

**盈国用（2014）第 000482 号土地
用地指标调整论证报告**

昆明市建筑设计研究院股份有限公司

2019 年 11 月

城乡规划编制资质证书

证书编号 [建]城规编(141259) 证书等级 甲级

单位名称 昆明市建筑设计研究院股份有限公司

承担业务范围 业务范围不受限制

发证机关



2018年 01月 16日

(有效期限: 自 2018年 01月 1日至2019年6月30日)

NO. 0000418

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

工程咨询单位甲级资信证书

资信类别: 专业资信

单位名称: 昆明市建筑设计研究院股份有限公司

住所: 云南省昆明市西山区前旺路27号

统一社会信用代码: 915301124313632090

法定代表人: 杨宝璋 技术负责人: 戚明晖

证书编号: 9153011243136320 有效期至: 2021年09月29日
90-18ZYJ18

业务: 建筑, 市政公用工程, 其他(城市规划)



发证单位:




2018年09月30日

中华人民共和国国家发展和改革委员会监制

项目扉页

项目名称	盈国用（2014）第 000482 号土地用地指标调整论证报告
工程编号	2019-1307G
项目类型	其他规划
项目委托单位	盈江县启宏市场管理有限公司
编制单位	昆明市建筑设计研究院股份有限公司
编制单位 Email	kad@ynkad.com
编制单位联系电话	0871-63165915
编制单位证书名称	城乡规划编制资质证书
资质证书编号	[建]城规编（141259）
资质证书等级	甲级
法定代表人	杨宝璋
项目总负责人	王丽
专业负责人	规划专业 姓名：王丽 职称：工程师 注册情况：注册城乡规划师
专业技术人员	规划专业 姓名：李德江 职称：助理工程师 注册情况：

项目电子章：

云南省城乡规划成果电子章	
单位名称：昆明市建筑设计研究院股份有限公司	
证书编号：[建]城规编（141259）	
制章日期：2019年11月18日	
电子编号：G141259191118001[建]	
项目名称：盈国用（2014）第000482号土地用地指标调整论证报告	
制章用途：规划成果	
云南省自然资源厅监制	

目 录

第一章 项目概况	1
一、 项目情况说明.....	1
二、 评估依据.....	1
三、 项目位置.....	1
四、 项目控规实施评估范围和面积.....	2
第二章 地块现行控规实施评估	3
一、 规划情况.....	3
二、 用地实施情况评估.....	3
第三章 调整的必要性研究	4
一、 城市总体发展战略.....	4
二、 盈江县“美丽县城”建设的需求.....	5
三、 区域发展的需求.....	5
四、 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）施行.....	5
第四章 评估结论与建议	7
一、 评估结论.....	7
二、 评估建议.....	8

第一章 项目概况

一、项目情况说明

本次控规实施评估范围为盈国用（2014）第 000482 号土地，属于原盈江县县城控制性详细规划 1B040 地块的一部分，用地性质为二类居住用地。

盈江县县城控制性详细规划总面积 31.67 平方公里，由广州市城市规划勘测设计研究院西南分院编制，盈江县人民政府以盈政复【2016】60 号文批复实施。盈国用（2014）第 000482 号土地已于 2014 年出让给盈江县启宏市场管理有限公司，地类（用途）为其它商服用地、城镇住宅用地。

二、评估依据

1. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
2. 《德宏州城乡规划管理技术规定》（德宏州人民政府公告第 55 号）；
3. 《云南省盈江县城市总体规划（2006-2020）》；
4. 《盈江县县城控制性详细规划》；
5. 其它相关法律、法规、规范和文件。

三、项目位置

本次控规实施评估的地块位于平原镇勐盖路与贺相路交叉口西南侧，地块东西宽约 190 米，南北长约 90 米。该用地属于盈江老城

区，地块周边有盈江县民族中学、盈江县第二小学、幼儿园等教育设施，城市生活配套功能相对齐全。

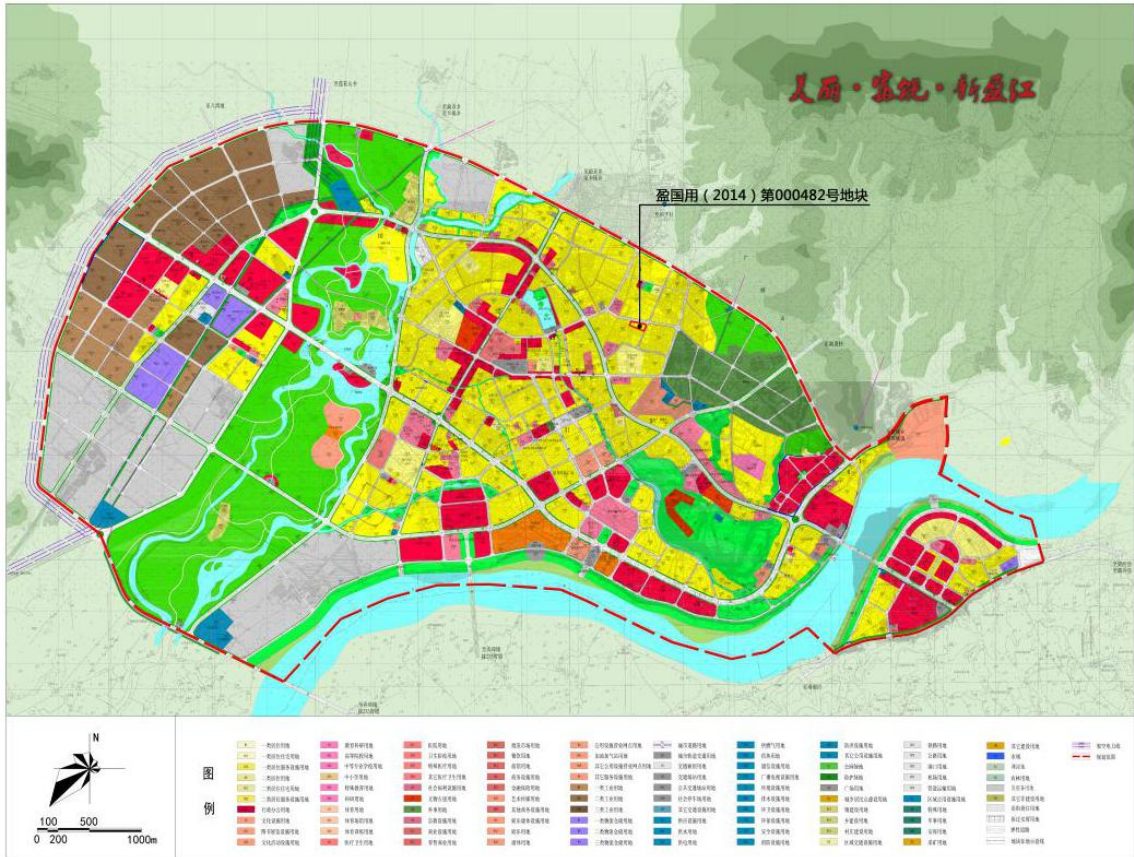


图 1-1 项目在盈江县城的位置

四、项目控规实施评估范围和面积

1. 规划范围

盈国用（2014）第 000482 号土地属于 1B040 地块，北至勐盖路，东至贺相路，西、南两侧为居住用地。

2. 规划面积

总用地面积约 10834.00 平方米。

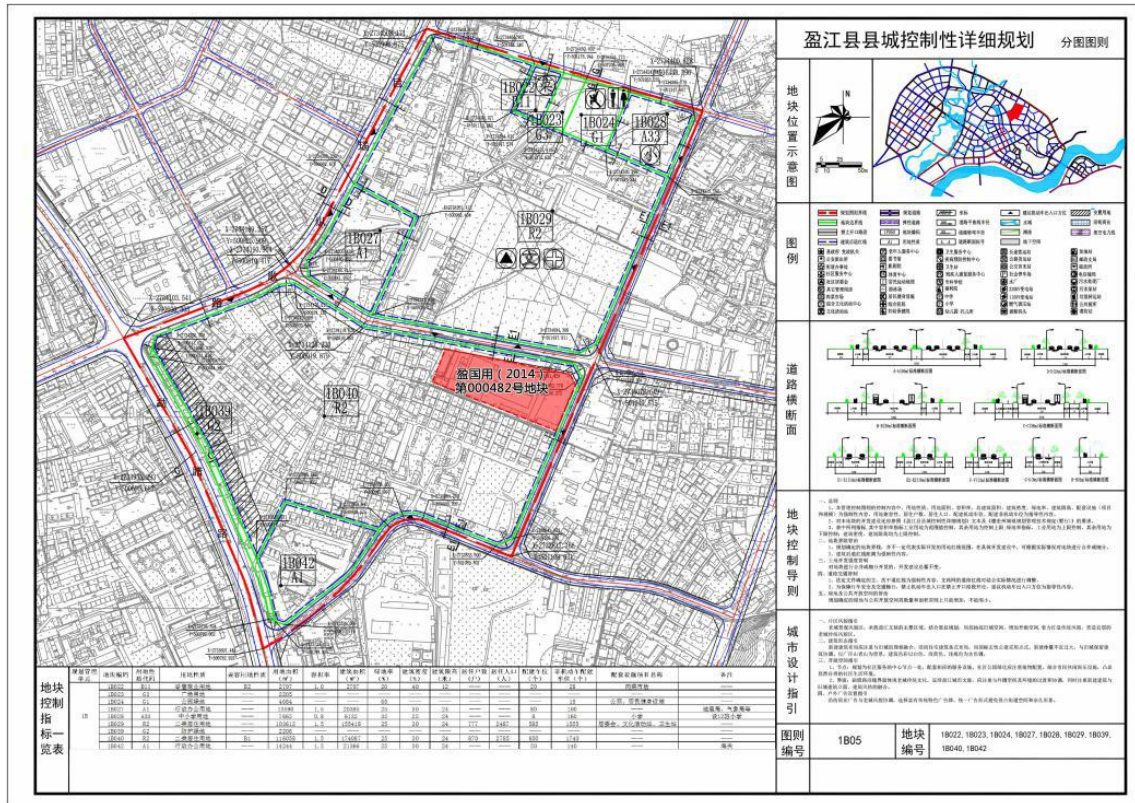


图 1-2 地块与控规 1B040 地块位置关系图

第二章 地块现行控规实施评估

一、规划情况

根据盈江县县城控制性详细规划，1B040 地块用地性质 R2，为二类居住用地，容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高 24 米。

二、用地实施情况评估

盈国用(2014)第 000482 号土地属于 1B040 地块，该用地于 2014 年进行出让，土地使用权归盈江县启宏市场管理有限公司所有，土地面积 10834.00 m²，地类(用途)为其它商服用地、城镇住宅用地。

其中城镇住宅用地 7584.00 平方米，其它商服用地 3250.00 m²。地块现状为启宏农贸市场，主要为 2 层建筑，建筑面积 8233.5 m²。

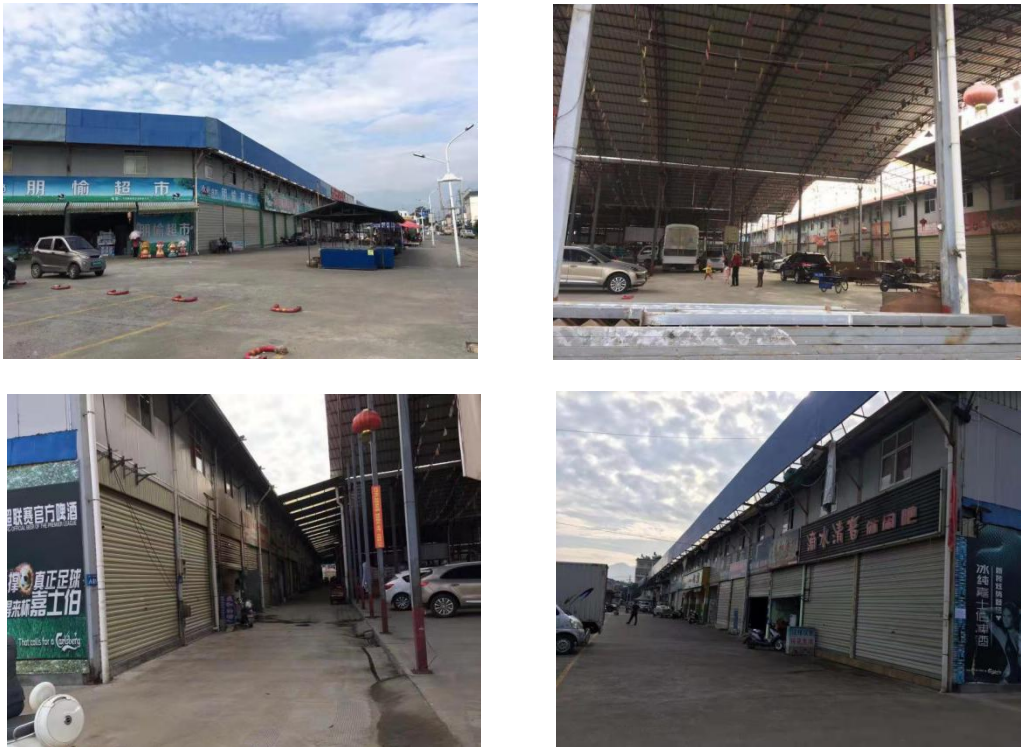


图 2-1 地块现状情况

该地块原出让合同约定：建筑容积率 ≤ 1.5 ，建筑限高 ≤ 24 米，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，与控制性详细规划中一致。

第三章 调整的必要性研究

一、城市总体发展战略

随着城市建设的快速发展，城市中心地块的土地资源日趋匮乏。如何最大限度的合理的利用城市土地资源，是符合盈江县土地利用规划中提出的“集约利用土地资源，弹性控制，紧凑开发，完善城市功能，保证城市持续、健康、有序发展”的原则。

二、盈江县“美丽县城”建设的需求

2019年2月1日，云南省人民政府印发实施《关于“美丽县城”建设的指导意见》（云政发〔2019〕8号），为新一轮全省县城特色化建设提供了科学指引。目前，盈江县聚焦“干净、宜居、特色”三大要素，正在推进美丽县城的建设工作。其中，老城区的更新改造和风貌提升作为美丽县城建设的重要组成部分，应加大力度积极推进。拟调整地块位于盈江县老城区，现状建筑风貌较差，需进行调整。规划中应体现盈江县美丽城市建设的新要求，推进旧城改造和城市风貌整体提升，增加城市绿化空间，提高城市绿地率。

三、区域发展的需求

拟调整地块属于盈江县老城区，本着“十分珍惜和合理利用土地”的基本原则，为实现土地价值最大化，完善城市功能，提升老城区城市风貌，应进行高品位、高层次的开发。近年来，随着盈江城市的发展，人民生活水平逐渐提高，结合地块的现状情况，原有的控制指标对城市远期发展有所束缚，无法充分利用土地，给土地开发带来难度，建议适度调整控规和原出让合同中对指标的控制。

四、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）施行

以《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）为重要依据，作为用地控制指标、配套设施配建标准等规划内容进行控制。

新版居住区规范按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需

求的原则，划分为十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级。居住区应根据其分级控制规模，对应规划建设配套设施和公共绿地。

根据居住区规范中对生活圈配套设施的要求，配套设施应遵循配套建设、方便使用，统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，其布局应遵循集中和分散兼顾、独立和混合使用并重的原则，并应符合下列规定：

1. 十五分钟和十分钟生活圈居住区配套设施，应依照其服务半径相对居中布局。

2. 十五分钟生活圈居住区配套设施中，文化活动中心、社区服务中心（街道级）、街道办事处等服务设施宜联合建设并形成街道综合服务中心，其用地面积不宜小于 1hm^2 。

3. 五分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站、社区商业网点等服务设施，宜集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心，其用地面积不宜小于 0.3hm^2 。

4. 旧区改建项目应根据所在居住区各级配套设施的承载能力合理确定居住人口规模与住宅建筑容量；当不匹配时，应增补相应的配套设施或对应控制住宅建筑增量。

在原控规中，拟调整地块所在的片区以居住用地为主，缺乏配套设施用地的布局，地块绿地率控制低于居住区规范的最低控制指标，原控规在用地布局和指标控制上存在一定的不合理性。

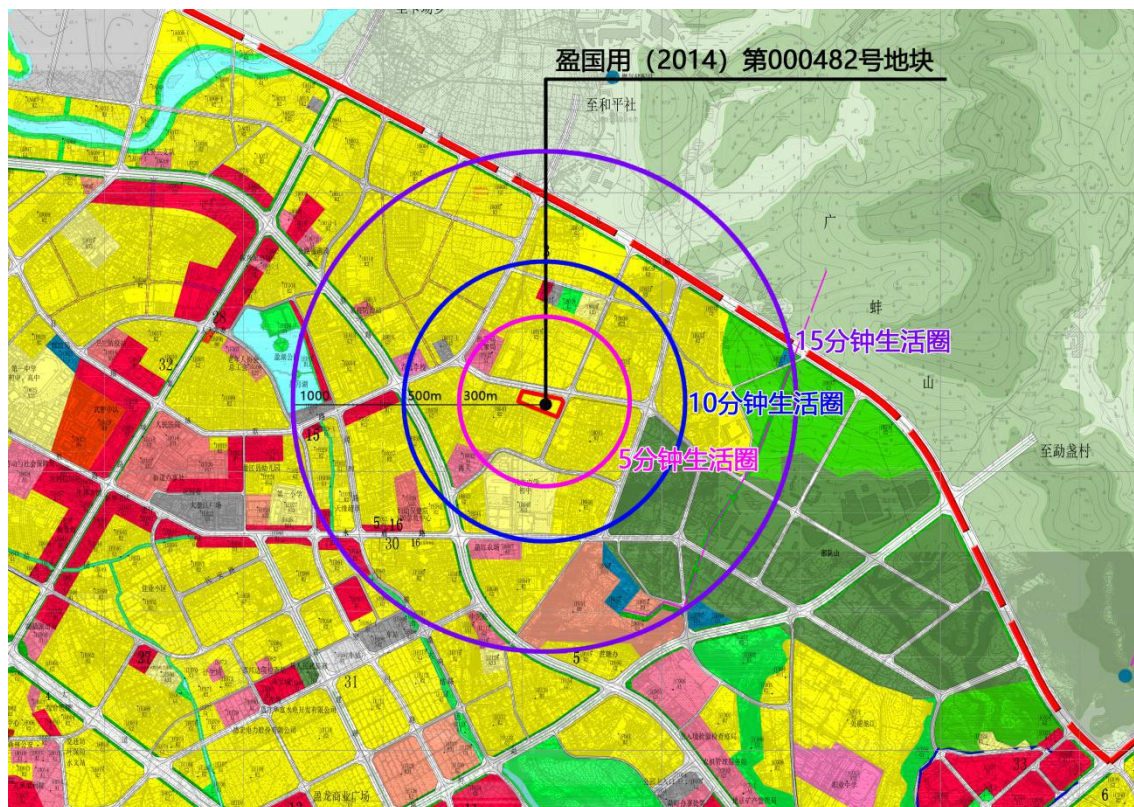


图 3-1 以拟调整用地为中心的生活圈示意

第四章 评估结论与建议

一、评估结论

在盈江县城市发展战略和美丽县城建设等背景下，城市功能完善和老城区的更新改造迫在眉睫；控制指标的变化符合《德宏州城乡规划建设管理技术规定》的要求。

为了进一步落实新的发展形势和上位规划对盈国用（2014）第000482号土地的相关要求，同时更好的发挥片区土地效益，实现土地价值最大化，建议开展控规调整工作。

二、评估建议

（一）相关程序

按照城市规划听证事项的规定相关程序，举行《盈国用（2014）第 000482 号土地地块控制性详细规划调整》规划地段内利害关系人利益相关听证会，听取规划地段内利害关系人利益相关意见，并进行控制性详细规划技术修正批前公示和批后公布。

（二）指标调整建议

控规调整要落实上位规划及技术标准，完善配套设施。本次论证建议对控规用地性质、容积率、建筑密度和绿地率进行调整，调整原因如下：

（1）用地性质调整

根据盈江县县城控制性详细规划，地块所在片区以居住用地为主，市场拆除后，缺乏商业服务业设施用地的布局，同时还需考虑原有商户未来就业空间，建议配套商业服务业设施用地。原土地出让条件中的地类（用途）为其它商服用地、城镇住宅用地，更符合片区发展和设施配套的要求，建议将用地性质调整为居住用地（兼容商业服务业设施用地），控制用地内商业建筑面积占总建筑面积的比例不超过 30%。

（2）容积率、建筑密度和绿地率调整

《城市居住区规划设计标准》中提出居住街坊的定义，是居住区规范中最小的控制单元。居住街坊是指由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元；居住人口

规模在 1000 人~3000 人(约 300 套~1000 套住宅,用地面积 $2h\text{ m}^2\sim 4h\text{ m}^2$), 并配建有便民服务设施。盈江县属于 V 类气候区, 标准中对居住街坊用地与建筑控制指标进行规定, 住宅建筑平均层数类别为多层 I 类(4 层-6 层), 住宅用地容积率 1.3-1.6, 建筑密度最大值 32%, 绿地率最小值 30%, 住宅建筑高度控制最大值 27 米。(住宅建筑平均层数定义: 一定用地范围内, 住宅建筑总面积与住宅建筑基底总面积的比值所得的层数。)

《德宏州城乡管理技术规定》对旧区多层住宅建筑的指标控制为: 建筑容积率 ≤ 1.8 , 建筑密度 $\leq 35\%$, 绿地率 $\geq 25\%$ 。对旧区商业建筑的指标控制为: 建筑容积率 ≤ 4.0 , 建筑密度 $\leq 40\%$, 绿地率没有明确规定。

①**容积率调整:** 为集约利用土地资源, 地块容积率不应低于《城市居住区规划设计标准》中对住宅用地容积率 1.3 的最小要求, 控制容积率指标为 $1.3\leq\text{FAR}\leq 1.5$ 。

②**建筑密度调整:** 地块总面积 10834.00 m^2 , 其中: 城镇住宅用地 7584.00 平方米, 其它商服用地 3250.00 m^2 。地块建筑密度采用综合密度算法, 住宅用地部分选取《城市居住区规划设计标准》中多层 I 类(4 层-6 层)建筑密度最大值 32%, 商服用地选取《德宏州城乡管理技术规定》中旧区商业建筑建筑密度最大值 40%, 计算过程如下:

$$(7584\times 32\%+3250\times 40\%)/10834=34.4\%$$

建筑密度控制最大值为 34.4%。

③**绿地率调整**：根据《城市居住区规划设计标准》要求，住宅建筑平均层数类别为多层 I 类（4 层-6 层）的绿地率最小值 30%，整个地块以居住街坊形式考虑未来规划，因此绿地率控制最小值为 30%。

调整后的建议控制指标如下：

表 4-1 调整前后建议控制指标对照表

土地证号	调整前后	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
盈国用(2014)第000482号	调整前(土地出让条件指标)	其它商服用地、城镇住宅用地	≤ 1.5	≤ 30	≥ 25	≤ 24
	调整前(控规指标)	居住用地	≤ 1.5	≤ 30	≥ 25	≤ 24
	调整后	居住用地(兼容商业服务业设施用地)	$1.3 \leq FAR \leq 1.5$	≤ 34.4	≥ 30	≤ 24

(三) 其他建议

1. 按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)中居住街坊的要求配置相应配套设施。具体要求详见下表：

表 4-2 居住街坊配套设施规划建设控制要求

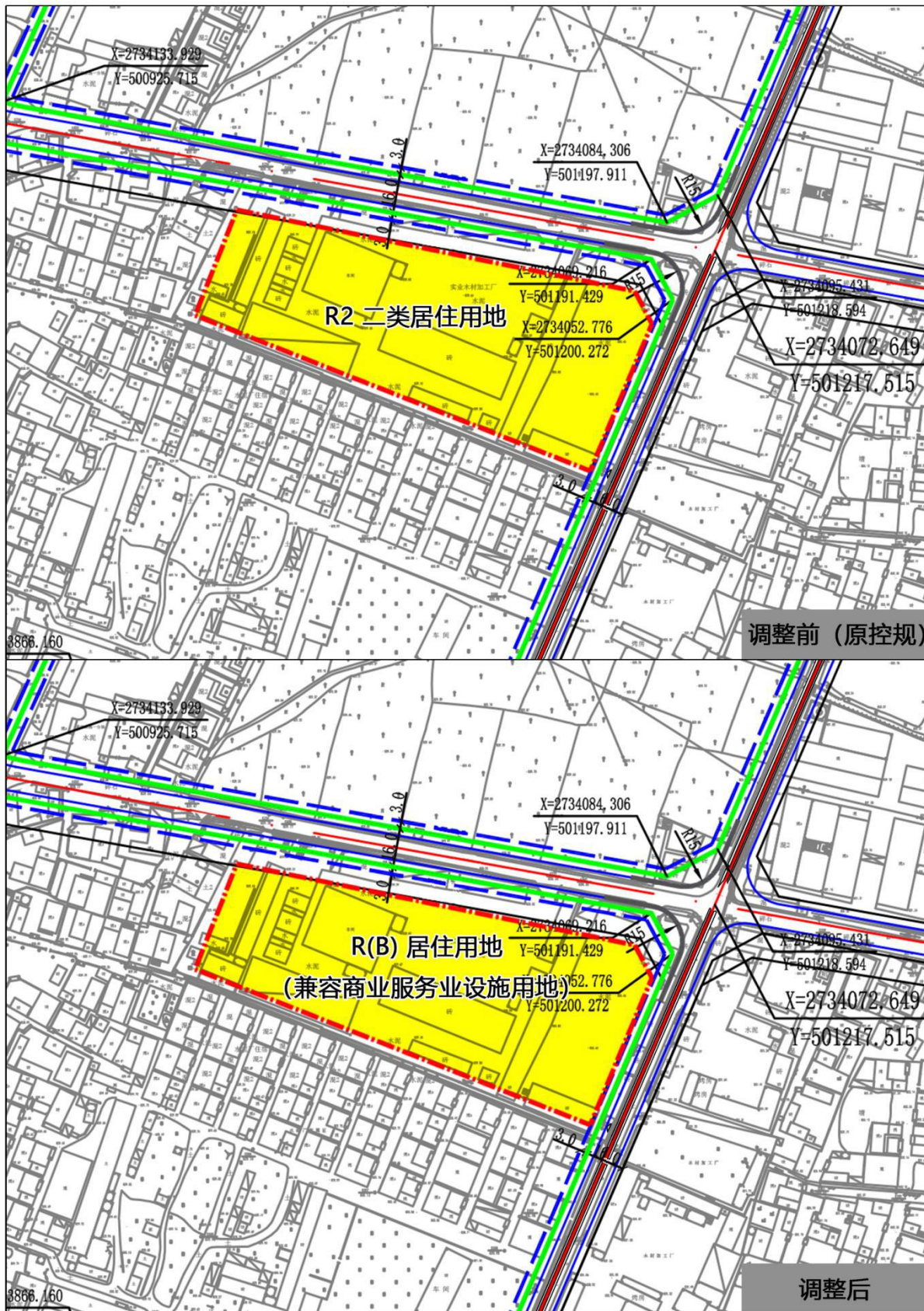
设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
物业管理与服务	-	-	物业管理与服务	宜按照不低于物业总建筑面积的 2%配置物业管理用房
儿童、老年人活动场地	-	170-450	儿童活动及老年人休憩设施	(1)宜结合集中绿地设置，并宜设置休憩设施； (2)用地面积不应小于 170 m ²
便利店	50-100	-	居民日常生活用品销售	1000-3000 人设置 1 处
邮件和快件送达设施	-	-	智能快件箱、智能信包箱等可接收邮件和快件的设施或场所	应结合物业管理设施或在居住街坊内设置
生活垃圾收集点*	-	-	居民生活垃圾投放	(1) 服务半径不应大于 70m，生活垃圾收集点应采用分类收

设施名称	单项规模		服务内容	设置要求
	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
				集，宜采用密闭方式； (2) 生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式； (3) 采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 m ² ； (4) 采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 m ²
非机动车停车场 (库)	-	-	-	宜设置于居住街坊出入口附近；并按照每套住宅配建 1 辆~2 辆配置；停车场面积按照 0.8 m ² /辆~1.2 m ² /辆配置，停车库面积按照 1.5 m ² /辆~1.8 m ² /辆配置；电动自行车较多的城市，新建居住街坊宜集中设置电动自行车停车场，并宜配置充电控制设施
机动车停车场 (库)	-	-	-	根据所在地城市规划有关规定配置，服务半径不宜大于 150m

注：加*的配套设施，其建筑面积与用地面积规模应满足国家相关规划标准有关规定。

2. 根据盈江县总体城市设计和美丽县城建设要求加强对建筑风貌的控制。

盈国用(2014)第000482号土地调整前后对比图



图例

- 拟调整地块范围
- 控规地块边界线
- 禁止开口路段
- 建筑后退红线
- 规划道路
- 用地性质
- 坐标
- 道路转弯半径

调整前后建议控制指标对照表

土地证号	调整前后	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
盈国用(2014)第000482号	调整前 (土地出让条件指标)	其它商服用地、城镇住宅用地	≤ 1.5	≤ 30	≥ 25	≤ 24
	调整前 (控规指标)	居住用地	≤ 1.5	≤ 30	≥ 25	≤ 24
	调整后	居住用地 (兼容商业服务业设施用地)	$1.3 \leq \text{FAR} \leq 1.5$	≤ 34.4	≥ 30	≤ 24