和道路景观界面的投影间距不得小于 20 米（附录 C.05）。
- 6.2.9 为了避免遮山挡海，滨水、沿山的高层住宅建筑应以点式为主，建筑高度超过 60 米的最大连续面宽投影不得超过 40 米。
- 6.2.10 沿城市主干路两侧的住宅建筑，其控制高度不得超过道路规划红线宽度加上道路两侧建筑后退道路红线距离之和。建筑物临两条以上道路的，按较宽的道路规划红线计算其控制高度（见附录 C.06）。

- 6.2.11 结合珠海城市特色，加强城市主要道路、重要景观节点的灯光夜景建设，提高建筑单体、商业店面、户外广告的装饰灯光档次，避免光污染，构建出珠海特色的城市夜景。鼓励建设城市雕塑、街道小品、道路广场设施，美化环境、标示区域、提高城市整体环境艺术品质。

6.3 城市街区控制

6.3.1 街道空间

- 6.3.1.1 为了减少街道空间的压迫感，居住小区建筑布置应高低错落，形成富于变化的天际轮廓线。
- 6.3.1.2 新建项目应明确围墙建设方案，如需建设围墙，应与项目主体建筑统一报建。
- 6.3.1.3 新建项目，室外地面完成面标高应与周边市政道路及现状建成区基本持平；建筑红线以内区域，其室外地面完成面标高不应高于周边平均标高 1.5 米；建筑红线两侧，其室外地面如有高差，连接处应以分级跌落或自然坡的方式过渡处理，临道路过渡段应从用地后退的景观带内开始放坡，与其他用地相邻的过渡段应控制在地下室后退红线以内；多层建筑红线以外的地下室部分，地下室顶板结构完成面不应高出相邻室外地面，且不高出周边市政道路及现状建成区平均标高，该处地下室外轮廓线两侧室外地面如有高差，连接处应以分级跌落或自然坡的方式过渡处理。

6.3.2 公共开放空间

- 6.3.2.1 公共开放空间包括城市公共开放空间和用地单位在建设用地区域内开辟的公共开放空间。城市公共开放空间在用地上是独立的；用地单位在建设用地区域内开辟的公共开放空间，由用地单位提供，可附属于建筑物或在建筑物之外。
- 6.3.2.2 公共开放空间应与城市道路相邻，或者与公共步行系统直接连接，以保证其公共性和开放性。
- 6.3.2.3 居住小区用地规模达到 1.5 公顷及以上时，应将不小于其总用地面积的 3%~5%集中设置为公共开放空间，公共开放空间靠小区一侧可设置围墙，并由物业公司统一管理维护。公共开放空间应布置在小区边缘，呈块状布局，该空间应两侧临街，条件不允许时，应保持至少一侧临街。

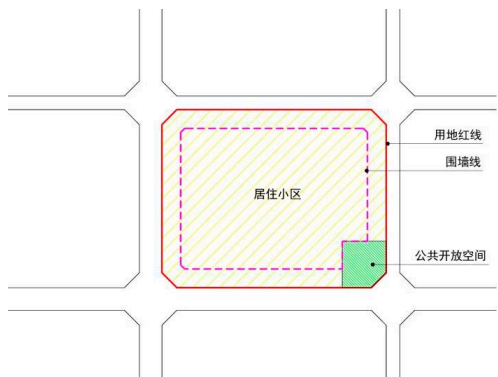


图 6-2 公共开放空间示意

- 6.3.2.4 鼓励建筑为城市提供公共开放空间，为城市提供的公共开放空间与基地地面高差应控制在±6.0米以内（含±6.0米），并应有宽度不小于1.5米的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路。
- 6.3.2.5 城市广场的设计应与广场功能及周边环境结合，满足人的活动和空间景观氛围的要求；广场内应设置电话亭、饮水器、标志牌、垃圾箱、座椅(凳)和灯光照明等设施；规模较大的广场应设置公厕。
- 6.3.2.6 公共开放空间架空层指在楼宇建筑的底层或建筑裙房与塔楼之间设置的、没有围合墙体的楼层。架空层不得围合封闭，不得改作他用或出租、出售。架空层应计入建筑层数。
- 6.3.2.7 片区、新镇及邻里中心的公共建筑首层宜修建骑楼。建筑物沿街或沿城市公共道路开辟骑楼作为公共开放空间时，骑楼梁底净高应不小于3.6米，骑楼地坪应与相邻人行道平顺衔接，并应有防撞和安全措施。

6.4 建筑物退让控制

- 6.4.1 基本准则
 - 6.4.1.1 沿用地红线和沿城市道路、公路、河道、铁路两侧以及电力、燃气线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除必须符合消防、防汛和交通安全等方面的要求外，并应同时符合本章节的规定。
 - 6.4.1.2 在有城市设计要求的重要商业街区（含邻里中心）底层设置连续骑楼空间的商业建筑，在满足交通要求及安全的前提下，经城市规划行政主管部门批准可不受建筑退让道路红线控制。重要商业街区的商业建筑可根据城市设计要求适当减小建筑物退让用地红线控制距离，并允许相邻地块商业裙楼的连接。

- 6.4.1.3 为营造良好的空间环境，建筑退让控制原则上应按 6.4 执行。历史已批用地、面积狭小地块及在其他特殊情况下，在确保满足日照、消防、地下管线和交通安全等要求的前提下，城市规划行政主管部门可结合建设用地的实际情况研究确定。
- 6.4.2 建筑物退让道路红线控制
- 6.4.2.1 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，除批准的详细规划另有规定外，已建成区其退让道路红线的距离按表 6-3 执行，新规划区（市政管线均敷设在道路红线内）退让道路红线的距离按表 6-4 执行。

表 6-3 已建成区建筑物退让道路红线

道路等级		道路红线参考 宽度（m）	建筑最小退让距离（m） 及使用功能		
			绿带	景观带	
				多层	高层
快速路 （含一 级以上 公路）	两侧 有辅道	主道（36~60） 辅道（24~40）	5	10	10
	两侧 无辅道	36~60	25	10	10
城市 主干路	交通性	36~60	10	10	15
	服务性	24~50	10	10	15
城市次干路		24~40	7	8	13
城市支路		15~24	5	5	10
其他道路		<15	3	3	7

注：(1) 一、二级公路参照城市主干路后退。部分城市道路可参考附录 G 执行。

(2) 绿带应沿道路红线设置并作为市政管线和附属设施的敷设空间，不得改变用途。

(3) 景观带里可安排用地项目的地下室、管线、步行道、坐椅、雕塑、喷水池、灯杆、旗杆、指示牌、围墙、门卫（10 m²以内）、中小学及幼（托）儿园晨检室（15 m²以内）等构筑物 and 建筑小品。

(4) 幼（托）儿园、中小学等公共服务设施用地内，入口与主体建筑间的风雨连廊在不影响管线敷设的前提下可按用地红线控制，风雨连廊宽度宜≤ 2.4m。

(5) 在严格控制用地项目的附属管线、基坑支护桩不影响市政管线前提下，临道路的地下室外墙外边缘线按沿景观带外侧边线向内后退 1m 控制，不临道路地下室外墙外边缘线后退用地红线按多层建筑红线一半加 1m 控制。如统一规划建设地下室可跨用地红线进行连通，跨越市政道路的地下交通连通通道宽度宜控制在 10m 以下。小区管廊不能占用城市市政管廊空间。高度不大于 2m 的地下室风井及高度不大于 0.5m 的人防出入口可超出建筑

- 红线但不得超过地下室边界。
- (6) 历史已批用地可根据城市景观适当调整建筑最小退让距离。
- (7) 工业园区建筑物退让道路红线，统一按多层建筑红线进行控制。

表 6-4 新规划区（市政管线均敷设在道路红线内）建筑物退让道路红线

道路等级		道路红线参考宽度 (m)	建筑最小退让距离 (m)	
			多层	高层
快速路 (含一级以上公路)	有辅路	65~70	10	10
	无辅路	48~60	10	10
城市主干路		40~50	10	15
城市次干路		28~40	8	13
城市支路		14~28	5	10
其他道路		<14	3	7

- 注：(1) 一、二级公路参照城市主干路后退。
- (2) 建筑退让空间里可安排用地项目的地下室、管线、步行道、座椅、雕塑、喷水池、灯杆、旗杆、指示牌、围墙、门卫（10 m²以内）、中小学及幼（托）儿园晨检室（15 m²以内）等构筑物和建筑小品。围墙、门卫、中小学及幼（托）儿园晨检室退让道路红线距离不应小于 3m。
- (3) 幼（托）儿园、中小学等公共服务设施用地内，入口与主体建筑间的风雨连廊在不影响管线敷设的前提下可按用地红线控制，风雨连廊宽度宜 ≤2.4m。
- (4) 在严格控制用地项目的附属管线、基坑支护桩不影响市政管线前提下，临道路的地下室外墙外边缘线按沿道路红线向内后退 3m 控制，不临道路地下室外墙外边缘线后退用地红线按多层建筑红线一半加 1m 控制。如统一规划建设地下室可跨用地红线进行连通，跨越市政道路的地下交通连通道宽度宜控制在 10m 以下。小区管廊不能占用城市市政管廊空间。高度不大于 2m 的地下室风井及高度不大于 0.5m 的人防出入口可超出建筑红线但不得超过地下室边界。
- (5) 工业园区建筑物退让道路红线，统一按多层建筑红线进行控制。

6.4.2.2 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的、多层建筑（含高层建筑裙房），其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离范围内，应增设集散广场，并应留出足够的停车位及停车场地，其增加的退让距离，按交通影响评估及规划确定。

- 6.4.2.3

道路交叉口切角建筑物退让应多高层并线，并按低等级道路控制退让距离。道路交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离，除满足表 6-3 和表 6-4 的要求外，还必须满足道路交通安全视距及城市景观的要求。
- 6.4.2.4

在规定的后退道路规划红线范围内，不得设置零星建筑物，也不允许建筑突出物，包括阳台、平台窗井等。雨篷、招牌、灯饰等经城市规划行政主管部门批准可外挑，但其离室外地面的净空高度不得小于 3.6 米。
- 6.4.2.5

城市景观路和其他有特殊景观要求地段两侧、设高架桥的道路两侧、沿轨道交通线两侧、历史街区范围的建筑以及其他有特殊要求的建筑，其退让城市道路红线的距离，由城市规划行政主管部门在提供用地规划条件时确定。
- 6.4.3

建筑物退让用地红线控制
- 6.4.3.1

建筑物退让用地红线分为地上建筑退线和地下室退线。建筑物退让用地红线距离应满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾、绿化和工程施工等方面的规范及城市规划行政主管部门制定相关规划的要求。
- 6.4.3.2

住宅建筑退让用地红线的距离应符合下表的规定

表 6-5 住宅建筑退让用地红线

建筑朝向		应退让距离	最小退让距离 (m)
南北朝向	高层	建筑高度的 0.25 倍 (如临道路按道路中心线计退让距离)	15
	多层	建筑高度的 0.5 倍	9
	低层	建筑高度的 0.5 倍	6
东西朝向	高层	满足消防间距或通道要求； 侧面有居室窗户的，须同时 满足视觉卫生要求	10
	多层		7
	低层		5

注：(1) 建筑高度超过 100m 的住宅建筑退让用地红线最小退让距离可按高度 100m 的退让要求控制。

(2) 当住宅相邻公园、绿地、广场及水面等开敞空间或在其他特殊情况下，住宅建筑退让用地红线的距离可根据该地区的相关规划要求确定。

(3) 当用地边界另一侧已有相邻建筑需同时符合建筑间距及日照规定的相应要求。

(4) 工业区和学校的宿舍按照国家规范执行。

(5) 南北朝向指正北向和南北向偏东（西）45° 以内（含 45°），下同；东西朝向指正东向和东西向偏南（北）45° 以内（不含 45°），下同。

6.4.3.3 非住宅建筑退让用地红线的距离应符合下表的规定。

表 6-6 非住宅建筑退让用地红线

建筑高度 (H)	南北朝向 应退让距离	南北朝向 最小距离 (m)	东西朝向 最小距离 (m)
H>50m	建筑高度的 0.15 倍	12	9
24m<H≤50m	—	12	9
H≤24m	—	6	5

注：(1) 建筑高度小于等于 200m 的非住宅建筑退让用地红线最小退让距离可按 20m 控制，建筑高度大于 200m 的非住宅建筑退让用地红线最小退让距离可按 25m 控制。

(2) 工业园区内的工业、仓储、物流建筑（不含新型产业建筑）退让用地红线不分主次朝向，退让用地红线最小距离按 6m 控制。

(3) 当用地边界另一侧已有相邻建筑需同时符合建筑间距及日照规定的相应要求。

- 6.4.4 沿轨道交通线两侧新建、改建、扩建的建筑应符合轨道交通线建设的相关规定和要求。
- 6.4.5 在电力、燃气线路保护区范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。
- 6.4.5.1 中心城区和郊区城镇人口密集地区，沿架空电力线路两侧新建、改建、扩建建筑物，其后退线路中心线距离应符合电力管理的有关规定。
- 6.4.6 在排洪渠保护范围内，不得新建、改建、扩建建筑物。
- 6.4.7 任何建（构）筑物不得压占城市地下管线，其退让管线的距离应当符合有关技术规定。

6.5 日照间距控制

- 6.5.1 本章节中“有法定日照要求的建筑”简称为“日照需求建筑”，“可能对有法定日照要求的建筑造成遮挡的建筑”简称为“日照遮挡建筑”。
- 6.5.2 在珠海市的行政区域内的建设项目有以下情形的均应进行日照分析。
- 6.5.2.1 国家规范规定有日照需求的建筑必须编制日照影响分析，如住宅建筑、养老设施建筑、中小学教室楼的普通教室、幼儿园和托儿所的生活活动用房及室外活动场地、医院病房楼的病房等必须编制日照影响分析。其他建设项目可能对有日照需求建筑产生日照影响的必须编制日照影响分析。
- 6.5.2.2 日照需求建筑建设项目及其他可能对日照需求建筑产生日照遮挡影响的建设项目均需进行日照分析。
- 6.5.2.3 因建筑设计方案调整，致使日照需求建筑的位置、外轮廓、户型、窗户等改变，或日照遮挡建筑的位置、外轮廓改变的，应对调整后的方案重新进行日照分析，以下情形除外：建筑设计方案在调整前日照满足标准要求，调整属减少日照不利影响的情形（如降低建筑高度、增大建筑间距等）。
- 6.5.3 日照分析技术要求
- 6.5.3.1 需进行日照分析的建设项目应提交日照分析图作为规划管理部门审批的依据。
- 6.5.3.2 进行日照分析时应取珠海市区地理位置。
- 6.5.3.3 日照分析的有效日照（真太阳时）时间带：冬至日9时～15时、大寒日8时～16时。
- 6.5.3.4 日照分析的时间间隔不应大于1分钟。
- 6.5.3.5 日照分析应采用经住房和城乡建设部审查通过的日照分析软件
- 6.5.4 日照分析方法及影响因素
- 6.5.4.1 对于日照需求建筑，在有效时间带采用“多点沿线分析”的方法沿建筑外墙线分析日照状况，必要时可结合“单点分析”或“窗户分析”的方法进一步计算；对组团绿地以及托儿所、幼儿园的活动场地等采用“多点分析”或“等时线分析”的方法分析日照状况。
- 6.5.4.2 自然山体的遮挡影响可不纳入计算，但是开挖山体形成的挡土墙等永久性地势高差应纳入日照分析。
- 6.5.4.3 日照分析的计算高度取最底层有日照要求的房间的室内地坪标高 $H+0.9$ 米，与实际外窗窗台高度无关。各计算建筑间的地坪高差须纳入计算。
- 6.5.4.4 日照基准面均以外墙洞口作为室内主要空间获得日照的界面。

- 6.5.4.5 外窗宽度小于等于 1.8 米的窗户，应按实际宽度计算；外窗宽度大于 1.8 米时，可选取日照有利的 1.8 米宽度计算；宽度小于 0.6 米时，不得作为符合日照要求的窗洞口纳入日照分析。
- 6.5.4.6 进行日照分析及建筑高度计算时，应综合考虑遮挡建筑的建、构筑物及其附属设施（包含但不限于檐口、女儿墙或坡屋顶、屋顶上的梯间、机房、构架）产生的日照遮挡影响。
- 6.5.5 日照分析标准
 - 6.5.5.1 住宅建筑日照标准为大寒日满窗累计日照不少于 3 小时或冬至日满窗累计日照不少于 1 小时。旧区改建项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日满窗累计日照不少于 1 小时的标准。
 - 6.5.5.2 住宅间距应满足上述日照标准；住宅单体设计应保证每套住宅至少有一个居住空间能获得冬季日照。
 - 6.5.5.3 旧区改建项目：改建前，其周边现状日照需求建筑原有日照标准已不能满足 6.5.5.1 及 6.5.5.2 规定的，改建项目的建设应不再降低或恶化周边现状日照需求建筑的原有日照标准。
 - 6.5.5.4 由于本栋项目自身遮挡造成达不到 6.5.5.1 及 6.5.5.2 标准的，设计单位应在总平面图上注明未达到日照标准户型的具体位置和数量，建设单位需出具承诺在房屋销售时如实向购房者告知并签订书面协议，并承担由此产生的一切法律责任。
 - 6.5.5.5 其他类型建筑日照标准按照相应国家规范执行。
- 6.5.6 设计单位对日照分析结果的真实性和准确性负责，并承担由此产生的一切法律责任。建设单位应对提供的日照分析成果及其附送材料的真实性负责，提供材料不实或隐瞒实情而产生后果的，应承担全部责任。

6.6 建筑间距控制

6.6.1 基本准则

6.6.1.1 为营造良好的空间环境，建筑间距原则上应按 6.6 执行。若条件受限，建筑间距无法满足 6.6 规定的，在确保满足日照、消防等规范要求的前提下，城市规划行政主管部门可结合建设用地的实际情况研究确定。

6.6.2 住宅建筑间距控制（附录 D）

6.6.2.1 居住区的总体布局应结合城市主导风向，考虑住宅夏季防热和组织自然通风、导风入室的要求。

6.6.2.2 平行布置的多层和低层住宅建筑间距：

- （1）朝向为南北向的[指正南北向和南北向偏东（西） 45° 以内（含 45° ），下同]，其间距不小于南侧建筑高度的 1.0 倍。
- （2）朝向为东西向的[指正东西向和东西向偏南（北） 45° 以内（不含 45° ），下同]，其间距不小于较高建筑高度的 0.9 倍。

6.6.2.3 垂直布置的多层和低层住宅建筑间距：

- （1）南北向的间距，不应小于南侧建筑高度的 0.8 倍。
- （2）东西向的间距，不应小于较高建筑高度的 0.7 倍。
- （3）当垂直布置的住宅建筑的侧面宽度大于 12 米时，应按平行布置的间距规定控制。

6.6.2.4 住宅建筑既非平行，也非垂直布置时的间距：

- （1）当两幢建筑的夹角小于或等于 45° 时，其最窄处间距应按平行布置的住宅间距控制。
- （2）当两幢建筑的夹角大于 45° 时，其最窄处间距应按垂直布置的住宅间距控制。

6.6.2.5 在符合上述规定的前提下，平行布置的低层住宅与其北侧多层建筑的最小间距为 9 米。

6.6.2.6 多层和低层住宅的侧面间距，必须按消防间距或通道要求控制；但住宅侧面有居室窗户的，应按垂直布置的住宅建筑间距控制。

6.6.2.7 新建或改建的低层独立式住宅，其间距不得小于南侧建筑高度的 1.4 倍。

6.6.2.8 高层住宅与高层住宅平行布置时的建筑间距：

- （1）南北向的不应小于南侧建筑高度的 0.5 倍，且最小间距不应小于 24 米。
- （2）东西向的不应小于较高建筑高度的 0.3 倍，且最小间距不应小于 21 米。

- 6.6.2.9 高层住宅与多层或低层住宅平行布置时的建筑间距：
 - (1) 高层住宅位于多、低层住宅南侧，其间距不应小于南侧建筑高度的 0.5 倍，且最小间距不应小于 24 米。
 - (2) 高层住宅位于多层或低层住宅北侧或东（西）侧，其最小间距不应小于 18 米。
- 6.6.2.10 高层住宅与高层、多层或低层住宅垂直布置时，其间距按以下要求控制：
 - (1) 高层与高层之间，当侧面宽度小于 16 米时，其间距不应小于 18 米，当侧面宽度大于或等于 16 米时，按平行布置时的间距控制。
 - (2) 高层与多层或低层之间，当高层的侧面宽度小于 16 米时，其间距不应小于 15 米（高层在南侧时，其间距不应小于 18 米），当高层的侧面宽度大于或等于 16 米时，按平行布置时的间距控制；
- 6.6.2.11 既非平行又非垂直的异形住宅建筑，其建筑间距至少应满足消防要求及日照标准。
- 6.6.2.12 采用建筑间距系数计算住宅建筑间距时，相关建筑室外地坪高差应按相应间距系数折算为水平距离予以增减。
- 6.6.2.13 住宅底层为商业或其他非居住用房时，其间距的计算不应扣除底层的高度。但同一裙房之上的几幢建筑，计算间距时建筑高度可从裙房屋顶以上算起。
- 6.6.2.14 建筑高度超过 100 米的超高层住宅建筑，综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。在满足建筑日照要求的前提下，与周边建筑最小间距可按 50 米控制。
- 6.6.2.15 属用地配建的宿舍，其建筑间距满足日照和消防规定即可。
- 6.6.3 非住宅建筑与住宅建筑间距控制
 - 6.6.3.1 多层及高层非住宅建筑位于住宅建筑南侧或东西侧的，其间距按住宅建筑间距控制，低层非住宅建筑与住宅建筑间距按消防间距控制。
 - 6.6.3.2 非住宅建筑（医院病房楼、修（疗）养院住宿楼、幼儿园、托儿所和大中小学教学楼除外）位于住宅建筑北侧的，其间距按非住宅建筑间距控制。
 - 6.6.3.3 多层及高层非住宅建筑的侧面与住宅建筑的侧面间距，按住宅建筑间距控制。
- 6.6.4 非住宅建筑间距控制
 - 6.6.4.1 工业、仓储、交通运输类及其他有特殊要求的非住宅建筑间距应依据国家相关规范执行。
 - 6.6.4.2 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼、幼（托）儿园生活用房和大学、中学、小学教学楼等与相邻建筑的间距应符合以下条款。
 - (1) 医院病房楼、休（疗）养院住宿楼与周边相邻建筑间距不

应小于 24 米。

(2) 幼(托)儿园宜布置在居住区内;其生活用房与其他建筑平行布置时的间距不宜小于 18 米。

(3) 中小学各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于 25 米。

6.6.4.3 除上述规定外的,分别属不同建设项目的非住宅建筑间距应符合下列规定。

(1) 高层非住宅建筑平行布置的间距:南北向的,不小于南侧建筑高度的 0.3 倍,且其最小值为 21 米;东西向的,不小于较高建筑高度的 0.2 倍,且其最小值为 18 米。

(2) 高层非住宅建筑与多层非住宅建筑平行布置时的间距最小值为 13 米。

(3) 多层非住宅建筑平行布置时的间距最小值为 10 米。

(4) 低层非住宅建筑与多、低层非住宅建筑平行布置时的间距按消防间距的规定控制,但最小值为 6 米。

(5) 以其他形式布置的非住宅建筑的间距,应满足日照、消防及通道要求。

(6) 建筑高度超过 100 米的超高层非住宅建筑,综合考虑安全及城市设计等要求,合理确定建筑间距。在满足建筑日照要求的前提下,与周边建筑最小间距可按 50 米控制。

6.6.4.4 对于同一项目内部的高层非居住建筑平行布置的间距按 6.6.4.3 的最小值控制,其他形式布置的非居住建筑的间距按消防间距或通道要求控制。

6.7 建筑设计要求

6.7.1 基本准则

- 6.7.1.1 新城建设和城市更新项目应结合岭南建筑风格，塑造具有珠海地域特色的城市风貌。注意亚热带气候特点，解决遮阳、通风、挡雨问题，重视地域、文化、时代精神三者的协调统一。
- 6.7.1.2 中心城区建筑主色调确定以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主。
- 6.7.1.3 住宅建筑主色调宜以暖浅色系为主，高度超过 36 米的新建住宅应底层架空。
- 6.7.1.4 建筑材质宜采用涂料、石材及水刷石，不宜大量采用玻璃、金属等高反光率材料。
- 6.7.1.5 新建（含改建、扩建）公共建筑不超过 50 米高度的平屋顶，宜实施屋顶绿化。
- 6.7.1.6 居住区级以下（含居住区级）的公共建筑宜采用坡屋顶形式，屋顶颜色以暖色调为主。
- 6.7.1.7 大型公共建筑应进行夜景灯光设计，并与周边景观环境协同统一。
- 6.7.1.8 沿山风貌敏感区内的 60 米以下住宅建筑宜采用坡屋顶，屋面颜色应以低明度为主。其他区域的多层住宅建筑屋顶宜采用坡屋顶形式，屋面颜色以低明度为主。非坡屋顶住宅建筑及高层建筑裙房应进行第五立面设计，并纳入建筑工程规划检验及规划条件核实管理。
- 6.7.1.9 建筑高度的控制应满足消防和安全、通风、日照等方面的技术要求；此外，还应根据建筑物所在地区的实际情况来控制建筑高度。
- 6.7.1.10 在飞机场、气象台、电台和其他无线电信设施及其通道（含微波通讯）等有净空要求的设施周围新建、改建的建筑，必须按有关净空限制要求控制建筑高度。
- 6.7.1.11 在文物保护单位、具有历史文化意义地区、自然保护区和重要的生态环境地区或建筑周围的新建、改建的建筑必须符合相应的保护法律法规，并应符合保护规划的规定和城市设计的高度控制要求。
- 6.7.1.12 在重要的城市景观环境地区周围新建、改建的建筑应满足城市设计的高度控制要求。
- 6.7.1.13 建筑单体外立面及屋顶附加装饰物、构筑物，包括招牌、灯箱、建筑节能装备等的外形、尺度、色彩、位置应当与主体建筑的规划设计协调统一。
- 6.7.1.14 建筑物如需设置玻璃幕墙，应采用低反射玻璃，考虑对邻近建筑或周边环境的影响，并满足相关规范。

- 6.7.1.15 新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。
- 6.7.1.16 沿街建筑立面上设置烟囱、空调室外机等设施时，应对上述设施进行隐蔽与美化。
- 6.7.1.17 建筑外墙门窗原则上不应设置防盗网，确需设置时，应统一设计、统一安装。窗的防盗网应安装在窗的内侧，阳台、走廊的安全防护设施不能超出阳台、走廊的外缘边线。阳台外露防盗网应采用不蚀材料制作，并加设应急逃生口。
- 6.7.1.18 消防楼梯原则上应与主体建筑统一设计、统一建设完成，不应在已建成的建筑外墙上增设室外消防楼梯。确因消防要求需要增设室外消防楼梯的，必须符合以下条件：
- （1）申请项目虽按原规划功能使用，但无法满足现行消防规范的；
 - （2）增设室外消防楼梯不应超出建筑红线、不应影响原有消防通道、不应严重影响城市景观；
 - （3）增设室外消防楼梯如需占用公共场地，应征得相关利害关系人同意。
- 6.7.1.19 公共建筑不宜建设围墙。当用地边界与城市道路相邻时，围墙（含门卫 10 平方米以内）应建设在退让绿带与硬质景观带之间或以内；当用地边界与周边其他用地相邻时，围墙可建设在用地红线上（另有规定除外）。围墙主体高度宜控制在 2.0 米以内，临道路围墙的形式应通透。围墙、门卫的基础及地上部分均不得逾越用地红线或景观带。
- 6.7.1.20 高度大于 2 米的挡土墙和护坡，其上缘与建筑物的水平净距不应小于 3 米，下缘与建筑物的水平净距不应小于 2 米；高度大于 3 米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。
- 6.7.1.21 应减少场地内不同交通方式之间的冲突和干扰，宜人车分流，提高道路系统的安全性，地块内部的地下车库出入口宜临近项目地块机动车出入口。
- 6.7.1.22 建设用地内按规划要求配建的公共配套设施及公共空间等，其各分项功能建筑面积、占地面积（有规划要求时）等均不得少于各相应分项功能规划条件规定指标。除上述规定外，其他各分项功能建筑面积，不得超过各相应分项功能规划条件规定的指标。确因建筑设计需要，高级别地价功能建筑面积可向低级别地价功能建筑面积略作调整，但调整幅度不得超过 200 平方米。高层建筑避难层中的设备房及交通空间建筑面积应纳入相邻的建筑功能核算指标。

- 6.7.1.23 建设用地内应系统化建设无障碍设施,并符合《无障碍设计规范》。
- 6.7.2 商业性办公建筑设计要求
- 6.7.2.1 办公建筑分为开放式办公和单元式办公。开放式办公分割单元每层建筑面积不应小于 150 平方米/间,单元式办公分割单元每层建筑面积不得大于 75 平方米/间,其中,单元式办公的建筑面积总和不得大于办公总建筑面积的 30%。
- 6.7.2.2 开放式办公应按层集中设置公共卫生间、茶水间,公共卫生间设计标准不应低于现行《城市公共厕所设计标准》规定,给、排水管应在公共空间集中布置,办公空间内不得预留给、排水管,每个标准层可设置不超过 3 个带有独立卫生间的办公分割单元(因特殊地形限制,标准层面积小于 600 平方米的,带有独立卫生间的分割单元不超过 1 个)。
- 6.7.2.3 单元式办公应独立成栋设置或集中布置在建筑较低楼层,且不应与开放式办公在同一楼层混合布置,宜设置独立的出入口。
- 6.7.2.4 办公建筑应采用公共走廊式布局,办公建筑内部平面不应采用类似住宅、别墅等居住建筑的平面布置形式,不得设置居住空间及为居住配套的设施,地上建筑主体层数应不低于四层。
- 6.7.2.5 办公建筑立面设计应具备公共建筑的外立面形式与建筑特点。禁止设置外挑式阳台、飘窗。宜采用中央空调,未设中央空调的办公建筑,必须统一规划隐蔽式空调机位。
- 6.7.2.6 办公建筑除集中设置的食堂外其他区域不得设置厨房和燃气管道。
- 6.7.2.7 开放式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.6~4.5 米;单元式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.3~3.9 米;办公建筑非标准层层高应小于等于 5.0 米,办公建筑非标准层的门厅、大堂、中庭、内廊、设备用房以及水平投影面积超过 150 平方米的多功能厅和大会议室等因功能需要的建筑空间可按相关规范控制,上述建筑空间为公共配套,不得独立办理产权,且未经规划审批不得改变其功能。
- 6.7.2.8 办公建筑屋面构架、幕墙等突出屋面的高度不超过屋面总高度的 10%且不应超过 12.0 米,实体女儿墙突出屋面的高度不应大于 1.8 米,设计上应注重美观、大方,并与主体建筑相协调。
- 6.7.2.9 设有地下室的办公建筑首层地面与地下室之间不得设覆土层。如无特殊使用要求,办公建筑不得设置层高小于 2.2 米的夹层空间。

- 6.7.3 酒店建筑设计要求
 - 6.7.3.1 酒店建筑除按星级标准要求设计外，客房标准层层高应控制在3.3~4.6米。酒店大堂及大型多功能会议厅层高因功能需要的建筑空间可按相关规范控制。
 - 6.7.3.2 酒店建筑屋面构架、幕墙等突出建筑屋面的高度不超过屋面总高度的10%且不应超过12.0米，实体女儿墙突出屋面的高度不应大于1.8米，设计上应注重美观、大方，并与主体建筑相协调。
 - 6.7.3.3 酒店配套设施应符合同级星级酒店配置标准。
 - 6.7.3.4 对于用地功能为酒店的项目，不得设置与酒店不相关的经营性设施，配套商业设施规模应当与酒店客房规模相匹配。
 - 6.7.3.5 酒店建筑仅限大堂（门厅）、中庭以及水平投影面积超过150平方米的多功能厅和宴会厅可设置室内透空空间。
- 6.7.4 商业建筑设计要求
 - 6.7.4.1 根据《商店建筑设计规范》，商业建筑经营形态包括：购物中心、百货商场、超级市场、净菜市场、专业店铺、商业步行街，以及为商业配套的餐饮娱乐等。
 - 6.7.4.2 商业建筑中底层为商业功能的建筑室内外高差，在无地形限制的情况下，不宜超过相邻地面或道路的0.45米。有地下室的首层商业地面与地下室之间不得设覆土层。如无特殊使用要求，不得设置层高小于2.2米的夹层空间。如无特殊使用要求，层高应控制在6.0米（含6.0米）以下。
 - 6.7.4.3 商业建筑屋面构架、幕墙等突出屋面的高度不超过屋面总高度的10%且不应超过12.0米，实体女儿墙突出屋面的高度不应大于1.8米。
 - 6.7.4.4 商业建筑仅限首层大堂（门厅）、中庭可设置室内透空空间。
 - 6.7.4.5 新建商业如需作为餐饮功能使用，须在规划设计图纸中明确标注，且应结合建筑单体按国家有关技术规定设置永久烟道，未设置永久烟道的新建商业原则上不得用于餐饮功能。
 - 6.7.4.6 商业建筑设计应遵循“适用、经济、绿色、美观”的原则。建筑平面形体应规整，外立面要符合公共建筑的设计规范和城市设计要求。不得采用类似普通住宅、别墅等居住建筑平面形式。
 - 6.7.4.7 商业建筑宜采用公共走廊、公共卫生间式布局；卫生间、茶水间、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等原则上应集中设置（首层商铺除外）。
 - 6.7.4.8 商业用房各层之间原则上应设置扶手电梯或开放式楼梯。对于包含有商业功能的综合楼，商业用房原则上应在裙房内集中布置；确需设置在塔楼的，应以层为基本分割单元。

- 6.7.4.9 商业建筑产权登记的基本单元应是权属界线封闭且具有独立使用价值的空间，应以固定实体墙（含附属门窗）作为分隔界线，不应以任何虚拟、划线等无实体墙形式对商业建筑进行分割和销售。
- 6.7.5 住宅建筑设计要求
 - 6.7.5.1 住宅建筑是供家庭居住使用的建筑。普通住宅其标准层层高应控制在 2.8—3.6 米。低层住宅标准层高可适当提高，但不应高于 4.2 米。低层住宅的客厅和跃层（含复式）住宅的客厅层高原则上不超过标准层层高的 2 倍。住宅室内地面如无特殊使用要求不得设覆土层。
 - 6.7.5.2 住宅建筑实体女儿墙高度（构架和幕墙除外）应控制在 1.8 米以内。住宅建筑不应设置仅供私家使用的屋面，确需设置，其女儿墙高度（含实体、构架及幕墙）应控制在 1.8 米以内。
 - 6.7.5.3 居住用地的配套商业宜集中独立布置。居住用地面积大于（含）3 万平方米的，配套商业应集中独立设置。用地面积小于 3 万平方米的，有条件的情况下宜集中独立设置。原则上只允许沿其中一条道路布置沿街商铺。

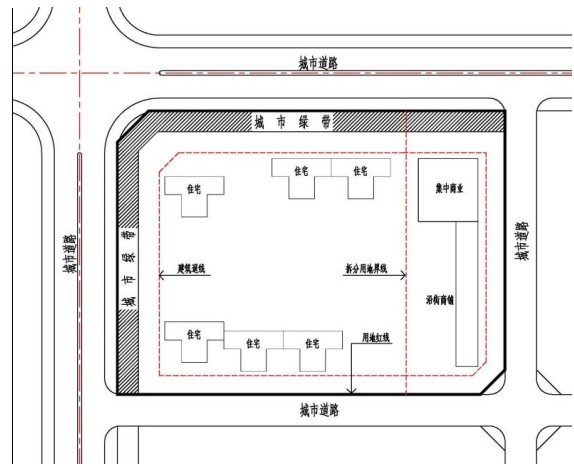


图 6-3 临街集中商业示意图

- 6.7.5.4 住宅建筑首层不宜设置私家花园、内天井和下沉式庭院，确需设置的需计入建筑覆盖率。
- 6.7.5.5 住宅建筑沿城市主干路及临城市广场、公共绿地的一侧不宜设置开敞式阳台。

- 6.7.5.6 已建住宅增设电梯应实用、合理、节约空间，不得超出用地红线，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施。新增的电梯井、候梯厅、附属连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得增加或者变相增加住宅套内使用空间，不应增加非必要空间面积。同时应尽量减少占用现状绿化和公共场地，尽量减少对城市景观的不利影响，尽量减少对拟增设电梯所在建筑和相邻建筑在通风、采光、日照、通行等方面的影响。
- 6.7.5.7 住宅首层架空空间和顶层屋面为公共空间，不可作为私有空间使用。
- 6.7.5.8 住宅建筑（公共空间除外）不宜设置花池，确需设置的，视为阳台，计入该户住宅阳台面积，相应纳入阳台比例控制。
- 6.7.5.9 为住宅配建的车库，不应设置机械车位。
- 6.7.5.10 住宅建筑外墙不得设置无使用功能的花架和水平镂空楼板。
- 6.7.6 住宅建筑面宽设计要求
- 6.7.6.1 建筑高度小于等于 60 米，其最大连续面宽的投影不应大于 80 米。
- 6.7.6.2 建筑高度大于 60 米，平行道路布置时，其最大连续面宽的投影不应大于 65 米。建筑与道路非平行布置时，其最大连续面宽的投影不应大于 70 米，且与道路垂直投影的最大连续面宽不大于 65 米。受地块形状或地块规模影响有所突破，应单独编制城市设计并报珠海市城市规划委员会审议。
- 6.7.6.3 不同建筑高度组成的连续建筑，其最大连续面宽的投影上限值按较高的建筑高度执行。
- 6.7.7 配套设施设计要求
- 6.7.7.1 一般要求
- （1）公共配套服务设施应考虑合理的服务半径，本着方便服务人群，利于共享的原则，布置在周边可见性强、交通便利、靠近所服务片区中心且方便办事的位置，通风、采光良好，有直接对外的独立出入通道和无障碍设施通道。
- （2）公共配套服务设施应采用相对集中与适当分散相结合的方式合理布局。非独立占地的公共配套服务设施宜组合设置，在符合相关规范、满足功能和互不干扰的前提下，鼓励在水平或垂直层面的集中、混合布置，形成所在区域的公共服务中心。
- （3）住宅小区配建的围墙、门卫、垃圾房等建筑物、构筑物应与其他建筑统一规划、统一报建。
- （4）变电站、垃圾房、公共厕所等设施布局应考虑对周边环境的影响合理布置。垃圾房、公共厕所等易散发臭气的设施，宜布置在全年最小风频的上风侧。
- （5）设在住宅首层的公共配套服务设施，应采取措施避免干扰居民的生活、休息。
- （6）应在各阶段设计文件中明确公共配套服务设施的具体内

容、建筑面积和设置位置等；建筑设计应满足各接收单位的的相关管理规定。

(7) 公共配套服务设施应设置在建筑首层，因条件所限需设置于建筑二层及以上时，应加设专用楼梯和专用无障碍电梯。

6.7.7.2 幼（托）儿园

(1) 托儿所、幼儿园出入口不应直接设置在城市干道一侧；其出入口应设置供车辆和人员停留的场地，且不应影响城市道路交通。

(2) 托儿所、幼儿园中的生活用房不应设置在地下室或半地下室。幼儿园生活用房应布置在三层及以下。

(3) 托儿所生活用房应布置在首层。当布置在首层确有困难时，可将托大班布置在二层，其人数不应超过 60 人，并应符合有关防火安全疏散的规定。

(4) 厨房、卫生间、试验室、医务室等使用水的房间不应设置在婴幼儿生活用房的上方。

6.7.7.3 社区用房

(1) 社区用房应与首期住宅工程同步设计、同步报建、同步施工、同步规划核实、同步交付使用。

(2) 住宅小区中的社区用房应位于方便周边居民办事的位置，设计应符合规范要求，室内格局应当便于社区工作人员开展日常办公。社区用房原则上应当相对集中布置，应为独立成套的单体空间，宜位于建筑的首层，且应有独立的对外人行出入口，不得提供地下室或半地下室，不应紧临垃圾房、公厕及配电房等有碍正常办公的设施。

6.7.7.4 物业服务用房

(1) 所有商品房项目，包括住宅、商业、商业办公以及依法允许分割出售或出让的工业楼宇、物流仓储及其配套设施等，其建设单位应当在物业管理区域内无偿提供物业服务用房。物业服务用房应当为地面以上的独立成套装修房屋，具备水、电使用功能。没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于四层。

(2) 商品房项目物业服务用房应当根据服务半径合理布局。商品房项目分期、分区开发的，应当于首期开发的区域配建物业服务用房，各区域间有市政道路分隔的，应当于各区域分别配建物业服务用房。

(3) 商品住宅小区的物业服务用房一般应当为地面以上首层房屋。物业服务用房设置于住宅楼内的，应当设置独立的使用通道。商品住宅小区的物业服务用房不得设置在地下室。

(4) 建设单位应当按照不少于物业管理区域总建筑面积 2%的比例，在物业管理区域内配置物业服务用房，最低不少于 60 平方米；分期开发的物业，建设单位应当在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积 2%的比例配置物业服务用房。业

主委员会的办公用房一般不少于 30 平方米。

6.7.7.5 社区肉菜市场

(1) 新建社区肉菜市场宜独立设置，因用地紧张等特殊情况，可申请小型肉菜市场附属于居住建筑临街商铺内；结合非居住建筑设置的，与住宅要有一定的隔离措施。有方便的对外出入口，且出入口设置应适应市场人流和货流进出需求，禁止露天设置。

(2) 社区肉菜市场应具有良好的通风条件，室内宽敞明亮，自然采光好。楼层式市场必须设有运输货物的专用电梯。

(3) 社区肉菜市场半径 500 米范围内没有垃圾压缩站的，应设置垃圾压缩站，布点应当符合珠海市环卫设施规划要求。

6.7.7.6 垃圾收集站（再生资源回收站）

(1) 垃圾收集站应与其他建筑统一规划统一报建，并与居住建筑的间距不应小于 10 米，周围宜设置绿化带。

(2) 合理设置垃圾箱房、垃圾桶站等生活垃圾分类收集站点，每个居住小区可按 300—500 户设 1 处垃圾收集站点。

(3) 生活垃圾分类收集设施应与新建、改建或者扩建住宅、公共建筑、公共设施等建设工程同步规划、同步建设、同步使用。

6.7.7.7 公共厕所

(1) 公共厕所应考虑对周边环境的影响合理布置。其中，规划要求设置的片区公共厕所应同时满足沿街并可直接对外服务的要求。居住小区设置为小区内居民服务的公共厕所，应布置在公共空间容易到达的区域。

(2) 独立式公共厕所其外墙与相邻建筑物的间距不应小于 5 米，周围应设置不小于 3 米宽的绿化隔离带。

(3) 公共厕所的设计应符合无障碍设计规范的相关规定，并按规范要求配置无障碍通道、无障碍厕所间或无障碍厕位。

(4) 公共厕所应设置第三卫生间，即残障、老幼、母婴、协助行动不能自理的异性等使用的空间。

(5) 公共场所的公共厕所以及公共设施新建、改建的公共厕所，应当增加女厕的建筑面积和厕位数量。

6.7.7.8 附设在主体建筑内的 10kV 开关站、变电所、配电房和生活水泵房，其紧邻房间不应直接作为住宅使用，并应充分考虑通风、采光、排水等要求。

- ul style="list-style-type: none;">
- 6.7.8 工业建筑设计要求
 - 6.7.8.1 工业项目用地范围内配套设施用地面积不应超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不应超过工业项目计容总建筑面积的 15%，不得分割转让。厂房不宜设置阳台，厂房内的宿舍不得每间设置厨房。
 - 6.7.8.2 厂房外部空间：厂房应根据生产工艺需要设计，具有跨度较大、空间开敞、荷载较大、功能单一等特点。一般应独立成栋、直接落地、不带裙房。普通生产厂房不得按新型产业建筑的标准进行设计。
 - 6.7.8.3 厂房内部空间：厂房内严禁设置员工宿舍、食堂；办公室、休息室等不应设置在甲、乙类厂房内；卫生间应集中布置。
 - 6.7.8.4 新型产业用地内，产业用房中用于生产制造的用房应符合工业建筑设计规范，用于研发设计的用房可参照开放式办公建筑设计规范进行设计。新型产业用地内各类型建筑规模的比例按照相应政策文件和土地合同执行。
 - 6.7.8.5 工业项目用地范围内的配套设施严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
 - 6.7.8.6 支持和鼓励建设带工业电梯的高标准厂房和工业大厦。
- 6.7.9 物流仓储建筑设计要求
 - 6.7.9.1 物流仓储建筑应合理布置场地，仓储区、卸货区、加工区及办公区分区合理，互不干扰，方便使用。仓储建筑应独立设置并满足消防要求。
 - 6.7.9.2 物流用地内的建筑中用于物资储备、简单加工、中转配送等功能的建筑面积不应低于总建筑面积的 60%，用于运营管理、批发展销等功能的建筑面积不应超过总建筑面积的 40%。
 - 6.7.9.3 物流用地各建筑功能应能明确区分，并分别符合各自的设计规范和本规定相应建筑分类设计要求。
- 6.7.10 停车库设计要求
 - 6.7.10.1 地面停车库应满足地上建筑退线控制要求，高度不宜超过多层建筑，上部空间无其他功能建筑时宜实施屋顶绿化，与相邻建筑的间距应满足地上建筑的间距要求及消防要求，并宜临近项目地块机动车出入口。临街设置的地面停车库，应采用封闭或者立体绿化形式进行遮蔽，并应控制适宜的面宽。

- 6.7.10.2 地面机械式停车库高度大于 8.0 米的不能开敞。
- 6.7.10.3 设有两层机械停车位的停车库层高不应小于 5 米，多层立体机械停车库层高可根据实际需要设置。
- 6.7.10.4 作为公共停车位使用的子母车位只可作为单一车位计入规划指标。

7 城市地下空间利用

7.1 基本准则

- 7.1.1 地下空间指地表以下以土体或岩体为主要介质的空间领域。城市地下空间指城市规划区内地表以下的空间。
- 7.1.2 地下空间是城市空间向地下的延伸，是城市空间资源的重要组成部分，具有不可再生属性。地下空间开发利用应坚持资源保护与协调发展并重的理念。
- 7.1.3 为促进城市地下空间集约高效利用，应坚持使用功能综合化、交通网络立体化、空间环境舒适化的原则。城市地上、地下空间应统一规划、相互连通、互为补充。
- 7.1.4 城市地下空间开发利用应与轨道交通建设紧密结合，形成以地下交通网络为骨架，地下市政设施为基础，公共服务、地下商业、工业仓储等空间为补充的地下空间体系。地下空间的开发利用，应当满足人民防空要求，兼顾人民防空需要。
- 7.1.5 坚持因地制宜的分区发展策略，结合城市区位、交通、用地功能等条件特点采取不同的地下空间发展策略。
- 7.1.6 地下空间按使用功能可分为地下交通、市政设施、公共服务、商业、工业仓储和防灾防护等空间。规划应对地下空间使用功能进行合理引导，适度混合。地下空间使用功能策略应符合表 7-1 的规定。

表 7-1 地下空间使用功能策略

功能类别	具体内容
主要发展功能	地下交通空间、地下市政设施空间、地下商业空间、地下防灾防护空间、地块之间的地下连接通道
适度发展功能	地下公共服务空间、地下工业仓储空间
禁止发展功能	住宅、物业服务用房、社区用房、敬老院、托幼园所、学校教学区等

- 7.1.7 坚持平战结合原则，处理好地下人民防空设施的平战转换和与非人民防空设施的兼容，保障平时的合理利用和战时以及突发事件、防灾抗灾的应急使用。
- 7.1.8 坚持符合公共安全、国家安全以及保密要求的原则，地下空间规划设计应高度重视其防火、防水、防震和防空要求。

- 7.1.9 同一层面地下空间设施应按照以下优先原则协调处理：人和车产生矛盾时，行人空间优先；地下民用设施与市政设施发生冲突时，市政设施优先；地铁建设应为市政设施预留足够的建设空间。
- 7.1.10 地下空间区域、节点、通道等应辨识性强、方向感好和可达性高。地下空间内应设置简洁清晰的导向标识系统。
- 7.1.11 地下商业、公共服务空间应开敞舒适，充分利用自然采光和通风。有条件时，设置下沉广场、采光槽、采光井等与地面保持空间联系，并采取景观化处理手法提升地下空间品质。

7.2 地下空间规划布局

- 7.2.1 核心建设区包括老香洲中心区、十字门中央商务区、横琴口岸地区、上冲明珠枢纽站、吉大商业中心区、拱北口岸-莲花路、西湖中心区等地区。结合地面广场、绿地、大型公共设施立体发展，形成与商务区和商业中心区配套发展的地下空间核心建设区域。地下空间的平均建设强度控制在 15 万平方米/平方公里。
- 7.2.2 重点建设区包括新香洲中心区、唐家金鼎枢纽站地区、金湾新城枢纽站、白蕉中心区、井岸中心区、珠海金湾机场枢纽站地区等区域的商业、商务中心活动区内，以发展地下停车、商业和文体设施为主。地下空间的平均建设强度控制在 10 万平方米/平方公里。
- 7.2.3 一般建设区包括新城的外围区和中心镇地区，以配套停车和人防建设为主。地下空间的平均建设强度控制在 6 万平方米/平方公里。
- 7.2.4 特殊建设区指风景名胜区、历史文化保护区、政府机关所在地、军事用地、保安用地等用地，应按照国家 and 城市相关法律法规进行设计和建设。

7.3 地下空间竖向布局

- 7.3.1 地下空间开发分浅层、次浅层、次深层三个竖向层面。规划期内，珠海市地下空间适宜开发深度主要控制在浅层（0 米～10 米）和次浅层（-10 米～-30 米）之间，远景时期，随着地下空间的大规模开发部分重点地区地下空间开发利用的深度可达次深层（-30 米～-50 米）。
- 7.3.2 浅层（0 米～-10 米）：城市建设用地下的浅层空间主要安排停车、商业服务、公共通道、人防等功能，在城市道路下的浅层空间安排市政设施管线、轨道等功能。
- 7.3.3 次浅层（-10 米～-30 米）：在城市建设用地下的次浅层空间主要安排停车、交通集散、人防等功能，在城市道路下的次浅层空间安排轨道线路、地下车行干道、地下物流等功能。

- 7.3.4 次深层（-30 米～-50 米）：主要安排雨水利用及储水系统、特种工程设施。规划期内以预留保护为主，为远景开发利用提供规划依据。
- 7.3.5 地下商业、公共服务空间应开敞舒适，充分利用自然采光和通风。有条件时，设置下沉广场、采光槽、采光井等与地面保持空间联系，并采取景观化处理手法提升地下空间品质。

7.4 地下空间功能与设施

- 7.4.1 地下交通空间
 - 7.4.1.1 地下交通空间主要包括地下轨道、地下道路、地下停车库和地下行人通道等。
 - 7.4.1.2 地下行人通道应纳入整体交通系统，连接附近主要交通站点，采用简明的形式，避免造成行人滞留。地下行人通道出入口与公交站的距离宜在 100 米之内。
 - 7.4.1.3 地下行人通道的长度不宜超过 100 米；如有特别需要而超过 100 米时，宜设自动人行道。通道内每间隔 50 米应设置防灾疏散空间以及 2 个以上直通地面的出入口。最大建设深度宜控制在 10 米以内。
 - 7.4.1.4 地下轨道、地下道路、地下停车库等地下交通设施应符合本标准与准则第 4 章的有关规定。
- 7.4.2 地下商业空间
 - 7.4.2.1 地下商业空间的形式主要包括地下商业街、地下商业综合体等。
 - 7.4.2.2 地下商业空间主要设置在轨道站点及周边地区、人流密集的交通节点、商业密集区和大型综合体内。地下商业空间布局应与区域商业配置及发展趋势相协调，坚持地上地下一体化，宜与周边建筑物相互连通。
 - 7.4.2.3 地下商业规模的确定应综合考虑该区域长远发展规划以及通行能力等因素，并设置必要的水、风、电等设施。
- 7.4.3 地下公共服务空间
 - 7.4.3.1 地下公共服务空间主要包括地下文化娱乐设施、地下体育设施、地下展览馆和集散广场等。
 - 7.4.3.2 地下公共服务空间应充分考虑地下人行交通集散需求，宜与周边地下空间平层对接，尽量扩大对接面。

7.5 地下空间附属设施

- 7.5.1 非公共设施的建筑物地下室通风井等附属设施严禁设于道路红线内。

- 7.5.2 地下空间出入口应布置在主要人流方向上，与人行过街天桥、地下行人通道、邻近建筑物地下空间连通。道路两侧的地下空间出入口方向宜与道路方向一致，出入口前应设置集散场地。
- 7.5.3 地下空间出入口设计应简洁、轻巧、通透、可识别。地下空间出入口应采用多种形式强化无障碍设计。与建筑物相邻的出入口宜与建筑整体设计。
- 7.5.4 地下空间应尽可能利用自然光线，通过多样灵活的方式进行采光和导光系统设置，提高视觉舒适性。可利用科技手段，将自然光通过孔道、导管、光纤等传递至地下空间。地下停车库等设置通风采光井时，应注意防止汽车尾气对上部行人活动空间的空气污染。
- 7.5.5 地下空间的通风井、冷却塔、采光井等地面附属设施宜结合道路绿化带、相邻建筑物设置，减少对景观环境的影响。
- 7.5.6 地铁等公共设施的通风井宜在绿化带内设置；必须设于人行道时，不应对应人行道通行能力及行人安全造成不利影响。

8 城市防灾减灾

8.1 基本要求

- 8.1.1 城市建设用地应避免自然易灾地段，不能避开的必须采取充分防护措施。
- 8.1.2 城市规划应避免产生人为的易灾区，宜采用适于防灾的组团式用地结构布局形式，各类有安全防护要求的用地须严格按照要求选址布局。
- 8.1.3 防灾分区应结合珠海市行政区划、功能区、城市结构单元合理划分，每个防灾分区应设立防灾应急指挥中心、急救医院、通信专业队伍、消防专业队伍、工程抢险专业队伍和物资储备设施等。
- 8.1.4 以防为主，综合配置防灾系统，引导防、抗、救设施联合布局。

8.2 城市生命线

- 8.2.1 生命线应急通道
 - 8.2.1.1 生命线通道指自然灾害发生时能够保障救援车辆基本通行的道路。按照功能可划分为对外生命线通道、组团间生命线通道、医疗救护生命线通道。
 - 8.2.1.2 各生命线通道应连接成网，对外通道多方向可达，组团之间形成平行通道或环形通道可达。组团间生命线通道要求每两个组团间至少保证两个生命线通道基本畅通，医疗救护生命线通道要求从组团间生命线通道至医疗点至少保持一条通道畅通。
- 8.2.2 应急供水
 - 8.2.2.1 城市给水系统主要工程设施供电等级应为一级负荷。
 - 8.2.2.2 城市应急供水量应首先满足城市居民基本生活用水要求，应急供水期间，居民生活用水指标不宜低于 80 升/（人·天）。
- 8.2.3 应急供电
 - 8.2.3.1 每个防灾分区中保底电网 220 千伏变电站不少于 1 座，110 千伏变电站不少于 1 座，应急保障等级为 I 级。
 - 8.2.3.2 保底电网构架变电站应采用户内式建设，电力线路优先采用电缆建设，采用架空线则防风能力可抵御 14 级台风。
 - 8.2.3.3 高风险区应急电源不应设置于地下负一楼以下，沿海区域 100 米范围不应设置于地下室。
- 8.2.4 应急通讯

- 8.2.4.1 核心机楼应配置发电设备，发电设备要求年启动次数不少于 3 次。
- 8.2.4.2 市、区应急基础设施、应急服务设施、应急避难设施、公共卫生防疫中心等设施（场所）应设置同时用于微波中继传输、重要汇聚传输节点等的综合基站（机房），各镇街配建不少于 3 座，并应能满足中心区域覆盖要求。基站防风能力按可抵御 14 级台风设计，自带电源可使用不少于 7 天。

8.3 城市防风、防涝、防洪（潮）

8.3.1 城市防风

- 8.3.1.1 生命线通道建设要求在 14 级以下台风登陆情形下交通不能中断，在 14 级及以上台风登陆情形下救援车辆交通可以通行，即保证双向 2 车道通行条件。
- 8.3.1.2 生命线通道绿化种植、交通安全设施和交通标志、公交站牌、消防栓、邮筒、路名牌、报刊亭、电话亭、垃圾桶等应满足灾害状态下的交通基本通行要求。
- 8.3.1.3 珠海市园林绿化常用乔木分为 4 个抗风等级。I 级抗风植物抗风能力最强；II 级抗风植物抗风能力较强；III 级抗风植物抗风能力一般；IV 级抗风植物抗风能力差。生命线通道及交通性主干路绿化带乔木选择 I 级抗风植物，不应选择 III、IV 级抗风植物，道路中央分隔带禁止种植乔木。
- 8.3.1.4 建筑物主要方向出入口及地下出入口位置设计，应避开区域内低洼地段，避免朝向临水或来水一侧，下沉式出入口应配置符合防御风暴雨、暴雨需要的挡水设备。
- 8.3.1.5 新建住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。人员密集、流动性大的商业中心，交通枢纽，公共文化体育设施等场所，临近道路、广场及下部为出入口、人员通道的建筑，严禁采用全隐框玻璃幕墙。

8.3.2 防涝

- 8.3.2.1 城市防涝：横琴新区、香洲区及高新区按 100 年一遇 24 小时降雨遇 5 年一遇外江（海）潮位不致内涝，并采用 5 年一遇 24 小时降雨遭遇 100 年一遇外江（海）潮位不致内涝进行校核；金湾区、斗门区城区一般区域采用 50 年一遇 24 小时降雨遇 5 年一遇外江（海）潮位不致内涝，并采用 5 年一遇 24 小时降雨遇 50 年一遇外江（海）潮位不致内涝进行校核，重要区域（包括机场、高铁枢纽、重要场（厂）站设施等）按 100 年一遇 24 小时降雨遇 5 年一遇外江（海）潮位不致内涝，并采用 5 年一遇 24 小时降雨遭遇 100 年一遇外江（海）潮位不致内涝进行校核。

- 8.3.2.2乡村防涝：一般农业区（农田）及“三高”农业区治涝标准按 10 年一遇 24 小时暴雨遭遇外海 5 年一遇高潮水位一天排至免排水位。
- 8.3.3防洪（潮）
- 8.3.3.1城区防洪：截洪沟设计标准采用 50 年一遇；承担山洪行泄且涉及保护下游城镇或工业区的排洪渠采用 100 年一遇设计重现期；其他河渠采用 50 年一遇设计重现期，且按内涝防治标准降雨不发生漫堤校核。
- 8.3.3.2乡村防洪：农村河渠按 10～20 年一遇的防洪标准，乡镇人口密集区的河渠防洪标准采用 20 年一遇，村庄及农田区的河渠防洪标准采用 10 年一遇。
- 8.3.3.3外江（海）防洪（潮）：高新区（淇澳岛除外）海堤、情侣路海堤、中珠联围、横琴海堤、白蕉联围（城市段）、乾务赤坎大联围（城市段）及构筑物防洪潮标准为 200 年一遇；淇澳海堤、竹银联围、大沙联围、上横联围、三沙联围、鹤洲南海堤、白蕉联围（农村段）、乾务赤坎大联围（农村段）及构筑物防洪潮标准为 100 年一遇。

8.4 城市消防

- 8.4.1城市消防站应分为陆上消防站、水上消防站和航空消防站。陆上消防站分为普通消防站、特勤消防站和战勤保障消防站三类。普通消防站分为一级普通消防站、二级普通消防站和小型消防站。
- 8.4.2普通消防站的布局，应以接到出动指令后 5 分钟内消防队可以到达其辖区边缘为原则确定；特勤消防站应根据其特勤任务服务的主要对象，设在靠近其辖区中心且交通便捷的位置；战勤保障消防站不宜单独划分辖区面积。陆上消防站建设用地面积指标应符合下表规定。

表 8-1 陆上消防站建设用地面积指标

项目名称	建筑面积 (m²)	容积率	用地面积 (m²)
一级站	2700~4000	0.5~0.6	3900~5600
二级站	1800~2700		2300~3800
小型站	650~1000	0.8~0.9，当绿化用地难以保证时，宜控制在 1.0~1.1	600~1000
特勤站	4000~5600	0.5~0.6	5600~7200
战勤保障站	4600~6800		6200~7900

注：本表所列建设用地为建设净用地面积（不包含代征地面积）。

- 8.4.3水上消防站、航空消防站的布局和建设应经专题研究确定。

- 8.4.4 城市消防用水可由城市给水系统、消防水池及符合要求的其他人工水体、天然水体、再生水等供给。利用城市给水系统作为消防水源时，必须保障城市供水高峰时段消防用水的水量和水压要求。市政消火栓设置应符合现行国家标准《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974 的有关规定。每个消防站辖区内至少应设置一个为消防车提供应急水源的消防水池，或设置一处天然水源或人工水体的取水点，并应设置消防车取水通道等设施。

8.5 城市抗震

- 8.5.1 珠海市城市一般建设按照地震基本烈度 VII 度区设防，建立相应的报警、防震体系。珠海市抗震设防标准按国家地震局颁布的《中国地震动参数区划图》的有关规定。
- 8.5.2 城市重要建设工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价结果，确定抗震设防要求，进行抗震设防。
- 8.5.3 市、区行政级别应建立相应抗震培训基地等设施。

8.6 城市应急避难

- 8.6.1 避难场所一般分为中心避难场所、固定避难场所、紧急避难场所。中心避难场所对应市级、片区级公服设施，约 60-150 万人/处，用地面积 ≥ 10 公顷，用地条件紧张地区 ≥ 5 公顷；固定避难场所，对应片区、新镇级公共服务设施，约 0.25-0.5 万人/处，用地面积 ≥ 1.0 公顷，用地条件紧张地区 ≥ 0.5 公顷；紧急避难场所，对应居住区、居住小区级公服设施，约 0.2 万人/处，用地面积 ≥ 0.2 公顷。避难场所指标参照《珠海市应急避难场所规划（2018）》执行。
- 8.6.2 条件允许情况下各级避难场所需均有室内、外的类型，室内首选学校、社区（街道）中心、福利设施、体育馆等具有高设防建设标准的公服设施场所，室外选择面积较大的公园、体育场、绿地、广场、学校操场、综合车场等。
- 8.6.3 场所周边应至少满足有 1 条宽度大于 8 米的城市道路，距离公共交通站点的距离宜在 100 米范围内，场所应开放多个步行入口。
- 8.6.4 避难场所应配备应急供水、照明设施和厕所，一定数量的食品等生活必需品；有必要的配备气象观测设施、应急信息发布系统；有条件的配备医疗急救、救灾、炊具等设施；尽量安置住宿。

9 生态保护与历史传承

9.1 生态保护

9.1.1 生态保护地区主要为非城市建设用地，包括下列范围：

- （1）具有重要生态价值的地区，包括规划确定的生态保护红线、饮用水水源一级保护区、风景名胜区、自然保护区、永久基本农田保护区、森林公园、郊野公园、海岸公园、湿地公园、城市蓝线范围、大型生物通道的城市绿廊以及林地等；
- （2）具有特殊科学价值的地点，包括位于陆地或海洋上，在生物学、地理学、地质地貌学等科学领域具有特殊价值的地点。

9.1.2 不同用途的生态保护地区内的规划建设管理须符合相应法律法规的规定，详见表 9-1。

表 9-1 珠海市生态保护地区

类别	具体范围	相关法规及施行时间	相关规划
河流型 饮用水 水源一 级保护 区	平岗、广昌、竹洲头、黄杨、南门泵站一级保护区水域范围的长度为取水点上游 1500 米到下游 1500 米以内的河段，宽度为取水点一侧堤岸到河道中泓线；平岗、竹洲头、黄杨、南门泵站一级保护区陆域范围的长度与一级保护区水域长度相等，宽度为取水点一侧堤岸向陆域纵深 100 米；广昌泵站一级保护区陆域范围的长度与一级保护区水域长度相等，宽度为取水口一侧防洪堤内侧至防洪堤外侧距离	《城市蓝线管理办法》（2006 年）； 《珠海经济特区城乡规划条例》（2013 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》； 《珠海市主体功能区规划》 《珠海市饮用水水源保护区区划》 《广东省人民政府关于划定珠海市饮用水水源保护区的批复》（粤府函〔2013〕25 号）
水库型 饮用水 水源一 级保护 区	大镜山、杨寮、竹银、乾务水库取水点半径 300 米范围内的水域，一级水域保护区沿岸正常水位线以上 200 米范围内的陆域；蛇地坑水库正常水位线以下的全	《城市蓝线管理办法》（2006 年）； 《珠海经济特区城乡规划条例》（2013 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》； 《珠海市主体功能区规划》 《珠海市饮用水水源保护区区划》

类别	具体范围	相关法规及施行时间	相关规划
	部水域，正常水位线至流域分水岭的陆域范围（除黑白面将军山隧道两侧边界线之间宽 57 米的陆域外）；梅溪、南屏、仙竹洞、银坑、青年、龙井、缙坑、西坑、南山、先锋岭、白水寨、南新、木头冲、黄绿背、爱国、大万山旧水坑水库正常水位线以下的全部水域，水库一级水域保护区沿岸正常水位线以上到流域的分水岭的陆域		《广东省人民政府关于调整珠海市部分饮用水水源保护区的批复》（粤府函〔2018〕314 号） 《广东省人民政府关于调整珠海市部分饮用水水源保护区的批复》（粤府函〔2020〕277 号）
风景名胜	北黄杨山风景区、南黄杨山风景区、万山群岛海洋风景区	《风景名胜条例》（2006 年）； 《广东省风景名胜区条例》（1998 年）； 《广东省城市绿化条例》（2000 年）； 《珠海经济特区城乡规划条例》（2013 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》
自然保护区	淇澳岛红树林自然保护区；内伶仃—牛头岛海域珠江口中华白海豚国家级自然保护区；内伶仃岛猕猴自然保护区、担杆岛猕猴自然保护区、黄杨山自然保护区、六乡竹篙岭保护区、凤凰山自然保护区等	《中华人民共和国自然保护区条例》（1994 年）； 《海洋自然保护区管理办法》（1995 年）； 《自然保护区管护基础设施建设技术规范》； 《珠海经济特区城乡规划条例》（2013 年）	《珠海市城市总体规划（2001-2020）（2015 年修订）》
永久基本农田保护区	南屏镇、凤山街道办、湾仔街道办、平沙片区、红旗北片区、红旗南片区、鹤洲北片区、莲洲片区、白蕉北片区、白蕉南片区、乾务东片区、乾务西片区、斗门片区等永久基本农田保护区	《基本农田保护条例》（1999 年）； 《广东省基本农田保护区管理条例》（2002 年）；	《广东省珠海市土地利用总体规划（2006-2020 年）》

类别	具体范围	相关法规及施行时间	相关规划
森林公园、郊野公园	尖峰山、板樟山、烟墩山、凤凰山、金鼎乡土林、黑白面将军山、大横琴山、竹篙岭、孖髻山、太平山、连湾山等森林公园；石坑山、有髻山、小横琴山、莲花山、小托山、白石山、大石古、两耳岭、和风山、麻竹山、大霖山、黄竹山、水禾坑山、观音山、茅田山、高栏岛、荷包岛等郊野公园	《中华人民共和国森林法》(1998年)； 《国家级森林公园管理办法》(2011年)； 《森林公园管理办法》(1994年)； 《森林公园总体设计规范》(1995年)； 《广东省森林公园管理条例》(2010年)； 《广东省森林保护管理条例(修正)》(1997年)；	《珠海市城市总体规划(2001-2020)(2015年修订)》； 《珠海市城市绿线规划》； 《珠海市山体保护与利用规划》
海岸公园	唐家金星湾、唐家湾、香洲湾(野狸岛)、九洲岛湾仔、十字门、马骝洲、三井湾、深井湾、白曹湾、海泉湾、海滨公园	《海洋自然保护区管理办法》(1995年)； 《广东省海域使用管理规定(修正)》(1998年)； 《珠海经济特区城乡规划条例》(2013年)	《珠海市城市总体规划(2001-2020)(2015年修订)》； 《珠海市城市绿线规划》； 《珠海市水体保护与利用规划》
湿地公园	淇澳岛红树林湿地公园、横琴杧洲、二井湾湿地公园、金湾西湖东咀湿地公园、斗门竹洲水松林湿地公园、平沙新城湿地公园	《广东省湿地保护条例》(2006年)	《珠海市城市总体规划(2001-2020)(2015年修订)》； 《珠海市主体功能区规划》
林地	全市范围内划分为林地的土地	《广东省林地保护管理条例》(1998)	《珠海市城市总体规划(2001-2020)(2015年修订)》 《珠海市城市绿线规划》

- 9.1.3 除滩涂、自然岸带、永久基本农田、耕地和正在开发的地区外，城市表土不得裸露。
- 9.1.4 位于城市建成区和规划新区内的山体，有条件的，应当修建沿山路，以利于保护山体、便于观光游览。道路与山体交汇的，沿道路的观山视线通廊不得有建筑物遮挡，交汇区域应当作为景观节点，规划为绿地。
- 9.1.5 严格保护江、河、湖、海的自然岸线和渠、水库、湿地的地域界线，严格控制改变岸线。
- 9.1.6 涉及生态保护地区的规划应符合下列规定：
- (1) 遵守《中华人民共和国自然保护区条例》；
 - (2) 在生态保护地区内，只可进行科学研究、科学考察和有助

保护特定自然景观、生态特征的开发建设活动；

(3) 与生态保护区相邻用地的开发利用，应尽量减少对生态保护区带来不良影响。

9.2 文化遗产保护

9.2.1 定义与分类

9.2.1.1 文化遗产是指人类发展历程中留存下来的遗物、遗迹、遗存、集体记忆等，包括物质与非物质形态。主要包括不可移动文物、历史文化名镇（村）、传统村落、历史文化街区、历史建筑、改革开放历史性建筑、革命遗址、地下文物埋藏区以及非物质文化遗产等。

9.2.1.2 本标准与准则主要针对历史文化名镇（村）、历史文化街区和历史建筑三类文化遗产提出保护原则及相应规定，其他类型的文化遗产保护必须严格按照《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国非物质文化遗产法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《珠海经济特区历史文化名镇名村和历史建筑保护办法》等法律法规及相关部门规章、技术规范及政府规范性文件的规定执行。

9.2.2 历史文化名镇（村）保护

9.2.2.1 历史文化名镇（村），是指保存文物特别丰富，历史建筑集中成片，保留着传统格局和历史风貌，历史上曾经作为政治、经济、文化、交通中心或者军事要地，或者发生过重要历史事件，或者其传统产业、历史上建设的重大工程对本地区的发展产生过重要影响，或者能够集中反映本地区建筑的文化特色、民族特色，由国家或广东省政府批准公布的城镇（村庄），重点保护中国历史文化名镇唐家湾镇和斗门镇、广东省历史文化名村北山村等。

9.2.2.2 历史文化名镇（村）应当整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观和环境。

9.2.2.3 历史文化名镇（村）规划应划定历史文化名镇（村）的核心保护范围和建设控制地带。

9.2.2.4 在规划确定的核心保护范围内不得进行与保护无关的建设活动，但必要的基础设施和公益性公共服务设施的新建、改建、扩建工程除外。相关建设工程的建筑高度和风貌应当与保护对象相协调。

9.2.2.5 历史文化名镇（村）核心保护范围内的古树名木应加以保护，严禁破坏和移动。

9.2.2.6 在规划确定的建设控制地带内，不得新建、改建、扩建与保护对象不协调的建筑物、构筑物。

- 9.2.3 历史文化街区保护
 - 9.2.3.1 历史文化街区，是指经广东省人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的区域。
 - 9.2.3.2 相关规划编制中，应按照已公布的历史文化街区核心保护范围、建设控制地带以及保护规定和要求予以落实。
 - 9.2.3.3 历史文化街区核心保护范围内用地规划应遵守下列原则：
 - (1) 应保护文物古迹、历史建筑与历史环境要素；
 - (2) 除进行必要的危房加固、环境整治、基础设施和公共服务设施建设之外，不应进行与历史文化街区保护无关的新建、改建、扩建活动；
 - (3) 对历史文化街区核心保护范围内的建筑物、构筑物，应当区分不同情况，采取相应措施，实行分类保护与整治；
 - (4) 其内的历史建筑，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。
 - 9.2.3.4 历史文化街区核心保护范围内道路交通规划应遵守下列原则：
 - (1) 要保持或延续原有道路的历史格局和空间尺度，道路的断面、宽度、线型参数、消防通道的设置等均应考虑历史风貌的要求；
 - (2) 对富有特色的街巷，应保持原有的空间尺度，道路宽度可在国家标准规定的下限范围内选取；
 - (3) 应避免大量机动车交通穿越，交通结构应以满足自行车及步行交通为主；
 - (4) 不应新设大型停车场和广场，不应设置高架道路、立交桥、高架轨道、客运货运枢纽、公交场站等交通设施，禁设加油站；
 - (5) 街区内的街道宜沿用历史上的原有名称。
 - 9.2.3.5 历史文化街区核心保护范围内市政工程规划应遵守下列原则：
 - (1) 当市政管线和设施按常规设置与文物古迹、历史建筑及历史环境要素的保护发生矛盾时，应在满足保护要求的前提下采取工程技术措施加以解决；
 - (2) 街区内不应设置大型市政基础设施，小型市政基础设施应采用户内式或适当隐蔽，其外观和色彩应与所在街区的历史风貌相协调；
 - (3) 街区内的所有市政管线应采取地下敷设方式，当市政管线布设受到空间限制时，应采取共同沟、增加管线强度、加强管线保护等措施，并对所采取的措施进行技术论证后确定管线净距。
 - 9.2.3.6 历史文化街区核心保护范围内防灾和环境保护应遵守下列原则：
 - (1) 必须健全防灾安全体系，对灾害及其产生的次生灾害应采取防治和补救措施；

- (2) 街区内不得保留或设置二类工业用地和二、三类物流仓储用地；
 - (3) 街区内不宜保留或设置一类工业用地和一类物流仓储用地，并应对现有企业的调整或搬迁提出要求；
 - (4) 街区内应设立社区消防组织，并配备小型、适用的消防设施和装备；在不能满足消防通道要求及给水管径 $DN < 100$ 毫米的街巷内，应设置水池、水缸、沙池、灭火器及消火栓箱等小型、简易消防设施及装备；
 - (5) 在历史文化街区外围宜设置环通的消防通道。
- 9.2.3.7 对历史文化街区核心保护范围内进行整治，宜包括下列内容：
 - (1) 拆除违章建筑，清理重点保护区内违章经营的项目和摊点；
 - (2) 清除与原有历史环境气氛不符的树种和建筑小品，改造架空工程管线；
 - (3) 对街区内有碍安全和卫生部分进行必要的清理。
- 9.2.3.8 现状位于历史文化街区核心保护范围内的合法建筑物、构筑物，近期按现状保留使用，不应擅自改建和扩建，远期应根据历史文化街区的专项保护规划确定修缮、改善、整饬、拆除等建筑保护整治措施与更新模式。
- 9.2.3.9 历史文化街区内的历史建筑不得拆除；街区内构成历史风貌的环境要素的保护方式应为修缮、维修；街区内与历史风貌相冲突的环境要素的整治方式应为整修、改造；街区内拆除建筑的再建设，应符合历史风貌的要求。
- 9.2.4 历史建筑的保护
- 9.2.4.1 历史建筑是指具有一定保护价值，尚未公布为文物保护单位，且具有下列特点之一的建筑物、构筑物：
 - (1) 建筑样式、施工工艺和工程技术具有建筑艺术特色和科学研究价值；
 - (2) 反映珠海市地域建筑历史文化特点；
 - (3) 著名建筑师的代表作品；
 - (4) 在产业发展史上具有代表性的作坊、商铺、厂房和仓库等；
 - (5) 其他具有历史文化意义的建筑物、构筑物。
- 9.2.4.2 历史建筑应重点保护建筑外观形式、建筑与历史环境的关系、有特色的空间组织方式和结构形式、有特色的室内陈设与装饰等。在确保其价值特色的前提下，允许对其内部进行设施改造、结构优化和使用性质调整，但需按法定程序报批。
- 9.2.4.3 在历史建筑的保护范围内各项建设活动应遵守下列原则：
 - (1) 除确需建造的历史建筑附属设施外，不应新建建筑物，应以保存、修缮和维修为主，必须完整保留其中尚存的历史真迹部

分；

（2）允许加固危房及工程管网设施做必要的改造更新以提高和改善环境条件，不应进行可能对建筑原有立面和风貌构成影响的建设活动。

- 9.2.4.4 在历史建筑的建设控制地带内新建、扩建、改建建筑的，应在功能、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史建筑相协调，不应改变建筑周围原有的空间景观特征，不应影响历史建筑的正常使用。

10 规划检验与规划条件核实

10.1 规划检验

10.1.1 基本规定

10.1.1.1 规划检验应采用珠海 2000 坐标系和 1985 国家调和基准，同时提供 2000 国家大地坐标系成果，坐标转换应使用珠海市现行测绘基准框架建设成果，时间基准应采用公元纪年、北京时间。

10.1.2 建筑工程规划检验

10.1.2.1 建筑工程规划检验施行建筑工程施工放线规划检验。

10.1.2.2 建筑工程施工放线规划检验内容

（1）有地下或半地下结构的建筑工程，实地检测施工放线后地下或半地下结构底层外围轴线（灰线）及其上方地上结构主要桩位验测点坐标、基坑底面高程，检核地下或半地下结构底层及其上方地上结构主要桩位水平空间位置、外围轴线边长、地上结构主要桩位间边长、地下或半地下结构外围轮廓形状和基坑底面高程与规划条件是否相符。

（2）无地下或半地下结构的建筑工程，实地检测施工放线形成的首层结构外围轴线（灰线）验测点坐标，检核首层结构外围轮廓形状、外围轴线边长、水平空间位置与规划条件是否相符。

10.1.2.3 建筑工程施工放线规划检验时间节点

（1）有地下或半地下结构的建设工程：完成地下或半地下结构基坑开挖及地下或半地下结构底层外围轮廓施工放线，进行结构施工前。

（2）无地下或半地下结构的建设工程：首层施工放线完成，进行结构施工前。

10.1.2.4 建筑工程施工放线规划检验验测要素限差标准

（1）建（构）筑物验测点相对于许可点位，验测限差规定为±21厘米。

（2）基坑底面高程验测限差规定为±28厘米。因填海造成地基易下沉区域、海岛等边远地区，施工放线中的高程验测限差可放宽一倍。

10.1.2.5 建筑工程施工放线规划检验合格评定标准

（1）规划检验数值不超过规定验测限差 50%的，可评定为合格。

（2）规划检验数值超限，但仍然符合建筑物退让控制要求、建筑间距控制要求等规划技术标准的，可评定为合格。

10.1.3 市政工程规划检验

10.1.3.1 市政工程规划检验包括：对管线、道路、桥梁及其他建设工程实施施工放线规划检验；其中对地下管线等隐蔽性工程在工程敷设完成实施覆土前规划检验。

10.1.3.2 市政工程规划检验内容

（1）管线、道路、桥梁及其他建设工程施工放线规划检验：实地检测建设工程起点、终点、转折点、接驳点、交叉点及其他主要特征点(建设工程特征点)的坐标，检核建设工程特征点的水平空间位置、相对位置与规划条件是否相符。

（2）地下管线覆土规划检验：实地检测地下管线各类地下管线起点、终点、转折点、接驳点、交叉点、检修井、阀门井及其他主要特征点（地下管线特征点）的坐标、高程（外顶或内底高程），检核地下管线特征点的水平空间位置、竖向空间位置、相对位置、高程与规划条件是否相符。

10.1.3.3 市政工程规划检验时间节点

（1）管线、路桥、其他建设工程施工放线规划检验时间节点：设工程施工放线完成、进行施工前。

（2）地下管线覆土规划检验时间节点：隐蔽性管线工程敷设完成，进行覆土前。

10.1.3.4 市政工程规划检验验测要素验测限差规定

（1）建设工程验测点验测限差规定：道路、桥梁、其它建设工程验测点相对于许可点位，验测限差规定为±14厘米。

（2）用地红线或建设工程边长验测限差规定：用地红线或建设工程验测边长（间距）相对于许可边长（间距），验测限差规定为±10厘米。

（3）建设工程验测点高程验测限差规定：建设工程验测点验测高程相对于许可高程，验测限差规定为±14厘米。基坑底面高程验测限差规定为±28厘米。因填海造成地基易下沉区域、海岛等边远地区，施工放线中的高程验测限差可放宽一倍。

（4）规划检验验测要素验测结果符合性评定标准：平面验测点点位相对于许可点位，点位验测偏差小于等于点位验测限差者，评定为“验测点平面位置与规划条件相符”；点位验测偏差大于点位验测限差者，评定为“验测点平面位置与规划条件不符”。

（5）用地红线或建设工程边长符合性评定标准：用地红线或建设工程验测边长相对于许可边长，验测较差小于等于验测限差者，评定为“验测边长与规划条件相符”；否则评定为“验测边长与规划条件不符”。

（6）建设工程验测点高程符合性评定标准：建设工程验测点验测高程相对于许可高程，验测较差小于等于验测限差者（自流重力管线不出现反坡者），评定为“高程与规划条件相符”；否则评定为“高程与规划条件不符”。

10.1.3.5 市政工程规划检验合格评定标准

(1) 市政工程平面点位、竖向标高检测超限,但仍然符合市政工程设计规范要求,边线布置不超出用地红线范围的,可视为不影响规划实施。

(2) 对于不符合市政工程设计规范要求的,应先开展技术论证工作,通过后方可进行设计变更并继续实施。

(3) 对于边线布置超出用地红线范围的,涉及已有产权单位用地的,应先征得用地单位同意后,方可进行设计变更并继续实施。

10.2 规划条件核实

10.2.1 建筑工程规划条件核实测绘内容及要求

(1) 实测 1:500 规划总平面勘测图,按现状描绘各项地形要素,标示建设用地红线、建筑红线、地下半地下结构轮廓线等规划许可的内容及建筑工程的现状(包括与规划许可不符的情况)。

(2) 实测 1:500 规划总平面勘测图的勘测范围:应当包括建设用地红线范围及建设用地红线周边第一栋建筑物或第一条市政道路或 20 米范围;分期规划建设的,应当包括分期规划建设的范围及周边 10 米范围。

(3) 实测建筑单体分层套区平面勘测图,按现状描绘建筑单体分层平面布局,标示分层平面布局现状及与规划许可不符的内容(形状、数值、功能)、分层平面布局核实数据。

(4) 实测建筑单体竖向高度及高程,按现状描绘建筑单体竖向布局、立面色彩及与规划许可不符的内容(形状和数值)、单体竖向布局核实数据。

(5) 实测并计算规划条件各项内容的的数据。

10.2.2 市政工程规划条件核实测绘内容及要求

(1) 实测 1:500 规划总平面勘测图,按现状描绘各项地形要素,标示规划许可的建设用地红线、道路桥梁中线及边线以及与规划许可不符的内容(形状和数值),勘测范围应当包括建设范围及周边 10 米范围。

(2) 实测 1:500 管线总平面勘测图:按现状描绘管线平面位置、管线特征点、塔(杆)位特征点、管线特征点连接方向,标示与规划许可不符的内容(形状和数值)及管线边线周边 10 米范围的现状地形要素。

(3) 实测并计算规划条件各项内容的的数据。

10.2.3 规划条件核实内容

(1) 建筑工程规划条件核实应当核实以下内容:建设工程的用地位置、建设规模、建筑边界、建筑层数、建筑层高、建筑高度、标高、容积率、建筑密度(建筑覆盖率)、绿地率(绿化覆盖率)、规划总平面布局、规划使用功能、公共配套设施等各项强制

内容。

(2) 市政工程规划条件核实应当核实以下内容：建设工程的用地位置、建设规模、边界、线位、标高、规划总平面布局、规划使用功能等各项强制内容。

(3) 市政工程的有关配套建筑工程，规划条件核实参照建筑工程规划条件核实的有关规定办理。

10.2.4 规划条件核实合格评定标准

(1) 申请规划条件核实范围内规划许可的内容已全部完成。

(2) 应当拆除的建（构）筑物及设施已全部拆除。

(3) 划拨用地、临时用地、用地性质为一、二、三类工业用地和一、二、三类仓储用地内的建设工程，建成后需移交政府的配套服务设施建设工程，竣工现状与核准图纸基本相符。

除上述用地类别的其他用地内建设工程（包括但不限于住宅、商业、酒店、办公、新型产业建筑、物流建筑等），竣工现状与核准图纸基本相符，且项目计容总建筑面积不突破规划许可核准面积上限，需移交政府的配套服务设施与规划许可核准相符。因特殊情况增设移交政府的配套服务设施，其面积在规划条件核实时不视为超建。

(4) 存在与规划许可不符的内容或不符合合理误差的规定，但已按照要求改正、征求相关利害关系人意见或已经相关部门依法处理完毕。

10.2.5 建筑工程、市政工程以外的其他建设工程规划条件核实参照以上标准执行。

附录 A 用词说明

- A. 01. 执行本标准条文时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便执行中区别对待。
- （1）表示很严格，非这样做不可的用词：
正面词采用“必须”；
反面词采用“严禁”。
- （2）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：
正面词采用“应”；
反面词采用“不应”或“不得”。
- （3）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：
正面词采用“宜”或“可”；
反面词采用“不宜”。
- A. 02. 条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”，非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

附录 B 名词解释

- B. 01. 城市规划**
对一定时期内城市的经济和社会的发展、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施管理。
- B. 02. 土地混合使用**
同一地块或建筑物中有两种或两种以上的使用功能，如住宅、办公、商业、工厂等。
- B. 03. 地块**
一个连续的区域，并可辨认出同类属性的最小的土地空间区域。
- B. 04. 容积率**
一定地块内，计算容积率的总建筑面积与建筑用地面积的比值。
- B. 05. 基准容积率**
为各类用地的地块容积率计算的基准值。
- B. 06. 修正系数**
在基准容积率的基础上，根据具体地块微观区位条件，基于规划技术理性、政策导向等方面考虑，需给予提高或降低容积率所赋予的指标。
- B. 07. 建筑覆盖率**
一定地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。
- B. 08. 绿地率**
地块内各类绿化种植（地面绿化和屋顶绿化）的水平投影面积按相应系数折算后之总和与地块总用地面积的比率。
- B. 09. 新镇**
新镇是城市的基本细胞，即城市的基本功能单元。用地面积 10~15 平方公里，人口 15~30 万人的区域。
- B. 10. 一级邻里**
指由城市干路或自然分界线所围合，并与居住人口规模（3~5 万人）相对应，配建有较完善的、能满足该社区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。

B. 11. 二级邻里

指居住人口规模在 1-1.5 万人的居住小区。

B. 12. 中心城区

指由新老香洲、吉大、拱北、前山、南屏、湾仔、洪湾组成，面积约 190 平方公里，即香洲城区和南湾城区范围。其他地区是指除中心城区以外的地区。

B. 13. 公共交通

供公众乘用的各种交通方式的总称，本标准主要指轨道交通和道路公共交通。

B. 14. 轨道交通

采用专用轨道导向运行的城市公共客运交通系统，包括地铁系统、轻轨系统、单轨系统、有轨电车、磁浮系统、自动导向轨道系统、市域快速轨道系统。

B. 15. 城市道路系统

城市范围内由不同功能、等级、区位的道路、以及不同形式的交叉口和停车场设施，以一定方式组成的有机整体。

B. 16. 高速公路

具有四个或四个以上车道、设有中央分隔带、全部立体交叉并全部控制出入的专供汽车高速行驶的公路。

B. 17. 快速路

城市道路中设有中央分隔带、具有四条以上机动车道、全部或部分采用立体交叉与控制出入以供汽车以较高速度行驶的道路。

B. 18. 主干路

在城市道路网中起骨架作用的道路。

B. 19. 交通性主干道

为以交通功能为主的城市干道，强调“通行功能”，通行能力较大，连接区域，连续性强，一般限制周边用地开口，车流速度较高。

B. 20. 服务性主干道

兼有“通行”与“通达”功能，主要服务道路周边用地上的各类活

动及交通的对外联系，车速一般不高，连续性较交通性主干道弱。

B. 21. 次干路

城市道路网中的区域性干路，与主干路相连接构成完整的城市干路系统。

B. 22. 支路

城市道路网中干路以外联系次干路或供区域内部使用的道路。

B. 23. 城市道路网

城市范围内由不同功能、等级、区位的道路，以一定的密度和适当的形式组成的网络结构。

B. 24. 城市道路网密度

城市建成区或城市某一地区内平均每平方公里城市用地上拥有的道路长度。

B. 25. 城市道路面积率

城市一定地区内、城市道路用地总面积占该地区总面积的比例。

B. 26. 通行能力

在一定道路和交通条件下，道路上某一路段单位时间内通过某一断面的最大车辆数。

B. 27. 交叉口通行能力

交叉口各进口道单位时间内可以通过的车辆数之和。

B. 28. 自行车道

主要供自行车通行的道路，在城市中可自成系统。

B. 29. 步行街

专供步行者使用，禁止通行车辆或只准通行特种车辆的道路。

B. 30. 停车配建分区

为实行差异化的停车政策，根据不同区域的规划土地利用性质、开发强度、公交可达性及道路网容量等因素划定停车配建区域。

B. 31. 公共停车场（库）

为社会公众存放车辆而设置的免费或收费的停车场地，也称社会停车场。

B. 32. 共用停车场（库）

可供宗地内所有业主共同使用的停车场（库）。

B. 33. 公共充电站

为社会公众提供电动汽车充电和（或）电池更换服务，并能够在充电过程中对充电机、动力蓄电池进行状态监控的场所。

B. 34. 给水工程

为城市提供生产及生活等用水而兴建的工程设施，包括原水的取集、处理以及成品水输配等项工程设施。

B. 35. 给水系统

由取水、输水、水质处理和配水等设施所组成的总体。

B. 36. 供水水源

给水工程取用的原水水体。

B. 37. 水源保护

保护城市给水水源不受污染的各种措施。

B. 38. 城市需水量

为由城市给水系统统一供给的居民生活、工业生产、公共设施、景观和城市其他用水等需水量的总和。

B. 39. 城市用水

城市生产、生活、消防和市政管理等活动所需用水的统称。

B. 40. 排水工程

收集、输送、处理、再生和处置污水和雨水的工程。

B. 41. 排水系统

收集、输送、处理、再生和处置污水和雨水的设施以一定方式组合成的总体。

B. 42. 排水体制

在一个区域内收集、输送污水和雨水的方式，有合流制和分流制两种基本方式。

B. 43. 分流制

用不同管渠分别收集和输送城市污水和雨水的排水方式。

B. 44. 合流制

用同一管渠收集和输送城市污水和雨水的排水方式。

B. 45. 城市污水

城市中排放各种污水和废水的统称，它由综合生活污水、工业废水和入渗地下水三部分组成。在合流制排水系统中，还包括被截留的雨水。

B. 46. 生活污水

居民在工作和生活中排出的受一定污染的水。

B. 47. 城市污水系统

城市污水的收集、输送、处理和排放等工程设施以一定方式组成的总体。

B. 48. 污水处理

为使污水达到排入某一水体或再次使用的水质要求而进行净化的过程。

B. 49. 面源污染

通过降雨和地表径流冲刷，将大气和地表中的污染物带入受纳水体，使受纳水体遭受污染的现象。

B. 50. 低冲击开发

强调城镇开发应减少对环境的冲击，其核心是基于源头控制和延缓冲击负荷的理念，构建与自然相适应的城镇排水系统，合理利用景观空间和采取相应措施对暴雨径流进行控制，减少城镇面源污染。

B. 51. 再生水

污水经适当处理后，达到一定的水质指标，满足某种使用要求，可以进行有益使用的水。

B. 52. 高压走廊(高压架空线路走廊)

架设 110 千伏及以上高压架空电力线路的专用通道。

B. 53. 用电负荷

在城市内或城市局部片区内，所有用电户在某一时刻实际耗用的有功功率之总和。

B. 54. 供电电源

为城市提供电能来源的发电厂和接受市域外电力系统电能的电源变电站总称。

B. 55. 城市变电站

城市电网中起变换电压，并起集中电力和分配电力作用的供电设施。

B. 56. 开关站（开闭所）

城市电网中起接受电力并分配电力作用的配电设施。

B. 57. 邮件处理中心

位于邮路汇接处的邮政网节点和邮件的集散、经传枢纽，也称邮政枢纽（或邮件分拣封发中心）。

B. 58. 邮政支局

担负邮政收寄和投递主要任务的邮政分支服务网点。

B. 59. 室外宏基站

在移动通信网中，布置在室外且覆盖半径较大（一般为几百米至几千米）的基站被称作宏基站。

B. 60. 室内分布系统

在移动通信网中，为了补充室外宏基站信号覆盖不足、不稳定或为了提高话务量的吸收，设置于商场酒店等大型活动场所、高层建筑物内或信号覆盖差的地铁、隧道等地下建筑物内的分布式基站。

B. 61. 居民生活用气

指城镇居民住宅内使用的燃气。

B. 62. 商业用气

指城镇商业用户(含公共建筑)内生产和生活的燃气。

B. 63. 月高峰系数

计算月的平均日用气量和年的日平均用气量之比。

B. 64. 日高峰系数

计算月中的日最大用气量和该月日平均用气量之比。

B. 65. 小时高峰系数

计算月中最大用气量日的小时最大用气量和该日平均小时用气量之比。

B. 66. 环境卫生设施

具有从整体上改善环境卫生、限制或消除固体废弃物危害功能的设备、容器、构筑物、建筑物及场地等的统称。

B. 67. 垃圾收集点

按规定设置的收集垃圾的地点。

B. 68. 垃圾收集站

将分散收集的垃圾集中后由收集车清运出去的小型垃圾收集设施。

B. 69. 垃圾转运站（垃圾中转站）

是指由收集车转载到转运车的转运设施。

B. 70. 综合管廊

实施统一规划、设计、施工和维护，建于城市地下用于敷设市政公用管线的市政公用设施。

B. 71. 工业管廊

工业园区用于敷设输送油、气等非市政类管道的专用通廊。

B. 72. 城市消防

为预防和减轻因火灾对城市造成损失而采取的各种预防和减灾措施。

B. 73. 城市人民防空

为防御和减轻城市因遭受常规武器、核武器、化学武器和细菌武器等空袭而造成危害和损失所采取的各种防御和减灾措施。

B. 74. 城市设计

对城市风貌和空间环境所作的整体构思和安排，是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段，贯穿于城市规划建设管理全过程。

B. 75. 街区

由城市高快速路、主干道、次干道、铁路、自然边界及其他边界等围合形成的具备主导城市功能或特色的范围，街区由街道和街坊组

成。

B. 76. 街道

在城市范围内，全路或大部分地段两侧建有各式建筑物，设有人行道和各种市政公用设施的道路。

B. 77. 公共空间

指可供公众自由进入并开展休憩、娱乐、运动、购物等活动的空间，主要包括街道、广场、公共绿地等城市公共空间，也包括地块内向公众开放的空间。

B. 78. 道路红线

规划的城市道路路幅（新规划区包含道路两侧绿带）的边界线。

B. 79. 用地红线

建设用地范围的边界线。

B. 80. 日照标准

根据各地区的气候条件和居住卫生要求确定的，居住建筑正面向阳房间在规定的日照标准日获得的日照量，是编制居住区规划确定居住建筑间距的主要依据。

B. 81. 建筑间距

两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

B. 82. 建筑红线

建筑物退让道路红线和用地红线的最小退让控制线，具体退让距离根据本标准准则及有关规范执行。

B. 83. 贴线率

指建筑物贴建筑控制线的界面长度与建筑控制线长度的比值。

B. 84. 物流建筑

用于进行物品储存、运输、配送、物流加工、物流管理及展销等综合功能的建筑。

B. 85. 地下室

符合法规要求且具有建筑使用功能或配套功能的地下空间。

B. 86. 附属公用设施用房

(1) 用于人防、公用设备用房（水泵房、发电机房、变配电房、通信机房、锅炉房、空调机房、制冷机房等）、公用或共用停车库等。

(2) 用于防灾、防护工程，以及为其独立使用的材料存储室等。

(3) 用于到达上述空间所必需的地下交通空间。

B. 87. 裙房、塔楼

与高层建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑为裙房，也称为裙楼。超过 24 米的按高层建筑相关要求控制。裙房以上的部分为塔楼（含结构转换层）。

B. 88. 骑楼

指沿街建筑的二层以上部分出挑，其下部用立柱支撑，形成半室内人行空间的建筑形态。

B. 89. 架空连廊

位于二层及以上，联系两栋（座）建筑的水平交通走廊，分有上盖和无上盖架空连廊。

B. 90. 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（两栋或两座建筑之间的单层架空连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

B. 91. 室外透空空间

建筑外墙或阳台栏板之间，由不计建筑面积的结构连梁、连板或与其类似的装饰性构件等围合形成的上下透空的室外露天空间。

B. 92. 室内透空空间

建筑楼层内局部设置的跨越两个及以上标准层高的有盖建筑空间。

B. 93. 架空层

建筑物中仅有结构支撑而无外围护结构（因安全要求必须设置的净高不超过 1.5 米的栏杆除外）的开敞空间层。

B. 94. 避难层

按消防规范要求，为消防安全专门设置的供人们疏散避难的楼层。

B. 95. 结构转换层

建筑物上部与下部因采用不同结构类型，而用于设置转换结构构件（包括转换梁、转换桁架、转换板等）的楼层。

B. 96. 设备层

建筑物中专用于布置暖通、空调、给排水和电气等专业的设备和管道且供人员进入操作的空间层。

B. 97. 夹层

在一个楼层内，以结构板形式局部增设且投影面积不大于该楼层建筑面积 1/2 的楼层。

B. 98. 建筑面宽

建筑物连续面最大投影的长度。

B. 99. 地下空间

地表以下以土体或岩体为主要介质的空间领域。城市地下空间指城市规划区内地表以下的空间。

B. 100. 水源保护区

国家对某些特别重要的水体加以特殊保护而划定的区域。饮用水水源保护区分为一级保护区、二级保护区和准保护区。

B. 101. 永久基本农田

根据一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求，依据国土空间规划确定的不得占用的耕地。

B. 102. 永久基本农田保护区

为对永久基本农田实行特殊保护而依据国土空间规划和依照法定程序确定的特殊保护区域。

B. 103. 自然保护区

对有代表性的自然生态系统、珍稀濒危野生动植物物种的天然集中分布区、有特殊意义的自然遗迹等保护对象所在的陆地、陆地水体或者海域，依法划出一定面积予以特殊保护和管理的区域。

B. 104. 风景名胜区

风景名胜资源集中、环境优美、具有一定规模和游览条件，可供人们游览欣赏、休闲娱乐或进行科学文化活动的地域。

B. 105. 森林公园

以保护和持续利用森林自然景观为前提而设立的大陆保护区和旅游景点，依靠森林的自然景观、兼融部分人文景观，为提供旅游服务的特定生态区域。

B. 106. 郊野公园

为使市民在邻近市区的地方可以享受到郊野的康乐和教育设施从而体验郊游乐趣而设立的公园，设立郊野公园可使市民无需经常深入广大的国家公园。

B. 107. 城市蓝线

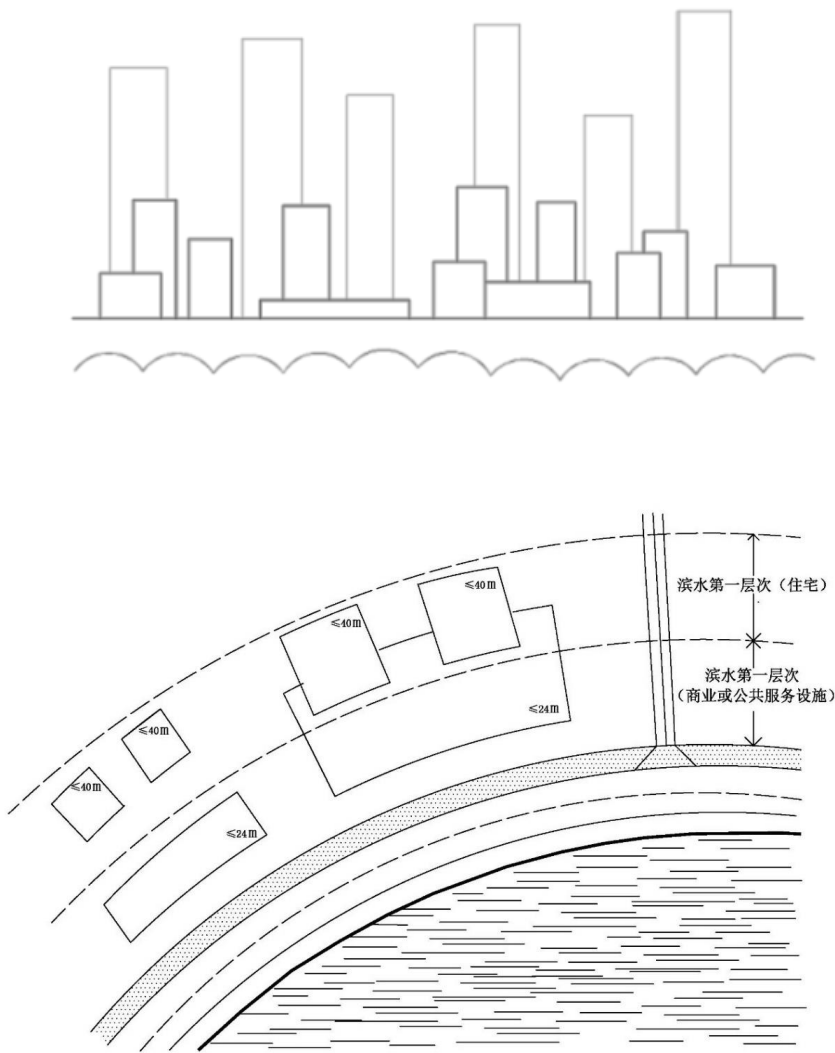
城市规划确定的河、湖、库、渠、湿地、滞洪区等城市地表水体和原水管线等水源工程保护和控制的地域界线，以及因河道整治、河道绿化、河道生态景观等需要而划定的规划保留区。

B. 108. 规划条件核实

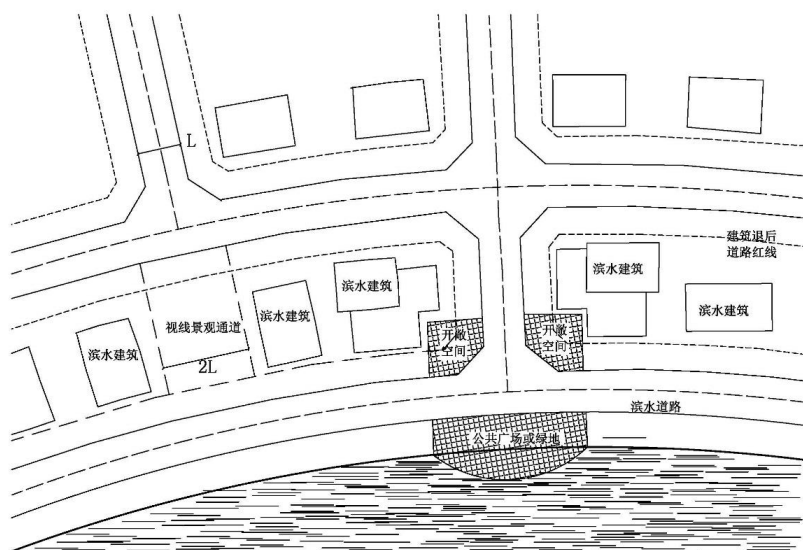
是指市城乡规划行政主管部门核实建设工程是否符合规划条件的活动。

附录 C 风貌管理规定

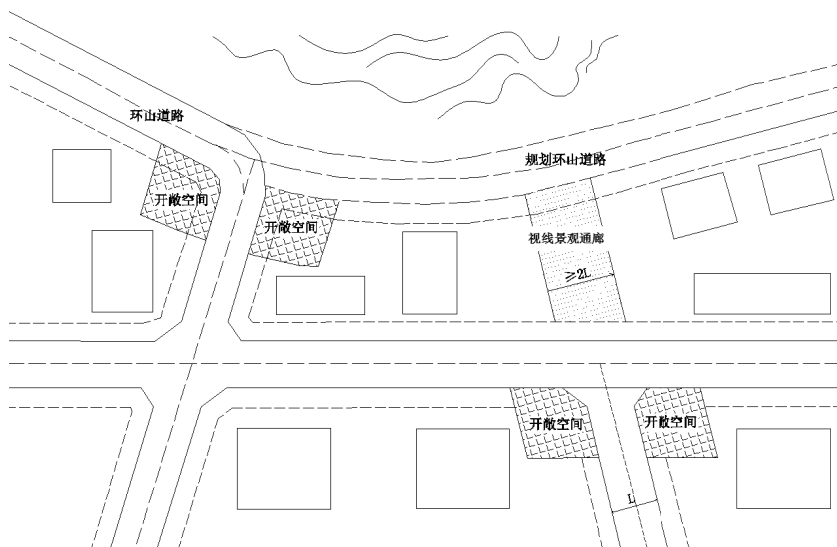
C. 01. 滨水建筑控制



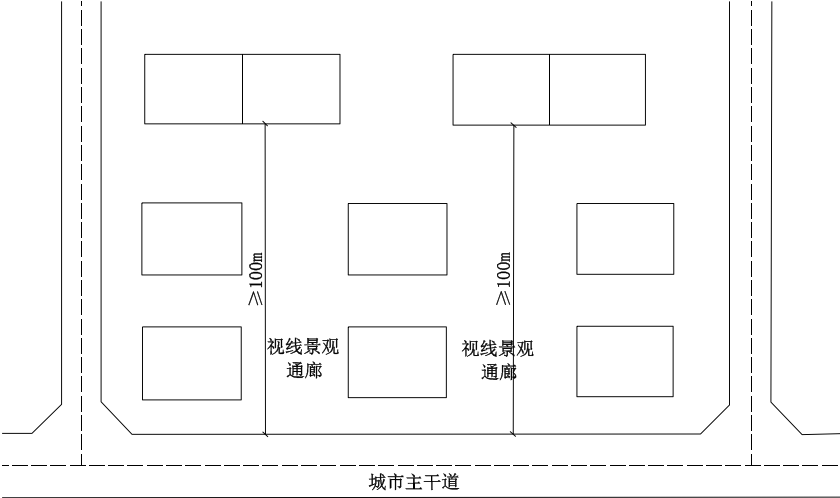
C. 02. 滨水开敞空间



C. 03. 沿山开敞空间

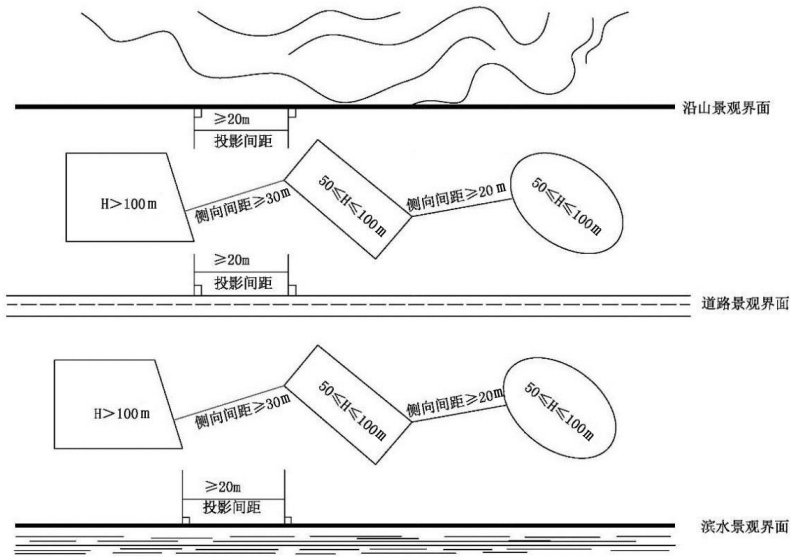


C. 04. 沿重要景观界面居住小区通廊控制

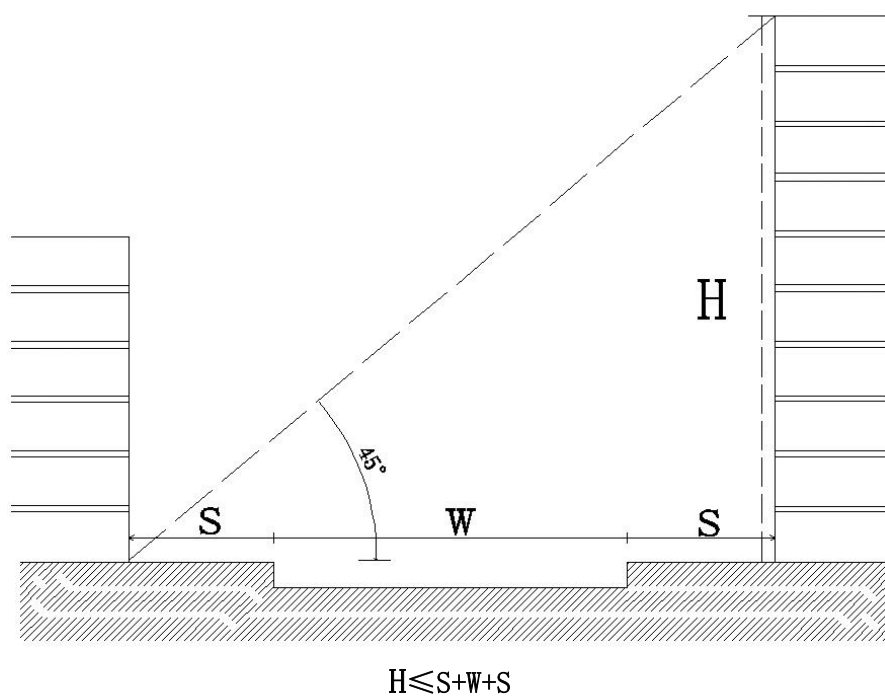


滨水、沿山景观界面

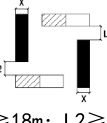
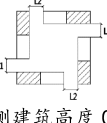
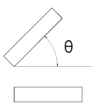
C. 05. 建筑间距控制



C. 06. 沿路一般建筑高度控制



附录 D 住宅建筑间距控制

项目			图示与系数	
			高层	多层或低层
高层	平行	南北向	 $L \geq \text{南侧建筑高度} 0.5 \text{ 倍}$ 且 $\geq 24\text{m}$	 高层位于南侧, $L \geq \text{南侧建筑高度} 0.5 \text{ 倍}$ 且 $\geq 24\text{m}$
		东西向	 $L = \text{较高建筑高度} 0.3 \text{ 倍}$ 且 $\geq 21\text{m}$	 $L \geq 18\text{m}$
	垂直	$X < 16\text{m}$	 $\geq 18\text{m}$	 $L1 \geq 18\text{m}; L2 \geq 15\text{m}$
		$X \geq 16\text{m}$	按平行控制	
		侧面间距	按垂直布置间距控制且 $\geq 13\text{m}$	
多层或低层	平行	南北向	 多层或低层位于南侧, $L \geq 18\text{m}$	 $L \geq \text{南侧建筑高度} 1.0 \text{ 倍}$ 且 $\geq 9\text{m}$
		东西向	 $L \geq \text{西侧建筑高度} 1.0 \text{ 倍}$ 且 $\geq 15\text{m}$	 $L \geq \text{较高建筑高度} 0.9 \text{ 倍}$
	垂直		 当 $X < 16\text{m}$, $L1 \geq 18\text{m}; L2 \geq 15\text{m}$	 $L1 \geq \text{南侧建筑高度} 0.8 \text{ 倍};$ $L2 \geq \text{较高建筑} 0.7 \text{ 倍}$
		侧面宽度	当 $X \geq 16\text{m}$, 按平行控制	当 $X \geq 12\text{m}$, 按平行控制
非平行也非垂直	两幢建筑夹角		$< 45^\circ$	按平行控制
			$\geq 45^\circ$	按垂直控制
低层独立式住宅				$\geq \text{南侧建筑高度的} 1.4 \text{ 倍}$

注：建筑间距要满足日照要求和消防规定；旧区零散拆建用地内新建建筑间距，不应低于以上要求的 0.8 倍，并不得小于最小间距要求，且不得降低现有建筑的日照标准。

附录 E 计算规则

E. 01. 房屋计容建筑面积计算规定

(1) 为了统一本市城市规划工作中有关房屋计容建筑面积的计算标准，根据国家的有关法律法规和房屋建筑面积相关计算规范，制定本规定。

(2) 本规定适用于本市城市规划工作中在规划编制、建筑设计、报建审批、规划检验、规划条件核实等阶段涉及的房屋计容建筑面积计算等工作。

(3) 建筑面积按建筑设计图上的设计尺寸计算，不含勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰和装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙等外墙装饰层，规划条件核实面积按房屋竣工后的现状测量建筑面积扣除勒脚、附墙柱、垛、台阶、墙面抹灰和装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙等外墙装饰层面积计算。

(4) 城市基础设施配套费缴纳根据总建筑面积计算，总建筑面积、地上总建筑面积和地下总建筑面积依据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 计算。缴纳城市基础设施配套费的计算面积为总建筑面积。除本准则有特殊规定外，房屋计容建筑面积以根据《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 计算所得的建筑面积作为依据。

(5) 房屋不计容建筑面积规定

1) 公共通道：建筑首层内全天可通行的公共通道，同时满足车行通道净宽不小于 4.0 米且梁底净高不小于 5.0 米，或人行通道净宽不小于 3.0 米且梁底净高不小于 3.6 米。

2) 公共开放空间：建筑为城市提供的公共开放空间，与基地地面高差控制在±6.0 米以内（含±6.0 米），并有宽度不小于 1.5 米的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路，保证全天不封闭、可达性强，同时架空公共空间应满足梁底净高不小于 3.6 米。用地性质为一、二、三类工业用地和一、二、三类仓储用地的不适用此条款。

- 3) 骑楼：建筑沿街或沿城市公共通道开辟骑楼作为城市公共空间，必须同时满足以下条件：①骑楼梁底净高不小于 3.6 米；②骑楼地坪应与相邻人行道平顺衔接，地面应符合城市人行道地面标准；③骑楼空间范围内不得设置结构连梁或连板。
- 4) 住宅建筑架空绿化或架空休闲空间：建筑首层或裙楼屋顶层塔楼底部，架空用作公共绿化或公众休闲、活动场地，不封闭、可达性强，满足连续公共开放空间的结构（结构柱、结构墙）外围水平投影面积不小于 50 平方米，同时满足梁底净高不小于 3.0 米。其余位置的架空层应计算计容建筑面积。
- 5) 位于首层或二层用于连接相互独立的建筑物（设施）之间的风雨连廊，作为公共空间，保证不封闭、可达性强且宽度不超过 2.4 米的，其结构外围水平投影面积可不计算计容建筑面积和建筑覆盖率。
- 6) 公园绿地、防护绿地、广场用地及小区开放式绿地内供公众使用的建筑小品或其他配套建（构）筑物，包括亭、台、廊、榭等可不计算计容建筑面积和建筑覆盖率。
- 7) 地下室室外地面以上部分的高度小于等于 1.5 米的建筑面积（除用作商业功能外）不计算计容建筑面积和建筑覆盖率。
- 8) 地下室车行坡道室内透空空间。
- 9) 一、二、三类工业用地和一、二、三类仓储用地内，附着于产业用房主体的室外车行坡道。
- 10) 地面停车设施：①按规划条件设定配建车位数建设的地上立体停车场、停车楼，在建筑高度不超 24 米、梁底净高不超 2.4 米的条件下，可不计算计容建筑面积；确需停放旅游大巴等大型车辆的，该类停车区域层高不受梁底净高 2.4 米限制。②在满足规划条件设定配建车位数基础上，另行建设高度在 24 米以下的公共停车场、停车楼，可不计算计容建筑面积。③上述立体停车场、停车楼产权如分割转让，其地价缴纳事宜按政府有关文件执行。

（6） 房屋计容建筑面积规定

1) 住宅建筑标准层层高：2.8~3.6 米（坡屋顶顶层除外），低层住宅标准层高可适当提高，但不得高于 4.2 米。若设计层高小于 2.8 米，不予审批；若层高大于 3.6 米（低层住宅为 4.2 米），其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 1.5 倍计算；住宅层高超过 4.4 米的，其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 2 倍计算。

坡屋面屋顶最高处高度不超过两个标准层的且坡屋面的坡度小于 45° ，按该层外围水平投影面积计算计容建筑面积，除上述情形外的按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。

2) 住宅建筑因采光通风需要设置的仅供单户使用的内天井，其水平投影面积应按层全部计算计容建筑面积。

3) 建筑面积不超过 144 平方米（含 144 平方米）的复式住宅户内的室内透空空间，按层计算的水平投影总面积应全部计算计容建筑面积。建筑面积超过 144 平方米的复式住宅，户内仅限起居室（厅）、餐厅可设置室内透空空间，其高度不得超过两个标准层，总投影面积超过该户除所有阳台以外的套内各层水平投影面积之和的 20%或 60 平方米时，超出部分按其水平投影面积计算计容建筑面积。

4) 建筑物内部的楼梯间、电梯间（含前室）无论是否封闭，均按层、按其外围水平投影面积计算计容建筑面积。

5) 开放式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.6~4.5 米，单元式办公建筑主体标准层层高应控制在 3.3~3.9 米，超过标准层层高按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。办公建筑非标准层层高应小于等于 5.0 米。当层高大于 5.0 米小于等于 8.0 米时，不论该层或该建筑空间是否有隔层，其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 2 倍计算；当层高大于 8.0 米时，不论该层或该建筑空间是否有隔层，其计容建筑面积按该层或该建筑空间外围水平投影面积的 3 倍计算。办公建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、设备用房，以及水平投影面积超过 150 平方米的多功能厅和大

会议室等因功能需要的该建筑空间可按相关规范控制。

- 6) 办公建筑的阳台、空中花园和非首层的架空层层高大于等于 2.2 米的, 全部按其水平投影面积计算计容建筑面积; 小于 2.2 米的, 按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积。
- 7) 酒店建筑客房标准层层高超过 4.6 米按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。
- 8) 产权分割的商业建筑, 当其分割单元建筑面积小于 150 平方米, 层高超过 4.5 米的, 按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积; 层高超过 8.0 米的, 按其外围水平投影面积的 3 倍计算计容建筑面积。产权分割且其分割单元建筑面积大于或等于 150 平方米以及整体产权不分割的商业建筑, 如无特殊使用要求, 当层高大于 6.0 米、小于等于 8.0 米时, 其计容建筑面积按该建筑空间外围水平投影面积的 2 倍计算, 当层高大于 8.0 米, 其计容建筑面积按该建筑空间外围水平投影面积的 3 倍计算。单层水平投影面积达到 2000 平方米以上的大空间商业用房(如超市、大型商场功能集中布置的商业用房)建筑层高可根据功能要求适当提高, 不列入超层高增计计容建筑面积范围。
- 9) 商业建筑的阳台和非首层架空层层高不低于 2.2 米的, 以及层高不低于 2 个自然层的空中花园, 全部按其水平投影面积计算计容建筑面积; 小于 2.2 米的, 按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积。
- 10) 低层住宅和多层复式住宅的架空层要计算计容建筑面积。
- 11) 工业厂房层高超过 8 米的, 按其外围水平投影面积的 2 倍计算计容建筑面积。
- 12) 建筑物局部层高超过规定的, 按照上述计容建筑面积计算倍数规定对应进行计算。

(7) 阳台计容建筑面积的计算规定

每户住宅阳台(包含所有类型的阳台)水平投影总面积占户型水平投影面积(每户住宅分户墙中线、外墙外轮廓线及阳台栏杆外轮廓

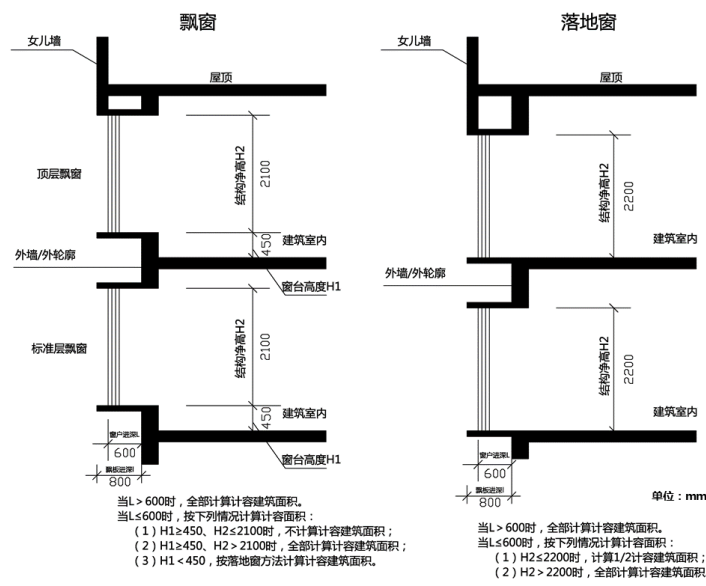
线的围合面积)比例不超过 15%的部分按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积,超出 15%的部分按其水平投影面积计算计容建筑面积。

除住宅外的其他建筑的阳台按其水平投影面积计算计容建筑面积。

住宅建筑中,有顶盖的不封闭阳台,当其上盖高度达到或超过两个自然层,如在阳台底板至阳台上盖的垂直空间范围内有水平镂空楼板或连接横梁,或沿阳台开敞面或主开敞面有水平横梁、挂墙等结构体时,阳台按自然层计算建筑面积。

(8) 飘窗建筑面积计算规定

- 1) 飘窗为窗台高度大于等于 0.45 米,飘出建筑结构外围(即建筑最外轮廓)的窗户。
- 2) 飘窗的窗台高度为房间室内地面(楼板结构板上缘)至窗台台面(窗台板上缘)的垂直距离;飘窗的结构净高为窗台台面结构面至凸窗顶板下表面结构面的垂直距离;飘窗的进深为室外墙面(外墙外缘)至凸窗的外边沿的水平距离。
- 3) 当飘窗结构净高不超过 2.10 米且进深不超过 0.60 米时,飘窗部分不计算计容建筑面积。当飘窗结构净高超过 2.10 米或进深超过 0.60 米时按其水平投影面积计算计容建筑面积。
- 4) 飘窗向阳台内凸出时,飘窗所占用的阳台空间仍计入阳台。
- 5) 凸出外墙的落地窗,当其进深不大于 0.60 米且窗体净高不超过 2.20 米时,落地窗按水平投影面积计算一半计容建筑面积。当其进深大于 0.60 米或窗体净高超过 2.20 米时计算全部计容建筑面积。



(9) 结构板、空调挂机搁板建筑面积计算规定

- 1) 结构板、空调外挂板等飘出建筑结构外围、无围护结构（不包括百页），与室内不连通、不与阳台相连或与阳台相连但与阳台楼板高差大于 0.5 米的，属建筑外墙附属物，不计算计容建筑面积，其进深不应超过 0.8 米。
- 2) 结构板、空调挂机搁板按下列情况设置的，则按水平投影面积计算一半计容建筑面积：①有围护结构；②阳台结构内、外侧，与阳台楼板高差小于 0.5 米；③进深超过 0.8 米的结构板、空调外挂机搁板。上述计算一半计容建筑面积部分将视为阳台计入每户住宅阳台比例予以核算。

(10) 高层民用建筑及新型产业建筑，按消防规范要求必须设置的避难层，当避难层层高不大于 6.0 米时，扣除电梯井、楼梯间、过厅、过道、设备用房、管井及其他功能用房后，专用于消防避难的区域和建筑面积不小于 50 平方米、梁底净高不小于 3.0 米的连续架空公共空间不计入计容建筑面积。

(11) 地下室建筑面积计算规定

- 1) 地下室突出室外地面以上部分的高度大于 1.5 米的建筑面积，

无论其作任何使用，按其外围水平投影面积计算计容建筑面积。

2) 普遍地下室如场地周边已有建成或规划的市政道路，室外地面标高以周边市政路的平均标高为计算标准，如场地周边无建成或规划的市政道路，室外地面标高以现状场地平均标高为计算标准（室外地面标高均以室外地面完成面计算）。

3) 低层住宅和多层复式住宅中，为各户专用且层高在 2.2 米以上的，当其在室外地面以上部分的高度大于 1.5 米，或作为坡地建筑有一面以上（含一面）位于地面或相邻小区路以上时，无论其作任何使用，其层数均计入地面以上层数，按其外围水平投影面积计算计容建筑面积。

4) 地下建筑用作商业功能的，按其水平投影面积计算计容建筑面积。

(12) 建筑面积以平方米为计量单位，计算结果保留到小数点后 2 位。

E. 02. 建筑覆盖率计算规定

(1) 建筑基底面积是指建筑物接触地面的自然层建筑外墙或结构外围(不包括勒脚)水平投影面积。

(2) 平地建筑基底面积为建筑首层结构外围水平投影面积。

(3) 坡地建筑基底面积为露出地面部分的结构外围水平投影与建筑地上各层直接接触地面部分的结构外围水平投影叠加后的最外围水平投影面积。

(4) 地下车库的引道，其无上盖部分不计入建筑基底面积。

(5) 接触地面的室外有顶盖、立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平投影面积计算建筑基底面积。

(6) 接触地面的有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边线或者墙体外边线水平投影面积计算建筑基底面积；悬挑不落地(离地净空高度不小于 2.2 米)的挑楼、挑廊、阳台、平台、过道、悬挑结构板等均不计算建筑基底面积。

(7) 无柱架空连廊底面与其水平投影范围内室外地面最低点处

净高差大于 6 米时，其结构外围水平投影面积可不计入建筑基底面积。

（8） 位于首层用于连接建筑物之间的风雨连廊宽度不超过 2.4 米的可不计入建筑基底面积。

（9） 当《建设用地规划许可证》中对建筑覆盖率无分级控制要求时：

$$\text{建筑覆盖率} = \text{建筑基底面积} / \text{建设用地面积} \times 100\%$$

（10） 当《建设用地规划许可证》中对建筑覆盖率有分级控制要求时：

1) 一级建筑覆盖率 = 平地或坡地建筑基底面积 / 建设用地面积 $\times$ 100%

2) 二级建筑覆盖率 = 塔楼建筑基底面积 / 建设用地面积 $\times$ 100%

E. 03. 绿地率计算规定

（1） 绿地率 = (地面绿地面积 + 屋顶绿地面积 * 折算系数) / 建设用地面积 $\times$ 100%。

（2） 绿地面积包括地面绿地和屋顶绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内的部分硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品）和水体（不包含生产水池）的水平投影面积。

（3） 地面绿地是指上、下方均无建、构筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡，地面覆盖种植土，适于栽植包括深根性乔木在内的各类植物的用地（含地下室的屋顶绿化）。

（4） 屋顶绿地是指方便行人出入，且上方无建、构筑物遮挡，屋顶绿地的屋面高度不宜超过 24 米。屋顶绿地应结合覆土深度选择适宜的植物，宜种植低矮树种。

（5） 折算系数

依据种植覆土厚度，绿地面积的相应折算系数见下表：

绿地折算 标准	地面 绿地	地下室顶板绿地覆 土厚度 H (m)		屋面高度在 24m 及以下的屋顶绿地覆土 厚度 H (m)		
		H≥1.0	H<1.0	H≥0.9	0.6≤H<0.9	0.3≤H<0.6

(1) 除另有规定外，建筑间距是指相邻两幢建筑(建筑物、构筑物)的地上各层外墙面之间最小的垂直距离。

(2) 建筑物有每处不超过 3 米长(含 3 米)的凸出部分(如楼梯间)，凸出距离不超过 1 米，且其累计总长度不超过同一面建筑外墙总长度的 1/4 者，其最小间距可忽略不计凸出部分。住宅建筑突出部位仅为阳台、飘窗的，其最小间距自建筑外墙边计算。

E. 05. 建筑高度计算规定

(1) 用地规划条件中的建筑限高，按建筑物室外地面至屋面结构完成面的高差计算。航空、气象、微波通道、安全保密等方面的规定对建筑高度有限制的，按建筑物的最高点计算。

(2) 计算建筑间距、退让用地红线距离时，建筑高度按下列规定计算

1) 平屋面建筑：挑檐屋面自室外地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度(见图一)；有女儿墙的屋面，自室外地面算至女儿墙顶(见图二)。

2) 坡屋面建筑：屋面坡度小于 45° (含 45°) 的，自室外地面算至檐口顶加上檐口挑出宽度(见图三)；坡度大于 45° 的，自室外地面算至屋脊顶(见图四)。

3) 建筑物的水箱、楼梯间、电梯机房、设备房等突出屋面的附属设施，其高度在 12 米(住宅建筑 6 米)以内，水平投影面积之和不超过屋面水平投影面积的 1/4 的，不计入建筑高度。

4) 平、坡组合建筑屋面应分别按平屋面和坡屋面计算方法计算建筑高度，选取高度最大值为该栋建筑物的建筑高度。

5) 特殊屋面建筑：折板屋面建筑物参照坡屋面建筑高度计算方法；壳体屋面、波浪屋面、网架屋面、悬索屋面、拱屋面建筑物选择屋面最高点，计算其建筑高度。

6) 当建筑周边室外地面标高不一致时，建筑高度从建筑外墙接触室外地面的最低点处算起。

7) 低层指的是建筑高度不大于 12 米的建筑；多层指的是建筑高度

大于 12 米且不大于 27 米的住宅建筑以及建筑高度大于 12 米且不大于 24 米的非住宅建筑；高层指的是建筑高度大于 27 米且不大于 100 米的住宅建筑以及建筑高度大于 24 米且不大于 100 米的非住宅建筑；超高层指的是建筑高度大于 100 米的建筑。

8) 坡屋面工业厂房的层高按楼面或地面结构层上表面至坡向低处的结构面层与外墙外皮延长线的交点的垂直距离计算。

建筑高度计算附图

屋面	挑檐屋面	女儿墙屋面
	(图一) Hc 室外地面至檐口顶 B 檐口挑出高度	
	$H=Hc+B$	H 自室外地面算至女儿墙顶
屋面	屋面坡度 $\leq 45^\circ$	屋面坡度 $> 45^\circ$
	(图三) Hc 室外地面至檐口顶 B 檐口挑出宽度	
	$H=Hc+B$	H 自室外地面算至屋脊顶

E. 06. 建筑层数计算

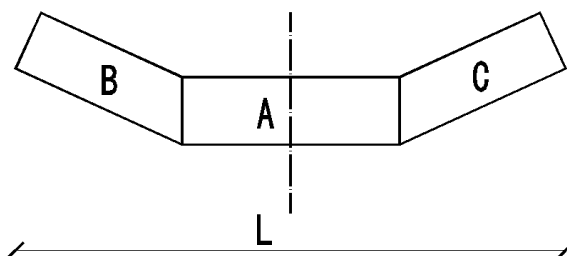
(1) 住宅建筑层数计算按《住宅设计规范》(GB50096-2011)

(2011 年版) 执行。

(2) 平屋顶局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房水平投影面积之和占屋顶平面水平投影面积不超过 1/4 且高度在 12 米 (住宅建筑 6 米) 以内的不计入建筑层数。

(3) 低层住宅和多层复式住宅中, 为各户专用且层高在 2.2 米以上的, 当其在室外地面以上部分的高度大于 1.5 米, 或作为坡地建筑有一面以上 (含一面) 位于地面或相邻小区路以上时, 无论其作任何使用, 其层数均计入地面以上层数。

附录 F 住宅建筑面宽控制



- (1) A、B、C 为连续建筑，A 为建筑最高部分，L 为连续面最大投影面宽；
- (2) A 高度 ≤ 60 米， $L \leq 80$ 米；
- (3) A 高度 > 60 米，若建筑平行道路布置， $L \leq 65$ 米；若非平行或垂直道路布置时 $L \leq 70$ 米，且与道路垂直投影的最大连续面宽不大于 65 米。
- (4) 建筑面宽不计开敞式阳台或飘窗。

附录 G 建筑退让道路红线距离表

建筑退让城市快速路（含高速公路）红线距离

编号	道路名称	道路起止点	快速路主道 红线宽度 (m)	两侧辅道红 线总宽度 (m)	道路红线（主道 +辅道）退让距 离（m）
1	珠海大道	前山大桥-珠港大道	60	80	20
2	金凤路（凤凰山隧道 以北段）	港湾大道—凤凰山隧道	45	40	15
	金凤路（凤凰山隧道 以南段）	凤凰山隧道-明珠北路	60	40	15
3	港湾大道	广珠高速-梅华路	45	24	15
4	金海路	广珠西线高速-机场高速	60	40	15
5	机场北路南段	珠峰大道-珠海机场	60	40	15
6	机场东路	珠海大道-西部沿海高速	60	40	15

注：（1）珠海大道道路红线宽度为 140m，两侧退让建筑红线距离为 20m。珠海大道北侧（湖心路口至鸡啼门水道路段）两侧退让建筑红线距离为 15m。（2）上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。（3）以上的快速路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，快速路将根据最新的规划确定。

香洲区建筑退让主干路红线距离

编号	道路名称	道路起止点	道路功能	道路断面	道路 红线 宽度 (m)	道路红 线退让 距离 (m)
1	迎宾大道	梅华路-昌盛路	组团联系	双向 6 车道	50-70	20
2	九洲大道	情侣路-前山大桥	组团联系	-	50	15
3	海滨路	人民路-九洲大道	组团联系	双向 4 车道	30-34	20
4	水湾路	九洲大道-情侣路	组团联系	双向 4 车道	32	20
5	情侣南路	情侣中路路-昌盛路	组团联系、旅游	双向 4 车道	24、 52	20
6	情侣中路	港湾路-情侣南路	组团联系、旅游	双向 4 车道	24-80	20
7	人民路	翠屏路-海滨路	组团联系	双向 6 车道	31.5- 50	20
8	翠微—柠溪路—紫荆路	翠屏路-人民路-梅华路	组团联系	双向 6 车道	34-36	20
9	粤海路	明珠路-情侣路	组团联系	双向 4 车道	30-36	20
10	昌盛路	情侣路-南湾大道	组团联系	双向 6 车道	36-50	20
11	吉柠路	柠溪路-石花路	组团联系	双向 4 车道	22	20
12	港昌路	粤海路-昌盛路	组团联系	双向 4 车道	36-40	20
13	明珠路	梅华路-粤海路	组团联系	双向 6 车道	42-45	20
14	翠屏路	梅华路-前山河	组团联系	-	60	15
15	三台石路（梅 华路以北段）	中珠交界-梅华路	组团联系	-	36	15
	三台石路（梅 华路以南段）	梅华路-港昌路	组团联系	-	45	15
16	梅华路	三台石路-港湾路	组团联系	-	45	15
17	南湾大道西段	横琴大桥北引桥-洪屏二路	组团联系	双向 6 车道	36-48	20
18	昌盛路	南湾大道-昌盛大桥	组团联系	双向 6 车道	50	20
19	洪屏二路	南琴路-沿河路	组团联系	双向 6 车道	60	20
20	港西路	规划将军山隧道南出口-沿 河路	组团联系	双向 6 车道	36	20
21	翠屏路（前山 河以南段）	前山河-沿江快速（A4）	组团联系	双向 6 车道	50	20
22	港湾大道	京珠高速—梅华路	组团交通集散	双向 6 车道	45	20
23	金唐路	粤西沿海高速—赛车场路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
24	唐洪路	港湾大道—洪澳大桥	组团联系	双向 6 车道	60	20
25	情侣北路	港湾大道—09 号路	组团联系、旅游	双向 6 车道	50	25

编号	道路名称	道路起止点	道路功能	道路断面	道路红线宽度(m)	道路红线退让距离(m)
26	金环路	金唐路—港湾大道	组团交通集散	双向6车道	50	20
27	南琴路	保西路-情侣西路	组团交通集散	双向6车道	50	10
28	南湾大道	保西路-南琴路	组团交通集散	双向6车道	48	5
29	宝琴路	南琴路-情侣西路	组团交通集散	双向4车道	34	5

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加5m。(2) 情侣南路（度假村段）道路红线宽度为24m，道路红线退让距离为20m。(3) 为了保障南屏和洪湾地区西侧城市用地的开发，以及缓解城市南区南北交通的联系，规划南洪路与广珠西线高速公路在翠屏路以南采取共线布局（南洪路在广珠西线高速公路的东侧），两条道路共用一个交通走廊。(4) 以上的主干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，主干路将根据最新的规划确定。(5) 对于道路两侧设置有绿化带的情形，建筑物退让道路红线距离请参考表格6-5 新区建筑物退让道路红线。(6) 保税区道路退让距离为两侧绿化防护带以外道路的多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加5m。

香洲区建筑退让次干路红线距离

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度(m)	道路红线退让距离(m)
1	凤凰路	交通集散、用地服务	双向4车道	36	15
2	银桦路	交通集散、用地服务	双向4车道	36-60	15
3	红山路	交通集散、用地服务	双向4车道	46	15
4	翠前路	交通集散、用地服务	双向4车道	24-42	15
5	金鸡路	交通集散、用地服务	双向4车道	36-42	15
6	金湾路	交通集散、旅游服务	双向2-4车道	52	15
7	桂花路	交通集散、用地服务	双向4车道	34	15
8	兰埔路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
9	吉大路	交通集散、用地服务	双向4车道	18-24	15
10	白莲路	交通集散、用地服务	-	18	15
11	翠香路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
12	粤华路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
13	前山河东路	旅游观光、用地服务	双向2车道	60	15
14	石花-港三路	情侣路-港昌路	双向4车道	21-34	20
15	屏北一路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
16	前山河西路	旅游观光、用地服务	双向4车道	60	15
17	南泉路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
18	南屏次干道	交通集散、用地服务	双向4车道	36	15
19	香保路	交通集散、用地服务	双向4车道	34	15
20	洪滨路	交通集散、用地服务	双向4车道	35	15
21	赛车场路	交通集散、用地服务	双向4车道	36	15
22	珍珠乐园西路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
23	港湾北路(南围段)	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
24	金珠路(南围段)	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
25	创新一路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
26	金峰中、西路	交通集散、用地服务	双向4车道	34-36	15
27	华夏学校路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
28	保西路	交通集散、用地服务	双向2车道	18	北面5 南面15
29	宝利路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
30	富林路	交通集散、用地服务	双向4车道	74	15
31	天科路	交通集散、用地服务	双向4车道	34、24	北面15 南面10
32	宝恒路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15
33	联峰路	交通集散、产业服务	双向4车道	34	15
34	宝湾路	交通集散、产业服务	双向4车道	24	15
35	宝顺路	交通集散、用地服务	双向4车道	34	15
36	宝南路	交通集散、用地服务	双向4车道 双向2车道	24、18	西面15 东面10
37	情侣西路	交通集散、用地服务	双向4车道	24	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加5m。(2) 以上的次干路

是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，次干路将根据最新的规划确定。

金湾区建筑退让主干路红线距离

编号	道路名称	起终点	道路功能	道路断面	道路红线宽度 (m)	道路红线退让距离 (m)
1	红心路	湖心路-机场北路	组团交通集散	双向 4 车道	40	20
2	虹晖一路	广安路-南翔路	组团交通集散	双向 4 车道	32	20
3	虹晖二路、 虹晖三路	南翔路-机场高速	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
4	金湖大道	机场北路-机场东路	组团交通集散	双向 6 车道	60	20
5	金河大道	机场东路-机场北路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
6	湖滨路	机场东路-机场西路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
7	金湖路	虹阳路-机场北路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
8	金岛路	机场东路-金海岸大道	组团交通集散	双向 6 车道	40	20
9	金海岸大道	机场东路-机场西路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
10	安基路	金海大道-园镇路	组团交通集散	双向 6 车道	32-54	20
11	广安路	红心路-珠海大道	组团交通集散	双向 4 车道	32	20
12	中兴路	珠海大道-金湖大道	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
13	金二路	珠海大道-滨河路	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
14	迎河东路、 迎河西路	金湖大道-金河大道	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
15	双湖路	珠峰大道-金湖路	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
16	虹阳路	金湖路-金海岸大道	组团交通集散	双向 6 车道	40	20
17	园镇路	金海岸大道-安基路	组团交通集散	双向 4 车道	40	20
18	机场西路	湖滨路-机场高速	组团交通集散	双向 8 车道	60	20
19	平东大道	珠峰大道-珠海大道	组团交通集散	双向 4 车道	36	15
20	升平大道	平东大道-海泉湾	组团交通集散	双向 6 车道	50	15
21	高栏港大道	高栏港高速-高栏岛	港区交通集散	双向 8 车道	60	20
22	南水大道	高栏港大道-黄茅海边	组团交通集散	双向 4 车道	36	20
23	原珠海大道 西端	珠海大道-黄茅海边	组团交通集散	双向 8 车道	60	20
24	三虎大道	海工大桥-斗门	组团交通集散	双向 6 车道	50	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2) 以上的主干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，主干路将根据最新的规划确定。(3) 对于道路两侧设置有绿化带的情形，建筑物退让道路红线距离请参考表格 6-5 新区建筑物退让道路红线。

金湾区建筑退让次干路红线距离

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度 (m)	道路红线退让距离 (m)
1	实践路	交通集散、用地服务	双向 2 车道	24	15
2	金山大道	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
3	清溪路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
4	华阳路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	26	15
5	滨海纵四路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	40	15
6	南翔路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	40	15
7	创新路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
8	碧湾路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24-32	15
9	南港路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2) 以上的次干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，次干路将根据最新的规划确定。

斗门区建筑退让主干路红线距离

编号	道路名称	起终点	道路功能	道路断面	道路红线宽度 (m)	道路红线退让距离 (m)
1	珠峰大道	高栏高速-尖峰大桥	组团联系	双向 8 车道	60	35
2	黄杨大道	南门大桥-斗门大桥	组团联系	双向 8 车道	60	35
3	湖心路	尖峰大桥-珠海大道	组团联系	双向 8 车道	60	20
4	白蕉路	湖心路 -白蕉高速出入口	组团交通集散	双向 8 车道	50	20
5	斗门大道	黄杨大道-旅游大道	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
6	雷蛛大道南	先峰大道-马山北路	组团联系	双向 6 车道	50	20
7	新城大道	雷蛛大道北-先峰大道	组团联系	双向 6 车道	50	20
8	马山北路	雷蛛大道南-连港大道	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
9	富山大道 (原南山大道)	环堤路-五山大道	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
10	新港大道	黄杨大道-水厂路	组团交通集散	双向 6 车道	60	20
11	连兴路	连桥路-黄杨大道	组团交通集散	双向 6 车道	50	20
12	水厂南路	白蕉高速出入口 -水厂路	组团交通集散	双向车道	50	20
13	中心路	工业大道-中心南路	组团交通集散	双向 6 车道	40	15
14	中心南路	中心路-尖峰前路	组团交通集散	双向 6 车道	40	15
15	井岸工业大道	中心路-黄杨大道	组团交通集散	双向 6 车道	40	15
16	先峰大道	新城大道-雷蛛大道南	组团交通集散	双向 6 车道	40	15
17	连桥路	井岸大桥-黄杨大道	组团交通集散	双向 8 车道	40	15
18	桥湖路	连桥路-白藤九路	组团交通集散	双向 6 车道	40	15
19	水郡二路	珠峰大道-水郡三路	组团交通集散	双向 6 车道	40	15
20	水郡三路	水郡二路-欣荣路	组团交通集散	双向 6 车道	40	15
21	斗门旅游大道	黄杨大道-高栏港高速	组团交通集散	双向 4 车道	36	15
22	七星大道	环堤路-新城大道	组团交通集散	双向 4 车道	36	15
23	雷蛛大道北	马山北路-旅游路	组团交通集散	双向 4 车道	36	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2) 以上的主干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，主干路将根据最新的规划确定。(3) 对于道路两侧设置有绿化带的情形，建筑物退让道路红线距离请参考表格 6- 5 新区建筑物退让道路红线。

斗门区建筑退让次干路红线距离

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度 (m)	道路红线退让距离 (m)
1	港霞西路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
2	港霞路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
3	南江路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
4	龙井路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
5	环山北路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
6	环山南路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
7	环山中路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
8	井湾路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
9	沿江南路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
10	西堤路 (井岸大桥到井岸二桥段)	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
11	欣荣路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
12	环郡路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
13	华安东路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
14	盛荣南路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
15	红心路	交通集散、用地服务	双向 6 车道	40	15
16	广安路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	32	15
17	幸福二路	交通集散、用地服务	双向 6 车道	40	15
18	腾达二路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15

编号	道路名称	道路功能	道路断面	道路红线宽度 (m)	道路红线退让距离 (m)
19	腾达一路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
20	白藤二路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
21	白藤四路东段	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
22	五山大道	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
23	工业大道 (富山)	交通集散、用地服务	双向 6 车道	40	15
24	东湖北路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
25	禾益中路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
26	虹桥四路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	36	15
27	沿河路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
28	东堤路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
29	同心路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	30	15
30	河景路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
31	河香路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
32	河滨路	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15
33	新伟东街	交通集散、用地服务	双向 4 车道	24	15

注：(1) 上表为多层建筑红线退让距离，高层建筑红线退让距离增加 5m。(2) 以上的次干路是根据现有规划列出作参考，由于规划是动态的，将来随着规划的修改调整，次干路将根据最新的规划确定。

附录 H 工程管线平面间距控制

工程管线之间及其与建(构)筑物之间的最小水平净距(m)

[illegible]

注: (1) 表中 * 指燃气管线到建筑物基础的平面距离, ** 指燃气管线到建筑物外墙面 (出地面处) 的水平净距; (2) B 表示综合管廊外净宽度。

附录 I 工程管线交叉最小垂直净距控制

工程管线交叉时的最小垂直净距（米）

序号	上层管线 \ 下层管线	1	2	3	4	5	6
		给水管线	污水、雨水 管线	供冷供 热管线	燃气 管线	缆线 管廊	再生水 管线
1	给水管线	0.15	—	—	—	—	—
2	污水、雨水管线	0.40	—	—	—	—	—
2	再生水管	0.50	—	—	—	—	—
3	供冷供热管线	0.15	0.15	0.15	—	—	—
4	燃气管线	0.15	0.15	0.15	0.15	—	—
5	缆线管廊	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	—
6	真空垃圾管	0.4	—	0.15	0.15	0.15	—
7	综合管廊	1.0	—	1.0	1.0	1.0	—
8	涵洞（基础底）	0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.15
9	电车（轨底）	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
10	铁路（轨底）	1.0	1.2	1.2	1.2	1.5	1.0

注：表中 0.5*表示电压等级≤35kv，电力管线与热力管线最小垂直净距为 0.5 米；若>35kv 应为 1.00 米。

附录 J 居住用地、商业服务业设施用地分项调整系数

居住用地地块容积率调整系数

指标	代号	条件			调整系数	
区位调整系数 (μ_1)	B1	城市核心	鹤洲 CBD		1.3	
	B2	环澳地区	十字门地区、吉大、拱北、横琴口岸周边、前山河一河两岸		1.1	
	B3	中心地区	金湾核心区、北站 TOD 地区、斗门三江六岸地区		1.1	
	B4	一般地区	香洲、新香洲、前山、三灶、井岸、白蕉、唐家片区、南湾地区		1.0	
	B5	外围地区	平沙、乾务、斗门		0.9	
	B6	产业地区	富山新城、高栏港及南水片区		0.8	
交通调整系数 (μ_2) (取符合条件最大值)	C1-1	轨道交通	临城际轨道或城市轨道交通站点距离		枢纽站	一般站
				$\leq 100\text{m}$	1.0	1.0
				100~250m	1.3	1.2
				250~500m	1.2	1.1
				500~800m	1.1	1.0
				$> 800\text{m}$	1.0	1.0
	C2-1	现代有轨电车	临现代有轨电车距离	$\leq 250\text{m}$	1.2	1.1
				250~500m	1.1	1.05
				$> 500\text{m}$	1.0	1.0
	C3-1	周边道路	N 主干道 ≥ 2		1.2	
			N 主干道=1 或 N 次干道 ≥ 2		1.1	
			N 次干道=1 或 N 支路 ≥ 2		1.0	
			N 支路 < 2		0.9	
生态调整系数 (μ_3)	D1	山水控制	山体保护线外扩约一个街区,或蓝线后退一个街区		0.8	
	D2	一般	其他地区		1.0	

指标	代号	条件		调整系数
用地规模调整系数 (μ_4)	E1	用地规模	S 基地 $\leq 1\text{hm}^2$	1.1
	E2		$1\text{hm}^2 < \text{S 基地} \leq 3\text{hm}^2$	1.05
	E3		$3\text{hm}^2 < \text{S 基地} \leq 5\text{hm}^2$	1.0
	E4		$5\text{hm}^2 < \text{S 基地} \leq 10\text{hm}^2$	0.95
	E5		10 公顷 $< \text{S 基地}$	0.85
场地朝向调整系数 (μ_5)	F1	场地朝向	L 南北面/L 东西面 < 0.5	0.9
	F2		$0.5 \leq \text{L 南北面/L 东西面} < 0.7$	0.95
	F3		$0.7 \leq \text{L 南北面/L 东西面} < 1.5$	1.0
	F4		$1.5 \leq \text{L 南北面/L 东西面} < 2$	1.05
	F5		$2 \leq \text{L 南北面/L 东西面}$	1.1

商业服务业设施用地地块容积率调整系数

指标	代号	条件				调整系数	
区位调整系数 (μ_1)	B1	城市核心	鹤洲 CBD			1.5	
	B2	环澳地区	十字门地区、吉大、拱北、横琴口岸周边、前山河一河两岸			1.2	
	B3	中心地区	金湾核心区、北站 TOD 地区、斗门三江六岸地区			1.1	
	B4	一般地区	香洲、新香洲、前山、三灶、井岸、白蕉、唐家片区、南湾地区			1.0	
	B5	外围地区	平沙、乾务、斗门			0.9	
	B6	产业地区	富山新城、高栏港及南水片区			0.8	
交通调整系数 (μ_2) (取符合条件 件最大值)	C1-1 C1-2 C1-3 C1-4 C1-5	轨道交通	临城际轨道或 城市轨道站点 距离		枢纽站	一般站	
				$\leq 100\text{m}$	1.0	1.0	
				$100\sim 250\text{m}$	1.3	1.2	
				$250\sim 500\text{m}$	1.2	1.1	
				$500\sim 800\text{m}$	1.1	1.0	
				$> 800\text{m}$	1.0	1.0	
	C2-1 C2-2 C2-3	现代有轨 电车	临现代有轨电 车距离	$\leq 250\text{m}$	1.2	1.1	
				$250\sim 500\text{m}$	1.1	1.05	
				$> 500\text{m}$	1.0	1.0	
	C3-1	周边道路	N 主干道 ≥ 2			1.2	
	C3-2		N 主干道=1 或 N 次干道 ≥ 2			1.1	
	C3-3		N 次干道=1 或 N 支路 ≥ 2			1.0	

指标	代号	条件		调整系数
	C3-4		N 支路<2	0.9
生态调整系数 (μ3)	D1	山水控制	山体保护线外扩约一个街区,或蓝线后退一个街区	0.8
	D2	一般	其他地区	1.0
用地规模调整系数 (μ4)	E1	用地规模	S 基地≤0.5 hm ²	1.2
	E2		0.5 hm ² <S 基地≤1 hm ²	1.1
	E3		1 hm ² <S 基地≤2 hm ²	1
	E4		2 hm ² <S 基地≤3 hm ²	0.95
	E5		3 hm ² <S 基地≤5 hm ²	0.9
	E6		5 hm ² <S 基地≤8 hm ²	0.85
	E7		8 hm ² <S 基地	0.8
场地朝向调整系数 (μ5)	F1	场地朝向	L 南北面/L 东西面 <0.5	0.9
	F2		0.5≤L 南北面/L 东西面 <0.7	0.95
	F3		0.7≤L 南北面/L 东西面 <1.5	1.0
	F4		1.5 ≤ L 南北面/L 东西面 < 2	1.05
	F5		2 ≤ L 南北面/L 东西面	1.1