

附件 1

东莞市更新单元容积率计算指引

目录

前 言.....	1
一、名词说明.....	2
二、容积率计算方法.....	2
（一）单元划定阶段更新单元总建筑规模计算.....	2
（二）前期研究阶段更新地块建筑规模计算.....	3
（三）关于基础建筑规模的规定.....	4
三、基准容积率.....	4
（一）居住用地.....	5
（二）商业服务业用地.....	5
（三）新型产业（M0）用地.....	6
四、修正系数.....	6
（一）组团特征修正系数.....	6
（二）地块规模修正系数.....	7
（三）周边道路修正系数.....	8
（四）地铁站点修正系数.....	8
（五）特别政策修正系数.....	9
（六）修正系数的叠加.....	9
五、奖励建筑面积.....	9
六、补偿建筑面积.....	11
七、其他说明.....	12
（一）普通工业用地和仓储用地.....	12
（二）新型产业用地（M0）.....	12
（三）配套型住宅（R0）.....	12
（四）其他规定.....	12

前 言

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

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

一、名词说明

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

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

二、容积率计算方法

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

（一）单元划定阶段更新单元（项目）总建筑规模计算

$$FA_{\text{单元}} \leq FA_{\text{单元基础}} + FA_{\text{单元奖励}} + FA_{\text{单元补偿}}$$
（公式1）；

$$FA_{\text{单元基础}} = FAR_{\text{基准}} \times A1 \times (1 + A5) \times (S - S1)$$
（公式2）；

式中：FA 单元—更新单元总计容建筑面积；

FA 单元基础—更新单元基础建筑面积；

FA 单元奖励—更新单元奖励建筑面积；

FA 单元补偿—更新单元补偿建筑面积；

FAR 基准—基准容积率；

A1—组团特征修正系数；

A5—特别政策修正系数；

S—更新单元拆除范围面积；

S1—更新单元的集中贡献设施用地面积（不含附设的设施）。

混合用地的更新单元，更新单元基准容积率宜按下式计算（下同）：

$$\text{FAR 基准混合} = \text{FAR1} \times \text{K1} + \text{FAR2} \times \text{K2} + \text{FAR3} \times \text{K3} \dots$$

（公式 3）；

式中：FAR1、FAR2、FAR3—分别为该更新单元基于单一用地功能的基准容积率；

K1、K2、K3—分别为该更新单元各类功能建筑面积占总建筑面积的比例。

（二）前期研究阶段更新地块建筑规模计算

$$\text{FA 地块} \leq \text{FA 基础} + \text{FA 奖励} + \text{FA 补偿} \quad (\text{公式 4})$$

$$\begin{aligned} \text{FA 基础} = & \text{FAR 基准} \times \text{A1} \times (1 - \text{A2}) \times (1 + \text{A3}) \times (1 + \text{A4}) \\ & \times (1 + \text{A5}) \times \text{S} \quad (\text{公式 5}) \end{aligned}$$

式中：FA 地块—地块总建筑面积；

FA 基础—地块基础建筑面积；
 FA 奖励—地块奖励建筑面积；
 FA 补偿—地块补偿建筑面积；
 FAR 基准—基准容积率；
 A1—组团特征修正系数；
 A2—地块规模修正系数；
 A3—周边道路修正系数；
 A4—地铁站点修正系数；
 A5—特别政策修正系数；
 S—地块面积。

（三）关于基础建筑规模的规定

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

三、基准容积率

根据我市密度分区构建思路，我市城市建设用地密度分区分为五个等级，各类建设用地密度分区等级应按照表 1 执行。

表 1 城市建设用地密度分区等级基本规定

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

3	低密度级	密度五区
---	------	------

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

（一）居住用地

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

表 2 居住用地基准容积率指引

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

（二）商业服务业用地

商业服务业用地容积率分为 5 个等级区间，其中密度一

区对应的基准容积率应符合表 3 规定。

表 3 商业服务业用地基准容积率指引

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

（三）新型产业用地（M0）

新型产业用地容积率分为 5 个等级区间，其中密度一区对应的基准容积率应符合表 4 规定，地块容积率原则上不应超过 6.0。

表 4 新型产业用地基准容积率指引

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

四、修正系数

（一）组团特征修正系数

为强化市域六大组团分区的风貌特色，充分体现空间开发强度差异，形成组团的地方风貌特征，居住用地、商业服务业用地及新型产业用地地块基础建筑面积计算时，应根据

组团特征系数进行容积率修正，组团特征修正系数应按表 5 执行。

表 5 组团特征修正系数

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

（二）地块规模修正系数

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

表 6 基准用地规模

用地功能	基准用地规模
居住用地	3 公顷

商业服务业用地	2 公顷
新型产业用地	4 公顷

（三）周边道路修正系数

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

表 7 周边道路修正系数

地块类别	一边临路	两边临路	三边临路	周边临路
修正系数	0	+0.1	+0.15	+0.2

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

（四）地铁站点修正系数

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

属于轨道枢纽站点（两条或多条线路换乘站）的修正系数为 0.5；属于一般站点的修正系数为 0.3。

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

（五）特别政策修正系数

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

（六）修正系数的叠加

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

五、奖励建筑面积

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

（一）无偿移交高中、初中、小学、大型的文体设施（用地规模不少于 10000 平方米）、社区中心（用地规模不少于 8000 平方米，表达为 C3+C4 混合用地）、综合医院、专科医院、养老机构等公共服务设施、给水泵站、110kV 变电站、

燃气次高压调压站、雨水泵站、污水泵站、垃圾转运站、消防站等市政公用设施的，按用地规模的 3.5 倍给予建筑规模奖励。

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

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

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

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

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

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

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

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

六、补偿建筑面积

对于拆除范围内的旧村、旧城，给予一定比例的建筑量补偿。旧城仅针对旧房改房和旧商住小区，按其合法建筑规模的 0.8 倍给予建筑量补偿，合法建筑规模以房产主管部门认可的数据为准；旧村按宅基地用地规模的 1.5 倍¹给予建筑量补偿，由镇街土地主管部门先圈定宅基地范围，再叠加最

¹ 此处的旧城、旧村宅基地建筑量补偿标准并非拆迁阶段的拆赔标准。

终修补测入库的地形图数据中居民地（JMD）图层，计算得出宅基地用地规模。最终修补测入库的地形图数据成果可由镇街土地主管部门向市土地主管部门（测管科）进行申请。

七、其他说明

（一）普通工业用地和仓储用地

普通工业用地、仓储用地容积率可按发展诉求直接赋值，但不应高于 4.0。

（二）新型产业用地（M0）

新型产业用地（地块）容积率诉求为 3.0-5.0 时，可直接赋值，诉求高于 5.0 时，应按本指引进行计算，科研用地、产业转型升级基地等参照 M0 进行管控。

（三）配套型住宅（R0）

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

（四）其他规定

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

附件 2

东莞市更新单元公共设施配置指引

目录

前 言.....	1
一、教育设施配置标准.....	2
（一）幼儿园.....	2
（二）小学.....	2
（三）初中.....	3
（四）高中.....	3
二、社区级、居住小区级公共设施配置标准.....	4
（一）社区级公共设施.....	4
（二）居住小区级公共设施.....	6
三、交通站场设施配置标准.....	7
（一）公交首末站.....	7
（二）社会公共停车位.....	7
（三）配建停车位.....	8
四、市政公用设施配置标准.....	12
（一）变电站.....	12
（二）垃圾转运站.....	13
（三）环卫工人作息室.....	14
（四）公共厕所.....	14
（五）再生资源回收站.....	14
（六）消防站.....	14
五、其他规定.....	15

前 言

根据《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号），为促进城市更新地区公共服务水平和基础设施承载力提升，彰显城市品质和城市发展内涵，结合《东莞市城市规划管理技术规定》，特制定部分公共服务设施、交通及市政设施的配置标准。

《东莞市城市规划管理技术规定（修订版）》出台后，与本指引内容不一致的，以《东莞市城市规划管理技术规定（修订版）》为准。

一、教育设施配置标准

学校规划选址和建设规模应与其服务半径、服务人口相匹配，结合片区内学校分布情况及学位需求统筹确定。学校应独立占地，宜设置在交通方便、环境清静的位置，避开商场、市场、公共娱乐场所、污染源和易燃易爆物的生产贮存等场所。因教育设施整合调整撤并的学校原址，应继续作为教育设施用地，原则上禁止商业开发，若由于周边环境影响确实不适合教育办学的，应论证说明。

更新单元（或大型改造片区，下同）内应按规划新增居住人口（对比原控规）进行学位校核。规划居住总人口达到2万人以上的更新单元，应按照规定总居住人口进行学位校核。

幼儿园需在更新单元内自行配套，小学、初中应在控规片区内统筹，高中在镇域范围内统筹。规划居住总人口达到2万人以上的更新单元，原则上应在更新单元内自行配套幼儿园、小学、初中等，有条件的宜设置高中。

经校核需在更新单元外统筹解决小学、初中学位，且规模超过6班的，应在单元划定阶段提供初步的解决方案。

（一）幼儿园

新建幼儿园需独立占地（可不独立分宗），千人指标为45座，每班不超过30人，生均用地面积不低于 10m^2 ，生均建筑面积不低于 8m^2 。

（二）小学

小学千人指标为 95 座，每班不超过 45 人。一般地区生均用地面积不低于 18m^2 ，近期实施地区生均用地面积不低于 15.3m^2 ，特别政策区生均用地面积不低于 12m^2 。生均建筑面积不低于 7m^2 ，若为寄宿制小学，学生宿舍生均建筑面积不低于 5m^2 。

（三）初中

初中千人指标为 40 座，每班不超过 50 人。一般地区生均用地面积不低于 23m^2 ，近期实施地区生均用地面积不低于 19.6m^2 ，特别政策区生均用地面积不低于 15m^2 。生均建筑面积不低于 9m^2 ，若为寄宿制初中，学生宿舍生均建筑面积不低于 5.5m^2 。

（四）高中

高中千人指标为 25 座，每班不超过 54 人，生均用地面积不低于 22m^2 ，生均建筑面积不低于 14m^2 ，若为寄宿制高中，学生宿舍生均建筑面积不低于 7m^2 。

表 1 教育设施配置标准一览表

配置标准	幼儿园	小学	初中	普通高中
每班人数(座)	≤ 30	≤ 45	≤ 50	≤ 54
千人指标 (座/千人)	45	95	40	25
生均用地面积 ($\text{m}^2/\text{座}$)	≥ 10	一般地区: ≥ 18 近期实施: ≥ 15.3 特别政策区: ≥ 12	一般地区: ≥ 23 近期实施: ≥ 19.6 特别政策区: ≥ 15	≥ 22

生均建筑面积 (m ² /座)	≥8	≥7 (若为寄宿制, 则 增加 5m ² /座)	≥9 (若为寄宿制, 则 增加 5.5m ² /座)	≥14 (若为寄宿制, 则 增加 7m ² /座)
-------------------------------	----	--	--	---

注：特别政策区指用地紧张的中心区和 TOD、高品质连片更新地区等高强度开发地区；2018 年重点更新单元生均用地按照特别政策区的标准执行。

二、社区级、居住小区级公共设施配置标准

(一) 社区级公共设施

1.社区公园。居住区每 500 米半径范围内应建设一处社区公园，人均用地面积不低于 1m²，设施配置应满足儿童及老年人日常游憩、居民散步与交往需求。规划布局应处理好与慢行交通、机动车交通的关系。

触发条件：更新单元（大型改造片区）规划新增居住人口达到 0.5 万人以上或规划居住总人口达 1 万人以上的，须配置一处不少于 6000m² 的社区公园。

校核标准：按照更新单元（大型改造片区）规划总居住人口校核，人均指标 1m²。

校核范围：单元范围（大型改造片区）内的社区公园，包括现状已建成的、纳入近期实施计划的以及拆除范围内贡献的。

2.社区体育公园。人均用地面积不低于 0.3m²，功能设置参照《广东省社区体育公园规划建设指引》执行。

触发条件：更新单元（大型改造片区）规划新增居住人口达到 0.5 万人以上或规划居住总人口达 1 万人以上的，须

配置一处不少于 3000m² 的社区体育公园。

校核标准：按照更新单元（大型改造片区）总居住人口校核，人均指标 0.3m²。

校核范围：单元范围（大型改造片区）内的社区体育公园，包括现状已建成的、纳入近期实施计划的以及拆除范围内贡献的。

3.社区公共服务用房（单元划定阶段不需校核）。人均建筑面积不低于 0.2m²。公共服务用房应集中设置社区综合服务中心、社区居委会、社区警务室、公共厕所等设施，可设置小型商业设施。社区综合服务中心的功能设置及运营管理按照《东莞市社区综合服务中心建设运营管理办法》执行。

触发条件：更新单元（片区）规划新增居住人口达到 0.5 万人或规划总居住人口达到 1 万人以上的，应配置一处有效使用面积不少于 1000m² 的社区公共服务用房，可独立占地或附设。

校核标准：人均建筑面积不低于 0.2m²，若按原控规在拆除范围内落实了社区公共服务用房的，则可将原控规社区公共服务用房指标纳入指标核算。

4.社区中心。每 3~5 万居住人口应设置一处社区中心，居住人口 1.5 万人以上相对独立的居住区应设置一处社区中心，居住人口 1.0 万人以上相对独立的居住区可设置一处社区中心。社区中心宜选址在居民出入方便的位置，避开污染源和易燃易爆物的生产贮存等场所。社区中心应复合设置，

功能由社区公共服务用房和社区体育公园两部分组成，用地表达为 C3+C4，用地规模不少于 8000m²，容积率 1.0~2.0。

5.指标核算。社区中心用地按 60%计为社区体育公园用地。鼓励社区体育公园与社区公园复合建设，指标可以统筹核算。周边社区公园及社区体育公园配套完善、覆盖率高的单元，可申请适当降低社区公园及体育公园的配置指标，节省的用地面积应优先安排其他的集中公共用地。

（二）居住小区级公共设施（单元划定阶段不需配套）

住宅项目的小区配套设施属于公共配套设施，由开发商配建，并在土地出让合同中予以约定，不得列入住宅物业的可售建筑面积。每宗用地规模大于等于 1 公顷的住宅用地(含商住用地)，均应配套以下设施：

1.文化活动室。人均建筑面积不低于 0.05m²，总建筑面积不少于 200m²。应包括老年活动场所（不少于 100m²）、图书阅览室（不少于 30m²）以及其他文化活动等设施。

2.户外体育活动场地。人均用地面积不低于 0.3m²，总用地面积不少于 500m²。应包括儿童活动场所、健身广场、健身路径、羽毛球场、乒乓球台、健身器材等。

3.老年人日间照料室。人均建筑面积不低于 0.05m²，总建筑面积不少于 200m²。应包括生活服务、保健康复等相关功能用房设置。

4.物业服务用房。建筑面积不少于居住小区规划总建筑面积的 2‰，最低不少于 50m²，每个单独开发项目均需配置。

5.居民议事室。建筑面积不少于 50m²。

三、交通站场设施配置标准

（一）公交首末站

以居住、商业、新型产业、交通枢纽或大型公建等功能为主的片区应考虑设置公交首末站。首末站选址应紧靠客流集散点和道路客流主要方向的同侧，临近城市客运交通走廊，便于换乘；在火车站、客运码头、长途客运站、大型商业区、公园、体育馆、剧院等人群活动密集区，宜设置多条线路共用的首末站。

规划总人口在 0.7~3 万人的居住区宜设置首末站，3 万人以上的居住区应设置首末站。公交首末站服务能力一般不宜大于 3 条线路，用地规模应按线路所配运营的车辆总数确定，每辆标准车首末站的用地面积按 90~100m²/车计算，不具备停车功能的首末站面积 800~1200m²；考虑停车功能的首末站面积 2000~4000m²，重点区域的首末站需按照功能重新计算面积，首末站均允许采用附设等形式设置。更新单元（片区）规划总居住人口达到 1 万人以上，应设置一处不少于 800m²的公交首末站。若按原控规在拆除范围内落实了公交首末站的，则可将原控规的公交首末站纳入指标核算。

（二）社会公共停车位

严格落实公共停车场专项规划、控规中关于停车位配建的要求，社会公共停车场有效使用面积不低于 0.8m²/人，应结合交通枢纽和公共交通场站、大型公共建筑和公共设施选

址布局。

社会公共停车场可采用多种方式灵活设置，鼓励与公共绿地、文化、体育等公益性设施组合设置，允许采用地上、地下、停车楼等多种形式建设。

社会公共停车场须按相关标准及要求建设充电设施，停车位充电设施建设或预留配比不低于 25%。

（三）配建停车位

机动车地面停车场用地面积，按 $25 \sim 30\text{m}^2/\text{个}$ 计算，停车楼和地下停车库按 $35\text{m}^2/\text{个}$ 计算。

表 2 配建停车场（库）的停车位指标表

类别代码			类别名称	单位	标准	说明
大类	中类	小类				
居住用地 (R)	R1		一类居住用地	车位/100m ² 建筑面积	≥1.2	地面停车率不得超过 10%。
	R2		二类居住用地	车位/100m ² 建筑面积	≥1.0	
	R3		三类居住用地	车位/100m ² 建筑面积	≥0.8	
	R0		租赁住房用地	车位/100m ² 建筑面积	≥0.5	
	R6	R61	幼儿园用地	车位/100 学生	≥4	

		R62	小学用地	车位/100 学生	≥1.1	
		R63	中学用地	车位/100 学生	≥2.0	
		R64	九年一贯制学校	车位/100 学生	≥2.5	
公共 设施 用地 (C)	C1		行政办公用地	车位/100 m ² 建筑面 积	≥1.2	
			其他办公	车位/100m ² 建筑面 积	≥0.5	
	C2		商业金融业用地	车位/100m ² 建筑面 积	≥1.0	
	C3		文化设施用地	车位/100m ² 建筑面 积	≥0.8	
	C4		一类体育馆	车位/100 座	3.0	一类体育场 馆指大于 15000 座的 体育场或大 于 4000 座 的体育馆； 二类体育场 馆指小于 15000 座的 体育场或小
			二类体育馆		2.0	

							于 4000 座的体育馆。
	C5		医 疗 卫 生 用 地	> 300 床的医院	车位/病床	≥ 0.6	
				100-300 床的医院	车位/病床	≥ 0.5	
				< 100 床的医院	车位/病床	≥ 0.3	
				独立门诊	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 2.0	
	C6	C61		高等学校用地	车位/100 学生	≥ 2.5	
		C62		中等专业学校用地	车位/100 学生	≥ 2.5	
		C63		成人与业余学校用地	车位/班	≥ 0.4	
		C64		特殊学校用地	车位/100 学生	≥ 2.5	
		C65		科研设计用地	车位/100m ² 建筑面积	≥ 1.0	
	C7			文物古迹用地	车位/10000m ² 建筑面积	≥ 12	
工业用地 (M)	M1			一类工业用地	车位/100m ² 建筑面积	≥ 0.2	
	M2			二类工业用地	车位/100m ² 建筑面积	≥ 0.2	
	M3			三类工业用地	车位/100m ² 建筑	≥ 0.2	

				面积		
	M0		新型产业用地	车位/100m ² 建筑 面积	≥0.6	
物流 仓储 用地 (W)	W1	—	普通物流仓储用地	车位/100m ² 建筑 面积	≥0.2	
	W2	—	特殊物流仓储用地	车位/100m ² 建筑 面积	≥0.2	
	W3	—	堆场用地	车位/100m ² 建筑 面积	≥0.2	
绿地 (G)	G1	—	公共绿地（公园）	车位/公顷	≥8	

注：1）除各单位提供以上配建停车场外，有关部门应在市场、商业区、体育馆、影剧院、城市公园、火车站、港口、机场、长途汽车站等大型公共建筑附近安排社会停车场，在中、小学、幼儿园用地旁安排小型人、车流集散广场。

2）在建筑物退让城市道路红线范围内，不得设置配建停车设施。

3）配建指标计算出的车位数，尾数不足1个的以1个计算。

4）纳入近期建设计划的轨道站点500米半径范围内可按照配建标准下限的80%折减。

5）城市交通设施用地、区域交通设施用地中涉及设施的停车位配建标准应通过专题研究确定。

6）特殊情况用地的停车位配建标准可根据实际情况通过专题研究确定。

7）混合用地按比例加权配建停车位。

8) 在满足常规停车位配建指标的情况下，鼓励增设机械停车位。

四、市政公用设施配置标准

(一) 变电站

变电站应按电力负荷预测、变电站供电能力等条件设置。电力负荷预测应充分考虑地区发展潜力，预留弹性。宜选用以下负荷预测方法：单位用地面积负荷密度法、单位建筑面积负荷密度法、增长率法、电力弹性系数法、综合用电水平法、单耗法等。

变电站设置应避开重要军事设施、通信电台、电信局、机场导航台，避开易燃、易爆区和严重烟雾区，避免贴邻居住用地、幼儿园设施用地，避开滑坡、滚石、流沙、沼泽、洞穴、冲沟、明暗河塘、岸边冲刷区和塌陷区等不良地质构造等。中心商务区、中心商业区、历史文化保护区、历史文化风貌保护区等地区宜采用全户内式、半地下式变电站、附设式变电站。变电站的用地按照最终规模规划预留，用地面积应符合下表规定：

表 3 各级变电站规划用地面积控制指标表

变电站等级 (kV)	变电站 结构形式	用地面积 (平方米)	建议尺寸 长×宽(米×米)
500	户外式	50000~100000	-
220	户外式	$13000 \leq S \leq 30000$	130×110

	户内式	$9000 \leq S \leq 10000$	125×75
	全地下附设式	$6000 \leq S \leq 8000$	110×60
110	户外式	$6000 \leq S \leq 8000$	100×75
	户内式	$4000 \leq S \leq 5000$	85×55
	全地下附设式	3000	75×40

注：1）上述用地一般指变电站控制面积（平地），不含高压进出线用地；

2）全地下变电站若需要独立占地，面积宜参照户内式变电站面积执行。

（二）垃圾转运站

垃圾转运站应按规划居住人口、人均垃圾生产量、垃圾转运能力等条件设置，选址应靠近服务区域中心或生活垃圾产生量多、交通运输方便、市政条件较好并对居民影响较小的地区。生活垃圾产生量宜按 1.0～1.3 千克/日·人计算；小型垃圾转运站服务半径宜按 800～1000 米设置一座。规划总人口达到 3 万人以上的片区应增配一处用地规模不少于 500m² 的小型垃圾转运站。

表 4 垃圾转运站用地指标表

转运站 类型	转运量 (吨/天)	用地面积 (平方米)	与相邻建筑间 距(米)	绿化间隔带 宽度(米)
小型	≤100	300～1500	≥10	≥3
中型	100～450	1500～5000	≥15	≥5

大型	>450	>5000	≥ 30	≥ 15
----	------	-------	-----------	-----------

（三）环卫工人作息室

规划居住人口 0.8~1.2 万人的片区应设置一处环卫工人作息室，提供工人休息、更衣、沐浴和停放小型车辆、工具等功能，优先考虑与垃圾转运站或公共厕所组合设置。建筑面积一般为 7~20m²/处，并满足环卫工人人均建筑面积 3~4m² 的要求。

（四）公共厕所

公共厕所设置应根据服务人流量和使用频率合理确定。城镇区域每平方公里应设置不少于3座公共厕所，建筑面积一般为 60~100m²/处。居住小区公共厕所建筑面积不少于 6m²/千人，车站、码头、体育场15~25m²/千人，广场2~4m²/千人，商业大街、购物中心10~20m²/千人。

（五）再生资源回收站

规划居住人口 2~3 万人的片区应设置一处再生资源回收站，一般建筑面积为 60~100m²/处，宜与小型垃圾转运站、公共厕所和环卫工人休息房等组合设置。

（六）消防站

普通消防站的辖区面积不应大于 7 km²；设在近郊区的普通消防站的辖区面积不应大于 15 km²；特勤消防站兼有辖区灭火救援任务的，其辖区面积同普通消防站；战勤保障消防站不单独划分辖区面积。消防站应设在辖区内适中位置和

便于车辆迅速出动的临街地段，执勤车辆主出入口距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应少于 50 米。

表 5 消防站设施用地与建筑指标表

序号	类别	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	一级普通消防站	4500 ~ 6700	2700 ~ 4000
2	二级普通消防站	3000 ~ 4500	1800 ~ 2700
3	特勤消防站	6700 ~ 9300	4000 ~ 5600
4	战勤保障消防站	7600 ~ 12000	4600 ~ 6800

五、其他规定

二类居住用地按照建筑面积 120m²/户、户均 3.2 人的标准核算居住人口；其他居住用地按照建筑面积 300m²/户、户均 3.2 人的标准核算居住人口。

除专门规定外，公共设施应设置在便于居民使用的区域。

需编制更新单元划定方案的各类更新单元要依据上述标准安排配置公共设施，其他未详细规定的公共设施应根据《东莞市城市规划管理技术规定（修订版）》相关要求落实。

附件 3

XX 更新单元主要公益性服务设施项目一览表

类型	设施名称	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	服务规模	来源	实施主体	备注
教育设施	小学			XX 班	近规		实施时序要求
	初中			XX 班	控规		
	高中			XX 班	市级部门		
文体设施与社区中心	文化中心			-	镇政府		
	体育公园				现状保留		
	社区中心			-	单元新增		
医疗设施	综合医院			XX 床			
	专科医院						
	社区卫生服务站			XX 床			
福利设施	养老机构			XX 床			
公用设施	给水泵站			-			
	雨水泵站			-			
	污水泵站			-			
	次高压调压站			X 条线路			
	110kv 变电站			-			
	垃圾转运站			XX 万吨/d			
	消防站			-			
道路交通设施	次干道以上道路	XX 路, 道路宽度 X 米, 用地面积 xx 平方米		-			
	公交首末站			-			
	社会公共停车场						
其他	综合公园						
	专类公园						
	社区公园						
	生态修复区						
	移交政府的发展备用地(含经营性用地)						
	移交政府的行政办公用地						
	保留的历史用地或场所						
汇总	实施独立占地公共设施用地面积 xx 平方米, 占拆除面积的 xx%						

注：表格可结合需要配置的设施类型进行调整，上述内容均为示例，供参考。

附件4

镇村**更新单元

[单元划定]

样板

**镇人民政府
**规划设计院
2019.**

说明：

- 1、为规范单元划定成果，提高单元审查效率，制定本样板。
- 2、单元划定成果应包括但不限于样板内容，样板未涉及内容，由各设计单位根据实际情况编制。
- 3、单元划定成果统一采用A4横版版面。
- 4、成果内公顷或亩为单位的数据及百分比保留小数点后两位，平方米为单位的数据取整。
- 5、完整成果需补充页码。

项目名称: **镇**村**居住更新单元		
委托单位: 东莞市**镇人民政府		
编制单位: *****规划设计院		
规划资质: **** (*级)		
【*****规划设计院】		
院 长:	****	一级注册结构师
副 院 长:	****	城乡规划高级工程师、注册规划师
总 工 程 师:	****	城乡规划高级工程师、注册规划师
所 长:	****	城乡规划高级工程师、注册规划师
【项目主要编制人员】		
项 目 负 责:	****	城乡规划高级工程师、注册规划师
项 目 成 员:	****	城乡规划工程师
	****	城乡规划工程师
	****	城乡规划工程师
	****	城乡规划工程师
【** 镇 工 作 人 员】		
主 管:	****	
项 目 成 员:	****	

CONTENTS 目录	1、片区统筹规划.....	1-9
	2、区位和范围.....	10-*
	3、现状使用情况.....	***
	4、单元细分.....	***
	5、更新模式.....	***
	6、更新方向.....	***
	7、用地贡献和公共配套设施.....	***
	8、建筑容量计算.....	***
	9、控规调整说明.....	***
	10、图集与附表.....	***

方案概况									
序号	类型	单元名称	镇（街道、园区）			社区小组		坐落位置	
1	单元概况	四至情况	东				西		
			南				北		
		2009年地类 （亩）	建设用地	农用地	未利用地	最新现状地类 （亩）	建设用地	农用地	未利用地
		现状土地、建筑摸查 情况	旧厂房			旧城镇		旧村庄	
			用地面积 （亩）	建筑面积 （万平方米）		用地面积 （亩）	建筑面积 （万平方米）	用地面积 （亩）	建筑面积 （万平方米）
2	相关规划	土地利用总体规划情况 （亩）	建设用地	特殊用地		交通水利用地	农用地	基本农田	未利用地
		涉及TOD站点情况	涉及的TOD站点及距离（米）		涉及TOD范围的面积（亩）		是否已编制TOD规划		
		城市更新专项规划情况	涉及政策分区和面积（亩）				更新改造区域		

方案概况											
3	单元细分 （面积：亩 占比：%）	单元范围 面积	实施改造 范围面积	实施改造 范围面积 占比	符合标图建库 要求面积	符合标图建库 要求面积占比	拆除重建区符 合标图建库 要求占比	拆除范围 面积	拆除范围 面积占比	“三地”和超 标“三地”区 占拆除重建区 面积占比	
		拆除重建区 面积	生态修复区 面积		整治活化区 面积	历史文化保护 区面积	现状保留区 面积	现状道路 区面积	“三地”和超标 “三地”区面积	其余用 地区面积	单元外 拆除区 面积
4	更新模式	具体模式		涉及面积（亩）		主要理由					
		单一主体挂牌招商									
		土地权利人自行改造									
		政府主导改造									
											
5	更新方向			总体规划	近期建设规划	城市更新专项规划	工业保护线	单元			
		功能									
		产业占比									

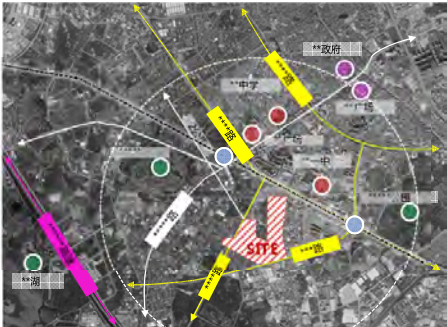
方案概况						
6	建筑容量计算	用途	建筑面积（万平方米）			
		居住				
		商业				
		新型产业用房（M0）				
		配套型住宅（R0）				
		工业				
		仓储				
		合计				
7	用地贡献	地块名称	用地面积（公顷）	主要用途	移交对象	接收主体
		地块一		发展备用地	中标主体	xx镇政府
		地块二				
						
8	公共配套设施建设	设施类型	占地面积	标准规格	建设主体	备注
		小学		36班		
		医院		社区级		
						

1 片区统筹规划
说明： 1、涉及跨单元功能及设施平衡的单元，需编制片区统筹规划章节。 2、片区统筹内容重点说明需片区内谋划的功能、道路、配套设施、公共空间及其他统筹内容。包括需要跨单元统筹的教育设施（中学、小学）、公共空间（公园、社区中心、社区公园、社区体育公园）、交通设施（公共停车场、公交首末站）及其他设施等统筹内容。 3、片区统筹规划的设施落实到片区统筹规划图，纳入规划一张图管理。
1

1 片区统筹规划

1.1 片区概况

- 区位：.....
- 现状基本情况：.....
- 片区规模：整体****，单元A***



区位图



改造片区范围叠航拍照图

1 片区统筹规划

1.2 功能统筹

功能类型要符合指引的七种功能类型要求；明确各单元的实施时序，以旧村、改造为产业或改造为公共设施（集中用地贡献率超过50%）为主的单元，应首期实施。

- 功能定位：片区更新方向为、、、、，打造、、、、。
- 单元划分情况：划分、时序、承担角色
- 用地方案模拟：表达整体建筑量**、人口总量**、新增人口量**

单元名称	总建筑量	总人口	新增人口
**单元			
**单元			
片区合计			

备注：新增人口指方案较控规增加的人口数。



改造片区单元划分图



改造片区模拟方案用地规划图

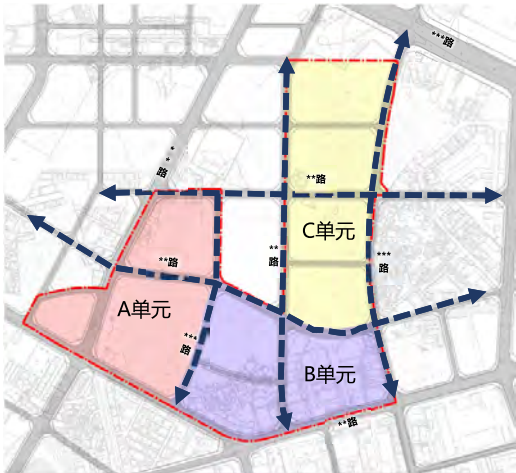
1 片区统筹规划

1.3 道路统筹

说明片区道路统筹的内容，包括需要跨单元实施的道路——控等级、宽度

道路统筹一览表

道路	等级	宽度/m	所在单元	备注
**路	次干道	*	B单元、C单元	*
**路	次干道	*	A单元、B单元、C单元	*
**路	次干道	*	A单元、C单元	*
**路	次干道	*	B单元、C单元	*
**路	支路	*	A单元、B单元	整段实施



改造片区道路统筹方案图

1 片区统筹规划

1.4 配套设施统筹

(1) 教育设施统筹：重点校核小学、初中等

技术要求：按规划新增居住人口进行学位校核。规划居住总人口达到2万人以上的更新单元，应按照国家规划总人口进行学位校核。原则上应在片区内自行配套幼儿园、小学、初中等，有条件的宜设置高中。需在更新单元外统筹解决小学、初中学位，且规模超过6班的，需在单元划定阶段提供初步的解决方案。

□ 需求

片区需求**班小学，**班初中，**班高中。

➢ ***更新单元需要配套**班小学，*班初中，*班高中；

➢ ***更新单元需要配套**班小学，*班初中，*班高中。

片区教育设施核算表

	小学学位	初中学位	高中学位
需求（班）	**	**	**
配套（班）	**	**	**
盈缺情况（班）	**	**	**

□ 配套实施方案：

片区内幼儿园自配解决，小学及初中片区内解决，高中学位由**镇政府统筹解决。

➢ ***更新单元落实**班小学，其中为本单元提供**班，为**单元提供**班，富余**班供**镇政府统筹。

➢ ***更新单元落实**班中学，其中为本单元提供**班初中，为**单元提供**班初中，富余**班供**镇政府统筹。

➢ 片区共需**班高中，由**镇政府统筹解决。

(2018年重点更新单元生均用地按照特别政策区的标准执行)



改造片区配套设施统筹方案图

1 片区统筹规划

1.4 配套设施统筹

(2) 公共空间统筹：重点校核社区公园及社区体育公园，鼓励复合设置。

技术要求：更新单元规划新增居住人口达到0.5万人以上或规划居住总人口达1万人以上的，须按照1㎡/人的用地标准，配置一处不少于6000㎡的社区公园，按照0.3 ㎡/人的用地标准，配置一处不少于3000㎡的社区体育公园。原控规在拆除范围内落实了社区公园及体育公园的，则可将原控规指标纳入指标核算。

标准：片区新增人口xx人，总人口xx人，按照xx规模校核。。。

➢ 社区公园：。。。。。。。。。。。

➢ 社区体育公园：。。。。。。。。。。。

片区公共空间指标核算表

设施类型	规范要求	规划需求	模拟方案规划	符合情况
社区公园	人均用地面积不低于1㎡		人均***㎡	符合
社区体育公园	人均用地面积不低于0.3㎡			



改造片区配套设施统筹方案图

1 片区统筹规划

1.4 配套设施统筹

(3) 交通设施统筹：重点校核公共停车位及公交首末站

技术要求：更新单元规划总人口在0.7万人~3万人的居住区宜设置首末站，3万人以上的居住区应设置首末站。更新单元（片区）规划总居住人口达到1万人以上，应设置一处不少于800㎡的公交首末站。按更新单元规划新增居住人口核算，新增社会公共停车场有效使用面积不应低于0.8㎡/人。

标准：片区新增人口xx人，总人口xx人，按照xx规模校核。。。

□ 公共停车位：。。。。。。。。。。。

□ 公交首末站：。。。。。。。。。。。

片区交通设施指标核算表

设施类型	规范要求	规划需求（个）	模拟方案规划（个）	符合情况
公共停车位	0.8㎡/人 地面停车位25㎡/个，停车楼和地下停车位35㎡/个		xx	
公交首末站	触发机制：单元总人口达1万人设置一处，不少于800㎡可独立占地或者附设			



改造片区配套设施统筹方案图

1 片区统筹规划

1.5 其他统筹

说明片区其他统筹的内容

1 片区统筹规划

1.6 用地贡献

说明片区集中公共设施贡献率、各单元集中公共设施贡献率、以及首期实施的单元集中公共设施贡献率。

	总面积 /公顷	拆除面积 /公顷	拆除范围内的集中公 共设施面积/公顷	集中设施用地 贡献比例	主要公共设施	实施时序
** 单元	**	**	**	**%		一期
** 单元	**	**	**	**%		二期

备注：集中公共设施用地指计算奖励的公共服务设施用地。

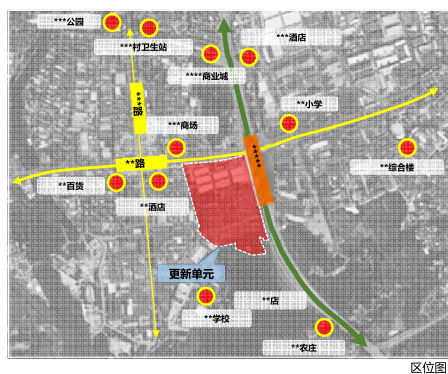


改造片区配套设施统筹方案图

2 区位和范围

2.1 单元区位

□ 地理区位、交通区位、功能区位：



2 区位和范围

2.2 单元范围

□ 说明单元四至范围及确定依据，并说明单元的规模。

□ 对不符合指引情况的进行图文并茂的说明。



2 区位和范围

2.3 空间关系

- 与更新专项更新改造区域的关系：***镇承诺在本轮城市更新专项规划中，将*****居住更新单元落实为更新改造区域。（2018年更新单元）
- 是否位于更新改造区域内，超出部分占比是否大于10%，是否更新为工业（不含新型产业用地及转型升级基地）或仓储用途。。。。



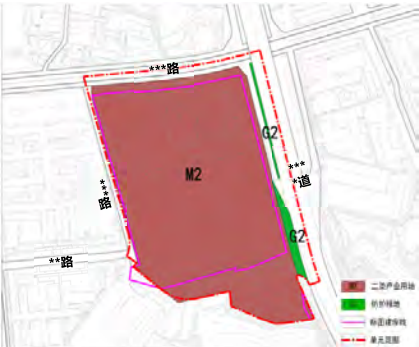
3 现状使用情况

3.1 用地现状

单元内全部为建设用地。。。。。。

现状用地统计表				
序号	用地性质		面积/公顷	占比
1	M	工业用地	-	-%
	其中	M2 二类工业用地	-	
2	G	绿地	-	-%
	其中	G2 防护绿地	-	
3	S	道路广场用地	-	-%
	其中	S1 城市道路用地	-	
总建设用地			-	100%
总用地			-	100%

备注：表中地类以现状用地功能为准。



用地现状图

3 现状使用情况

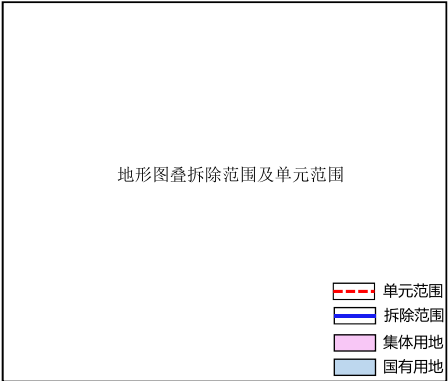
3.2 土地权属

- 该更新单元已完成土地和房屋权籍调查，全部为集体用地，合计约**公顷。
- 按照土地性质划分，国有土地面积xx公顷，集体土地面积xx公顷。按有无合法用地手续划分，有合法用地面积xx公顷，无合法用地手续面积xx公顷，

现状权属统计表

序号	有无合法用地手续	土地性质	土地使用权人	不动产权证号	用地面积(平方米)
1	有合法用地手续	集体	村民/个人 (具体见附表)		**
2		国有			**
3	无合法用地手续	——	——	——	
合计					**

备注：主要统计有合法手续部分土地。



用地权属图

3 现状使用情况

3.3 地类情况 包括2009年地类和最新现状地类

土地利用现状情况（单位：亩）				
范围	分类	建设用地	未利用地	农用地
单元范围	2009年地类			
	最新现状地类			
拆除重建区	2009年地类			
	最新现状地类			



3 现状使用情况

3.4 土地利用总体规划情况

范围	土地利用总体规划（单位：亩）		
单元 范围	（一）建设用地		
	总面积	特殊用地面积	交通水利用地面积
	（二）农用地		（三）未利用地面积
	总面积	基本农田面积	
拆除重 建区	（一）建设用地		
	总面积	特殊用地面积	交通水利用地面积
	（二）农用地		（三）未利用地面积
	总面积	基本农田面积	

土地利用总体规划图

3 现状使用情况

3.5 现状道路交通

3.6 现状（以往）使用情况 备注：主要针对旧厂房部分用地

现状（以往）使用情况说明表

地块编号	用地面积	起止时间	企业名称	产业类型
1				
2				
3				
N				

现状交通图

现状（以往）使用情况说明图

3 现状使用情况

3.7 建筑安全质量情况（尽量包括建筑结构、建筑物层数、建设时间等内容）

3.8 现状设施及周边环境

建筑质量

现状设施情况

4 单元细分

4.1 单元细分说明

- **更新分区：**更新单元内主要分为拆除重建区、生态修复区、整治活化区、历史文化保护区、现状保留区、现状道路区、“三地”和超标“三地”区、其余用地区等八个细分区域。如涉及单元范围切割建筑物的，需额外增加一个单元外拆除区。
- **说明：**1.原则上八类细分区域面积总和应等于单元范围总面积。2.现状道路区只包括24米及以上城市道路。3.单元范围内涉及新增用地和空地的，符合“三地”或超标“三地”标准的，纳入“三地”和超标“三地”区，如按原控规用途建设为道路或公共设施的新增用地和空地统一纳入其余用地区。

单元细分说明表

	改造分类	更新方式	面积 (公顷)	所占 百分比	现状使用 情况	细分理由	备注
单元 范围	拆除范围	拆除重建区	*	*%	旧厂		——
		生态修复区	*	*%	旧厂		——
	非拆除 范围	整治活化区					——
		历史文化保护区					——
		现状保留区	*	*%	——		——
		现状道路区	*	*%	——		不纳入相关面积校核 基数
		“三地”和超标“三地”区					——
		其余用地区					不纳入相关面积校核 基数
	合计		*	100%	——		——
单元外拆除区						不纳入相关面积校核 基数	

4 单元细分

4.1 单元细分说明



4 单元细分

4.1 单元细分说明

- 拆除重建区说明：未来的土地使用规划情况。
- 单元外拆除区说明： 承诺由***拆除后无偿移交给***镇政府，且不计容积率奖励。

拆除重建区用地规划

单元外拆除区说明

21

4 单元细分

4.1 单元细分说明

- “三地”和超标“三地”说明：分析“三地”和超标“三地”区中各地块面积以及占拆除重建区面积比例，并重点对能否单独出具规划设计条件进行论证说明。
- 其余用地区说明：对指既不符合“三旧”改造标图建库要求，也不符合“三地”（含超标“三地”）条件，但确需纳入更新单元一并实施建设的用地进行说明，并承诺土地无偿移交政府或交由集体经济组织自行使用（明确移交主体）。

“三地”和超标“三地”说明图

其余用地区说明图

22

4 单元细分

4.2 单元影像以及标图建库情况

- 需提供2009年遥感影像图和最新卫片图，并在图中分别用红线、蓝线、洋红线和黄线标出单元范围、拆除重建区范围、已入库范围和符合入库要求但未入库范围（针对2018年重点更新单元）。
- 2018年重点更新单元：**镇人民政府（街道办事处、园区管委会）承诺将符合入库条件但未入库部分地块全部补充申报“三旧”改造标图建库。

2009年遥感影像图

最新卫片图

23

4 单元细分

4.3 比例校核

- 实施改造面积（拆除重建区+生态修复区+整治活化区+历史文化保护区）为***公顷，占修正后更新单元面积的*%（>70%）；
- 对于2018年重点更新单元，已纳入“三旧”改造标图建库范围和符合入库要求的面积为***公顷，占修正后更新单元面积的*%（>60%）；对于今后申报的更新单元，已纳入“三旧”改造标图建库范围的面积为xx公顷，占修正后更新单元面积的*%（>60%）
- 拆除范围面积（拆除重建区+生态修复区）为****公顷，占修正后更新单元面积的*%（>50%，旧村改造为30%）。

改造分类		面积/公顷	占修正后单元面积百分比	是否符合指引技术要求	不符合的原因
实施改造范围		-	-	符合	
符合标图建库范围	已入库	-	-	符合	
	未入库	-	-		
拆除范围		-	-	符合	

备注：1）更新单元修正后面积=更新单元面积-现状道路区面积-其余地区面积；
2）拆除范围=拆除重建区+生态修复区；
3）不符合要求的需详细说明。



实施改造区域图

5 更新模式

5.1 更新模式为单一主体挂牌招商。。。。。

□ 说明更新单元与改造核心区、生态控制线、工业保护线（是否“一事一议”）、倍增企业项目库（是否属于倍增企业）等的关系。



更新专项政策分区



工业保护线专项



生态控制线

5 更新模式

5.2 特殊情况说明

- ☐ 政府主导改造模式：属于指引的哪种模式

26

6 更新方向

6.1 上层规划功能指引及更新方向的确定

- ☐ 对上层规划功能指引进行说明
- ☐ 确定单元更新方向为。。

政策分区图叠单元范围

功能指引图叠单元范围

更新专项政策分区

更新专项功能指引



6 更新方向

6.2 确定产业占比（针对近规或更新专项规划安排有产业用地的更新单元）

□ 根据近规核算产业用地占比及更新单元产业用地占比。

近规或更新专项规划安排有产业用地的更新单元，需要计算产业用地最低占比，具体计算公式如下：

产业用地占比≥
$$\frac{\text{近规/专项产业用地} \times 85\%}{(\text{近规/专项居住和商业用地} \times 66.7\%) + (\text{近规/专项产业用地} \times 85\%)}$$

注：近规或专项单独表达的小学、初中、普通高中等用地纳入近规的居住用地进行计算。
2018年重点更新单元以近规来计算，之后的单元以更新专项规划来计算。



6 更新方向

6.3 特殊情况说明

- 政府收储项目可结合城市发展的整体安排对产业用地占比进行调整。
- 位于改造核心区的2018年重点更新单元，可结合城市发展需要，对产业用地占比进行调整，鼓励打造产城融合类更新单元。

以上两种特殊情况对产业用地的调整均需要进行充分的论证说明。

7 用地贡献和公共配套设施

7.1 总规层面设施评估

【原则上对更新专项进行解读，明确单元内公共设施的类型及规模；考虑到更新专项在编，2018年重点更新单元应结合市、镇诉求，对近规布局的设施进行评估，落实用地贡献和公共设施建设要求。】

全镇范围公共服务设施评估：

- 规划高中教育设施共**所，已建成**所，**所部分可实施。
- 规划文体设施共**处，已建**处体育设施，**处体育设施部分可实施，**处文化设施部分可实施。
- 规划医疗设施共**处，已建**处，**处可实施，**处部分可实施，**处较难实施。
- 规划福利设施共**处，**处可实施，**处较难实施。

➢ 更新单元周边*****，*****通过更新单元捆绑。



注：选址现状为旧村旧厂即判定为较难实施，现状为新增用地或已建设设施即判定为可实施。

7 用地贡献和公共配套设施

7.1 总规层面设施评估

全镇范围，市政公用设施

- 规划110kv变电站共**所，已建成**所，***所部分可实施。
- 规划次高中压调压站共**处，***处可实施。
- 规划给水泵站共**处，**处部分可实施。
- 规划污水泵站共**处，**处可实施，**处部分可实施，**处较难实施。
- 规划消防站共**处，**处部分可实施，**处较难实施。

➢ 更新单元周边*****，*****通过更新单元捆绑。



注：选址现状为旧村旧厂即判定为较难实施，现状为新增用地或已建设设施即判定为可实施。

7 用地贡献和公共配套设施

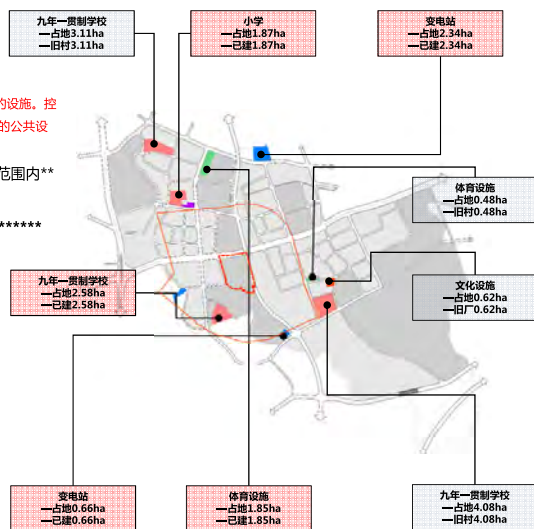
7.2 控规层面设施评估

评估范围为单元范围外扩500m，优先实施评估范围内不具备实施条件的设施。控规评估设施较多的单元参照指引，优先落实在城市更新专项规划中明确的公共设施用地。

- 由单元范围外扩500m对所在片区设施进行评估，评估范围内**
- 更新单元范围内有分布公共服务设施：*****
- 片区内*****可实施性较差，此次单元划定主要*****



更新单元内规划设施现状

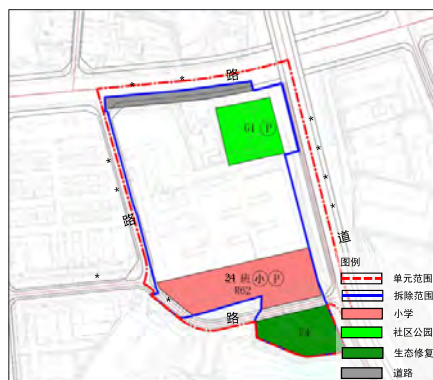


注：选址现状为旧村旧厂即判定为较难实施，现状为新增用地或已建设设施即判定为可实施。

7 用地贡献和公共配套设施

7.3 明确公共设施捆绑方案

- 根据公共设施评估结论，更新单元需提供的公共设施有：*****



更新单元集中公共设施用地规划图

7 用地贡献和公共配套设施

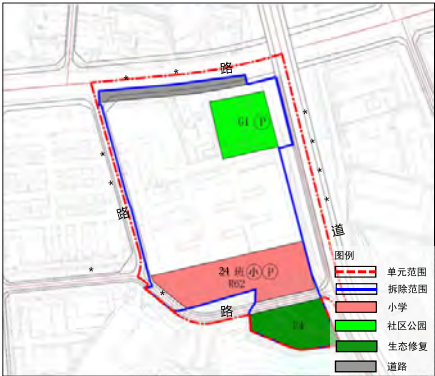
7.4 集中用地贡献率说明

□ 说明更新单元的类型（旧厂改造、旧村改造。。。）及集中公共设施贡献率，判断是否满足指引要求

（注：旧村旧厂混合用地无法分割单元的，以旧村改造为主的（即旧村用地面积占拆除范围面积的比例大于等于80%）不低于10%，其余按15%核算；含新型产业用地的混合功能单元，不拆分项目的，按15%核算。附建停车位及公交首末站不算入集中用地贡献率的核算。）

xxx更新单元主要公共利益项目一览表

类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	备注
教育设施	小学	***	——	**班	单元新增	单元改造主体	**期实施 附建**个 社会停车位
道路交通设施	次干道以上道路	**路，道路宽度**，用地面积**			总规	单元改造主体	**期实施
其他	社区体育公园	****	——	——	**	单元改造主体	**期实施 附建**个 社会停车位
	生态修复区	****	——	——	**	单元改造主体	**期实施
汇总	实施独立占地公共设施用地面积*****平方米，占拆除面积的*****%						——



更新单元集中公共设施用地规划图

8 建筑容量计算

8.1 计算方法的说明

□ 依据：（根据更新单元的改造模式，按指引要求，确定相应的建筑容量计算规则。）

□ 单一主体挂牌招商单元：根据指引，更新单元分两个阶段进行建筑规模的计算，在单元计划阶段以单元为单位进行总建筑规模的计算，前期研究报告阶段以规划地块为单位进行地块建筑规模的计算及分配。结合设施承载力及方案可行性，确定进行挂牌招商的建筑量。

- 更新单元属2018年重点更新单元，更新单元按照一类密度分区执行，**用地基准容积率为***（混合用地按比例计算）；
- 更新单元属****片区，组团修正系数为***；
- 更新单元位于广深科技创新走廊的省级创新节点，特别政策修正系数为***；
- 单元地块规模修正系数及周边道路修正系数具体参照指引进行确定。

8 建筑容量计算

8.2 建筑量测算（单元划定阶段）

（1）奖励建筑面积：

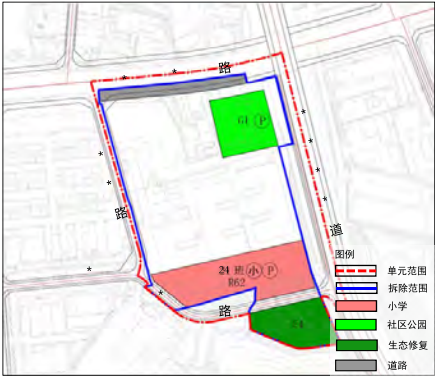
依据《东莞市更新单元容积率计算指引》计算规则，对更新项目贡献用地奖励的建筑面积进行测算。

根据指引，更新单元拆除范围内可奖励建筑面积为****平方米。

奖励建筑量核算表

奖励倍数	集中设施名称	服务规模	拆除范围内贡献用地面积/㎡	奖励建筑面积/㎡
3.5	小学	**班	***	***
2.5	社区体育公园	——	***	***
	次干道以上道路	——	***	***
1.5	生态修复区	——	***	***
合计			***	***

（注：此表格的集中设施规模与主要公共利益项目一览表设施规模相对应，此外，无重复计算奖励的附建社会公共停车场及公交首末站等可纳入奖励建筑量计算。）



集中公共设施用地规划图

8 建筑容量计算

8.2 建筑量测算（单元划定阶段）

（2）补偿建筑面积：

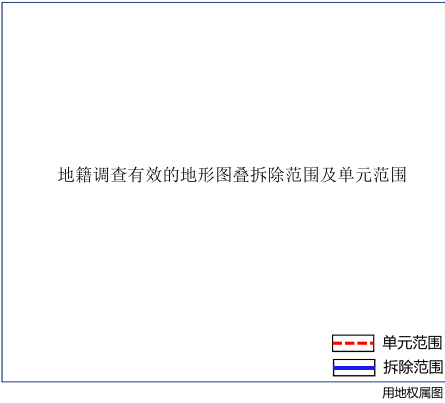
依据《东莞市更新单元容积率计算指引》计算规则，对改造项目旧村旧城拆除补偿的建筑面积进行测算。

根据指引，更新单元拆除范围内可补偿的建筑面积为****平方米。

补偿建筑量核算表

拆除类型	补偿类型	补偿倍数	规模/㎡	补偿建筑面积/㎡
旧村	宅基地用地规模	1.5	***	***
旧城 (改商业、居住)	合法建筑规模	0.8	***	***
合计				***

地籍调查有效的地形图叠拆除范围及单元范围



8 建筑容量计算

8.2 建筑量测算（单元划定阶段）

（3）基础建筑面积：*****

FA单元基础 = FAR基准 × A1 × (1 + A5) × (S - S1)

项目	更新方向	用地			基础容积率			基础建筑量
		S	S1	S-S1 (m²)	基准容积率	A1	A5	
		拆除范围面积 (m²)	集中设施用地面积 (m²)			组团系数	特别政策系数	
项目	居住类	***	*****	*****	2.2	1.1	1	***

备注：1、混合功能的更新单元，更新单元基准容积率宜按比例计算，具体参照指引。
2、单元划定阶段核算基础建筑量的拆除范围面积=拆除重建区+生态修复区+单元外拆除区。



单元划定阶段容积率计算分析图

8 建筑容量计算

8.2 建筑量测算（单元划定阶段）

（4）建筑总量：*****

建筑总量包括：基础建筑面积***平方米，奖励建筑面积***平方米，补偿建筑面积***平方米。

单元建筑量 = 基础建筑量 + 奖励建筑量 + 补偿建筑量

项目	更新方向	拆除范围面积 (m²)	基础建筑量 (m²)	奖励建筑量 (m²)	补偿建筑量 (m²)	建筑总量 (m²)	毛容积率
项目	居住类	***	*****	*****	0	*****	**

备注：毛容积率=建筑总量÷拆除范围面积



单元划定阶段容积率计算分析图

各类建筑规模：

混合功能项目 建筑规模测算	建筑总量 (万m²)	居住建筑面积 (万m²)	商业建筑面积 (万m²)	新型产业用房(M0) 建筑面积 (万m²)	配套型住宅(R0) 建筑面积 (万m²)	工业建筑面积 (万m²)	仓储建筑面积 (万m²)
	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

8 建筑容量计算

8.3 建筑量校核（前期研究阶段）

（1）各地块基础建筑面积

地块基础建筑面积计算表

地块建筑密度控制指标表								
地块	净地块面积（m ² ）	基础容积率					基础建筑面积（m ² ）	
		基准容积率	组团系数	规模系数	道路系数	轨道系数		基础容积率
地块一	***	2.2	1.1	***	1.1	1	***	*****
地块四								

备注：基础建筑量=基础容积率×净地块面积



前期研究阶段计算分析图(标示各地块容积率)

（2）各地块奖励及补偿面积分配

[illegible]

备注：奖励容积率=地块分配的奖励建筑面积/净地块面积；补偿容积率=地块分配的补偿建筑面积/净地块面积

8 建筑容量计算

8.3 建筑量校核（前期研究阶段）

（3）总建筑规模

按照前期研究校核,单元建体量**万平方米,其中,居住**万平方米、商业**万平方米、新型产业用房**万平方米、配套型住宅用房**万平方米、工业**万平方米。



前期研究阶段计算分析图(标示各地块容积率)

各类建筑规模：

混合功能单元 建筑规模测算	建筑总量	居住建筑面积	商业建筑面积	新型产业用房 (M0)	配套住宅 (R0)	工业建筑面积	仓储建筑面积
	(万m ²)	(万m ²)	(万m ²)	建筑面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	(万m ²)	(万m ²)
	***	***	***	***	***	***	***

(4) 项目拆除范围内毛容积率

项目拆除范围内毛容积率为** ≥ 3.0 。

8 建筑容量计算

8.4 建筑容量校核

□单一主体挂牌招商类型及政府主导类型单元，应综合考虑设施承载力及方案可行性，对建筑容量进行进一步校核，综合确定进行挂牌招商的建筑量。如更新单元确定的建筑总量测算出来毛容积率 ≥ 3.0 （传统产业类项目除外），应进行交通影响评估。

42

8 建筑容量计算

8.5 建筑容量确定说明

□按单元划定阶段计算，建筑总量为**万平方米，其中居住建筑量**万平方米，商业建筑量**万平方米，新型产业用房建筑量**万平方米，配套型住宅建筑量**万平方米，工业建筑量**万平方米，仓储建筑量**万平方米。

□按前期研究阶段校核，建筑总量为**万平方米，其中居住建筑量**万平方米，商业建筑量**万平方米，新型产业用房建筑量**万平方米，配套型住宅建筑量**万平方米，工业建筑量**万平方米，仓储建筑量**万平方米。

□按公服设施及交通承载力评估，项目建筑总量为**万平方米。（如涉及）

□结合承载力评估及方案可行性，确定更新单元拆除范围内，总建筑面积不超过**万平方米，居住建筑量不超过**万平方米，商业建筑量不超过**万平方米，新型产业用房建筑量不超过**万平方米，配套型住宅建筑量不超过**万平方米，工业建筑量不超过**万平方米，仓储建筑量**万平方米。

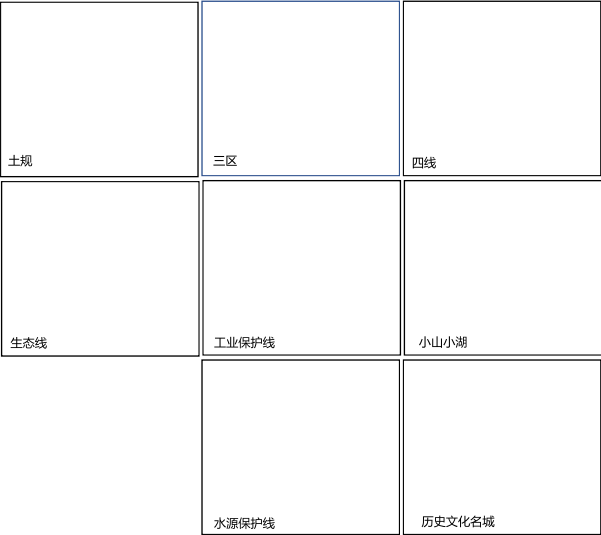


43

9 控规调整说明

9.1 单元范围与相关规划的关系

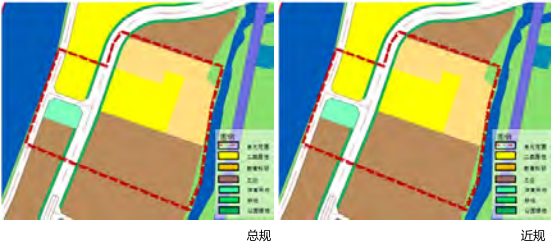
- 对更新单元与相关规划的关系进行说明并明确与刚性管控要求有无冲突
- 结论：*****



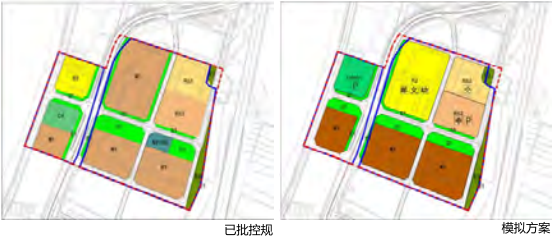
9 控规调整说明

9.2 调整前后方案对比

- (1) 概述调整的主要内容：.....
- (2) 用地调整对比：
 - 经营性用地的调整
 - 公益性用地的调整
- (3) 原控规人口***，调整后更新单元新增人口***，单元总人口***。



调整后用地对比表				
序号	类别代号	用地性质	调整前用地面积（公顷）	调整后用地面积（公顷）
1				
2				
3				
4				
5				
6				
合计				



9 控规调整说明

9.3 控规调整的可行性分析

(1) 教育设施调整校核

技术要求：按规划新增居住人口进行学位校核。规划居住总人口达到2万人以上的更新单元，应按照规划总居住人口进行学位校核。原则上应在片区内自行配套幼儿园、小学、初中等，有条件的直设置高中。需在更新单元外统筹解决小学、初中学位，且规模超过6班的，需在单元划定阶段提供初步的解决方案。

需求

- 更新单元需要配套**班幼儿园，**班小学，**班初中，**班高中。

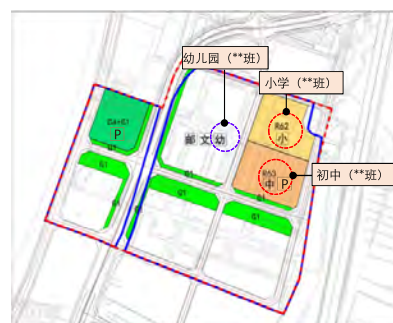
配套实施方案

- 更新单元按新增人口配套教育设施，幼儿园、小学、初中均由单元自行解决，高中由**镇政府统筹解决；
- 原控规规划有**小学及**班初中，调整后单元规划配建一处**班小学及一处**班中学，落实原控规教育设施，同时满足单元新增人口需求，富余**班初中学位供**镇政府统筹使用；
- 单元需求**班高中通过全镇范围平衡解决。

(2018年重点更新单元生均用地按照特别政策区的标准执行)

更新单元控规调整新增教育设施核算表

	小学学位	初中学位	高中学位
需求(班)			
原控规(班)			
配套(班)			
盈缺情况(班)			



方案模拟公共设施规划图

46

9 控规调整说明

9.3 控规调整的可行性分析

(2) 公共空间的调整校核：重点校核社区公园及社区体育公园，鼓励复合设置。

技术要求：更新单元规划新增居住人口达到0.5万人以上或规划居住总人口达1万人以上的，须按照1m²/人的用地标准，配置一处不少于6000m²的社区公园，按照0.3m²/人的用地标准，配置一处不少于3000m²的社区体育公园。原控规在拆除范围内落实了社区公园及体育公园的，则可将原控规指标纳入指标核算。

标准：片区新增人口xx人，总人口xx人，按照xx规模校核

- 社区公园：。
- 社区体育公园：。

更新单元控规调整模拟方案公共空间设施核算表

设施类型	规范要求	规划需求	模拟方案规划	符合情况
社区公园	人均用地面积不低于1m ²		人均***m ²	符合
社区体育公园	人均用地面积不低于0.3m ²			



方案模拟公共设施规划图

47

9 控规调整说明

9.3 控规调整的可行性分析

(3) 交通设施的调整校核：重点校核公共停车位及公交首末站

标准：片区新增人口xx人，总人口xx人，按照xx规模校核

- 公共停车位：
- 公交首末站：

更新单元控规调整模拟方案交通设施核算表

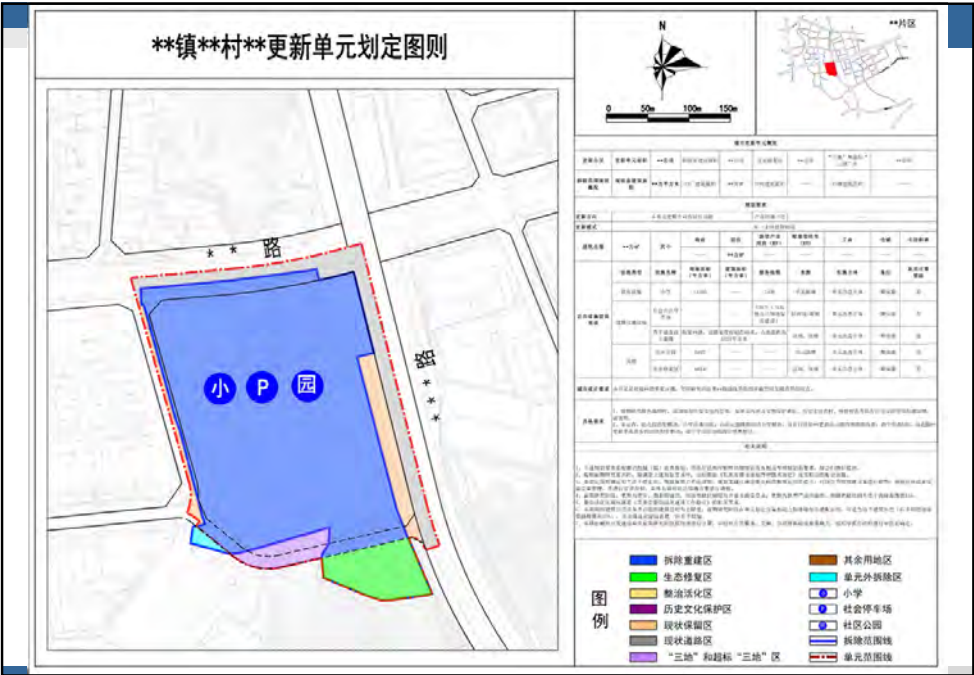
设施类型	设施类型	规范要求	规划需求 (个)	模拟方案规划 (个)	符合 情况
公共停车位	公共停车位	0.8m ² /人 地面停车位25m ² /个，停 车楼和地下停车位35m ² /个		xx	
公交首末站	公交首末站	触发机制：单元总人口达 1万人，设置一处，不少于 800m ² 可独立占地或者附设			



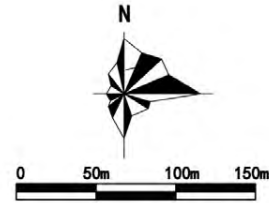
方案模拟公共设施规划图

10 图集与附表

- (一) 2009年遥感影像图
 - (二) 最新卫片图
 - (三) 土地利用总体规划图
 - (四) 2009年度土地利用现状变更调查图
 - (五) 最新年度土地利用现状变更调查图
 - (六) 土地房产调查图表（以地形图为底图，用不同颜色分别标注单元范围红线、拆除范围红线以及拆除范围内旧村用地红线和旧城用地红线，以列表形式注明旧村宅基地用地规模[叠加JMD图层]和旧城合法建筑规模[证载建筑面积]，加盖国土分局和房管所公章）（见附件7）
 - (七) 单元细分图
 - (八) 区位图
 - (九) 现状用地图
 - (十) 用地方案模拟图
 - (十一) 片区统筹规划图
 - (十二) 更新单元划定图则
- 上述图件统一按A3幅面装订在方案成果正文之后（特殊情况可适当调整纸张大小），均要求加盖制作单位公章或出图章。



镇村**更新单元划定图则



城市更新单元概况

更新分区	更新单元面积	**公顷	拆除重建区面积	**公顷	生态修复区	**公顷	"三地"和超标"三地"区	**公顷
拆除范围现状概况	现状总建筑面积	**万平方米	旧厂建筑面积	**万㎡	旧村建筑面积	—	旧城建筑面积	—

规划要求

更新方向	本单元更新方向为居住功能				产业用地占比				
更新模式	单一主体挂牌招商								
建筑总量	**万㎡	其中	商业	居住	新型产业用房 (M0)	配套型住宅 (R0)	工业	仓储	容积率
			——	**万㎡	——	——	——	——	
公共设施建设要求	设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	备注	是否计算奖励
	教育设施	小学	13165	——	24班	单元新增	单元改造主体	一期实施	是
	道路交通设施	社会公共停车场	——	——	550个 (与其他公共用地复合建设)	原规划+新增	单元改造主体	一期实施	否
		次干道及以上道路	拓宽**路, 道路宽度控制在60米, 占地面积为3521平方米	——	——	总规、控规	单元改造主体	一期实施	是
	其他	社区公园	6897	——	——	单元新增	单元改造主体	一期实施	是
		生态修复区	6614	——	——	总规、控规	单元改造主体	一期实施	是

城市设计要求 本单元是对接**的重要区域, 空间研究应注重**路沿线界面的开敞空间及城市界面打造。

其他要求 1、前期研究报告编制时, 需加强对历史文化的普查。如单元内涉及文物保护单位、历史文化名村、传统村落等具有历史保留价值的建筑物, 请说明。
2、单元内, 幼儿园自配解决; 小学需求12班, 由单元捆绑的24班小学解决, 富余12班供**更新单元使用和政府统筹; 初中需求5班, 由北面**更新单元落实的24班初中解决, 高中学位在由政府统筹解决。

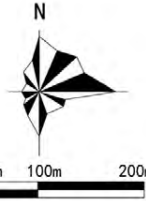
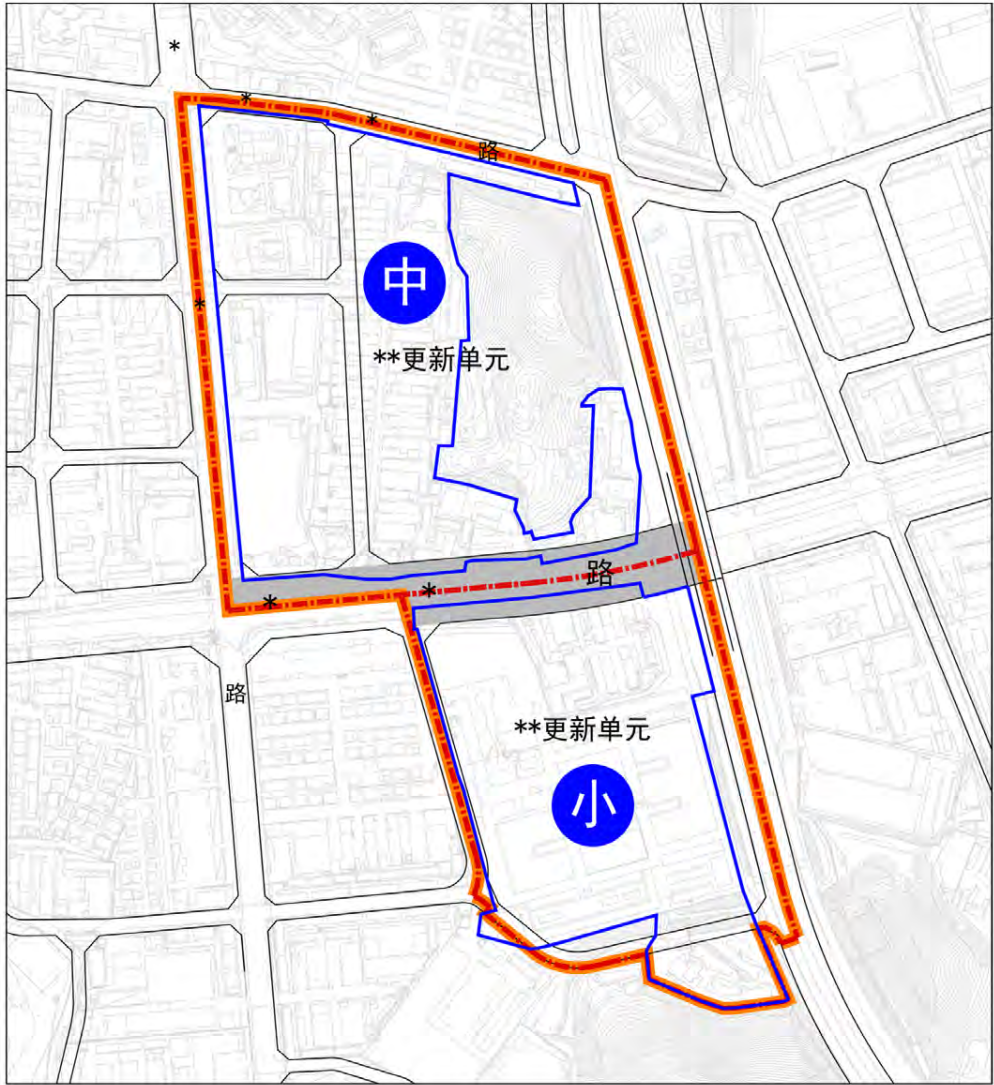
相关说明

- 上述规划要求系根据已批(镇)总体规划、所在片区的控制性详细规划及各相关专项规划的要求, 综合归纳后提出。
- 编制前期研究报告时, 除满足上述规划要求外, 还应根据《东莞市城市规划管理技术规定》落实相应的配套设施。
- 本划定范围确定的主次干道走向、等级原则上不应调整, 规划支路在满足相关标准和规定的前提下, 可结合具体用地方案进行调整; 其他公共设施仅确定数量管理, 不进行定性控制。具体布局可结合用地方案进行调整。
- 前期研究阶段, 更新为居住、商业用途的, 用地面积比例应符合市政政策要求; 更新为新型产业用途的, 用地面积比例不低于拆除范围的16%。
- 整治活化区域应满足《东莞市整治活化建设工作指引》的相关要求。
- 本图则的建筑总量及各类功能的建筑量均为上限值, 前期研究阶段在单元划定方案基础上额外增加公建配套的, 可适当给予建筑补偿 (但不超出原奖励规模的10%), 其余情况对建筑总量一律不予增加。
- 本项目最终开发建设量在前期研究阶段按规划进行计算, 并校核公共服务、交通、市政等基础设施承载力, 按程序报市政府进行审批后确定。

图例

- | | |
|--------------|--------|
| 拆除重建区 | 其余用地 |
| 生态修复区 | 单元外拆除区 |
| 整治活化区 | 小学 |
| 历史文化保护区 | 社会停车场 |
| 现状保留区 | 社区公园 |
| 现状道路区 | 拆除范围线 |
| "三地"和超标"三地"区 | 单元范围线 |

镇更新片区统筹规划



**片区



更新片区概况

更新方向	本片区更新方向为****				
	设施名称	服务规模	来源	实施主体	备注
***更新单元	初中	24班	单元新增	单元改造主体	——
	次干道及以上道路	拓宽城市主干道**北面，道路宽度为60米。			
***更新单元	小学	24班	单元新增	单元改造主体	——
	次干道及以上道路	拓宽城市主干道**南面，道路宽度为60米。			
其他要求	1、片区内，幼儿园、小学、初中自配解决。高中由镇政府解决。 2、北面**单元小学需求10班，由**更新单元捆绑实施的24班小学（自用12班，富余12班）解决；初中需求4班，由本单元捆绑实施的24班初中解决，富余的20班学位，供**更新单元（5班）及**镇政府统筹使用（15班）。 3、南面**单元、小学需求12班，由本单元捆绑实施的24班初中解决，富余的12班学位，供**更新单元使用（10班）及**镇政府统筹使用（2班）；初中由北面**更新单元落实的24班初中解决。				

图例

- 片区范围线

单元范围线

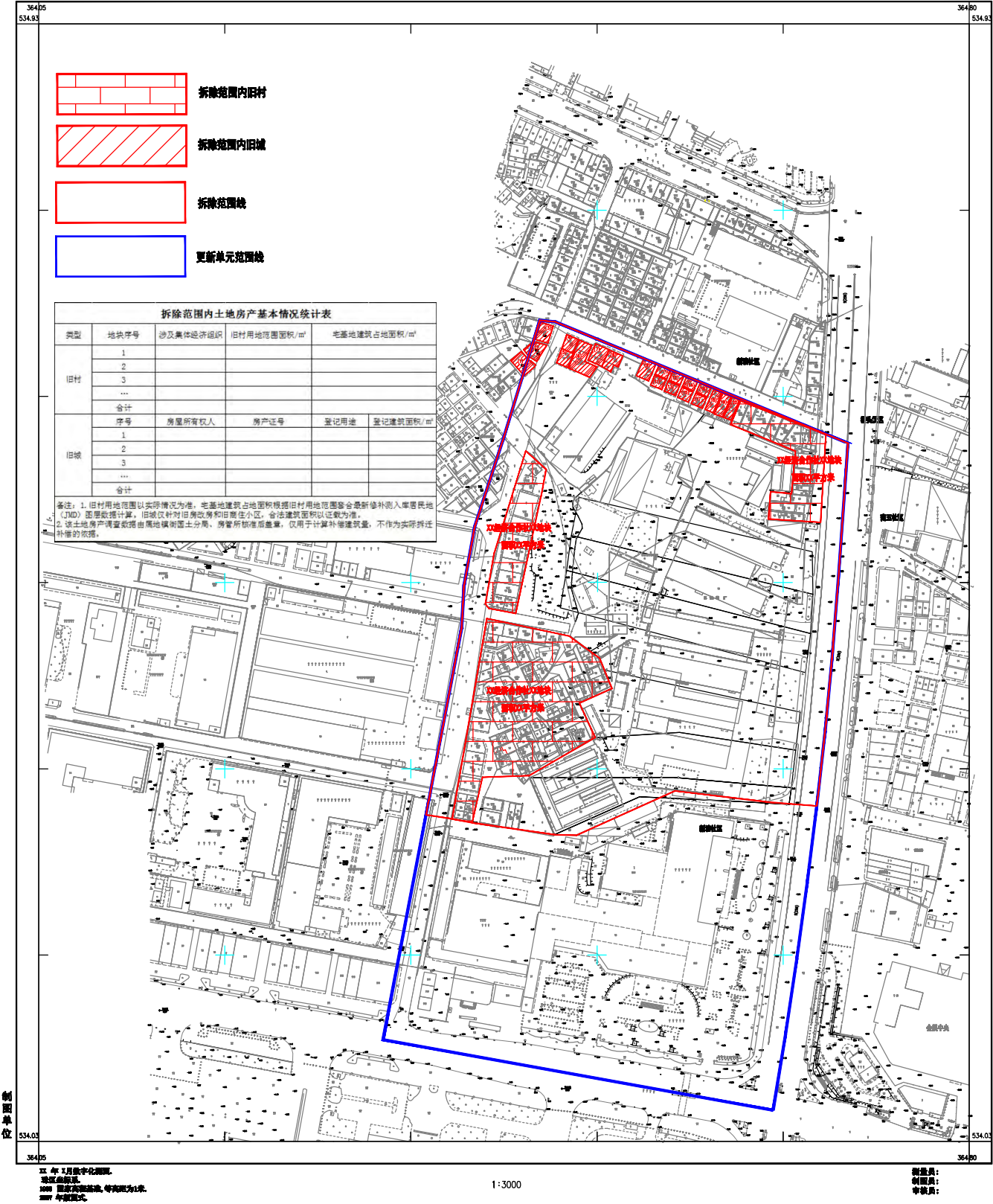
拆除范围线
- 控制道路

小学

初中

附件7

土地房产调查图表模板



提交 SHP 数据说明

1、数据格式： SHP 面文件。

2、坐标系统： 高斯-克吕格投影、1980 西安坐标系、3 度分带加带号。

3、数据内容： 内容包括更新单元范围红线、细分范围红线及单元范围外拆除区，符合标图建库（未入库）和符合标图建库（已入库）共 12 类红线及其属性数据。

4、数据格式： 统一存放在 XX 镇 XX 更新单元.shp 文件内，属性字段包含 Layer、GXDY_Name、ZJ_Name。Layer 填写内容为“1 更新单元”、“2 拆除重建区”、“3 生态修复区”、“4 整治活化区”、“5 历史文化保护区”、“6 现状保留区”、“7 现状道路区”“8 三地和超标三地”、“9 其余用地区”、“10 单元范围外拆除区”、“11 符合标图建库（未入库）”、“12 符合标图建库（已入库）”其中一类。GXDY_Name 为更新单元的名称。ZJ_Name 为所属镇街（园区）。**具体可参考 案例“xx 镇 xx 单元.shp”。**

5、数据质量：

（1）确保提交数据范围正确及无拓扑错误，因数据范围有误或拓扑问题造成技术审查结果的偏差由数据提供方负责；

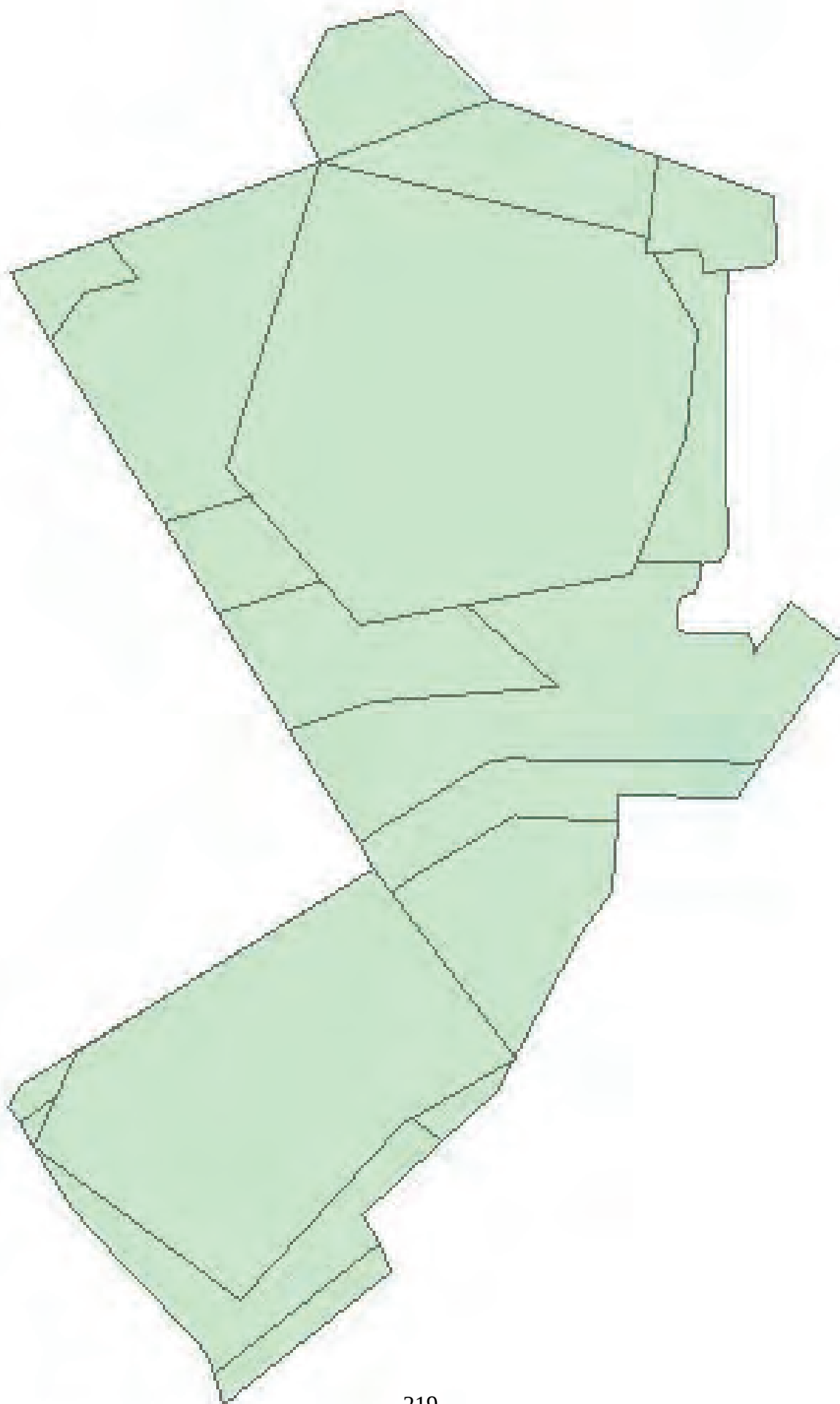
（2）“1 更新单元”红线必须有。（3）“2 拆除重建区”、“3 生态修复区”、“4 整治活化区”、“5 历史文化保护区”、“6 现状保留区”、“7 现状道路区”“8 三地和超标三地”、“9 其余用地区”八类地块红线不能超出“1 更新单元”红线，面积之和须等于“1 更新单元”面积；

（4）“11 符合标图建库（未入库）”符合入库标准，且“11 符合标图建库（未入库）”及“12 符合标图建库（已入库）”红线不能超出“1 更新单元”红线。

表						
xx镇xx单元						
	FID	Shape *	Layer	GXDY_Name	ZJ_Name	area
▶	0	面 ZM	1更新单元范围	xxxxxxx更新单元	xx镇	2609.624353
	1	面 ZM	6现状保留区	xxxxxxx更新单元	xx镇	472.562904
	2	面 ZM	2拆除重建区	xxxxxxx更新单元	xx镇	403.703625
	3	面 ZM	2拆除重建区	xxxxxxx更新单元	xx镇	616.363247
	4	面 ZM	3生态修复区	xxxxxxx更新单元	xx镇	294.242743
	5	面 ZM	4整治活化区	xxxxxxx更新单元	xx镇	343.702804
	6	面 ZM	5历史文化保护区	xxxxxxx更新单元	xx镇	150.382504
	7	面 ZM	9其余用地区	xxxxxxx更新单元	xx镇	224.087957
	8	面 ZM	8三地和超标三地	xxxxxxx更新单元	xx镇	26.380374
	9	面 ZM	7现状道路区	xxxxxxx更新单元	xx镇	28.617364
	10	面 ZM	10单元范围外拆除区	xxxxxxx更新单元	xx镇	80.559297
	11	面 ZM	12符合标图建库（已入库）	xxxxxxx更新单元	xx镇	741.486978
	12	面 ZM	11符合标图建库（未入库）	xxxxxxx更新单元	xx镇	485.250294
	13	面 ZM	9其余用地区	xxxxxxx更新单元	xx镇	49.580832

◀ ▶ 1 ▶ ▶ (0 / 14 已选择)

xx镇xx单元



单元入库文件严格按照以下要求：

一、关于 CAD:

- 1、CAD 只保留公共设施图例块、贡献道路填充面及路名；
- 2、公共设施图例块基点必须完全在单元内，路名必须完全在道路填充内；
- 3、多段线必须闭合，填充必须唯一；
- 4、统一采用珠区坐标；
- 5、图例以模板【奖励设施图例】为准，原则上不得擅自新增。

① 注意如出现同一个单元有两个相同名称设施，需按编号区分，如 A 单元有两个社区公园，则块名应命名为社区公园 1，社区公园 2，并与表格设施一一对应；

② 注意如需新增设施图例，需建立块（块名与 excel 表格中设施名称严格保持一致）。

二、关于 excle

- 1、严格按照表格填写相关内容。
- 2、单元名称应与表格文件命名及 CAD 文件命名一致；
- 3、excel 表格中设施名称与 CAD 对应块名称、道路名称严格保持一致，设施数目应与 CAD 设施数目保持一致，并一一对应。

单元名称	改造单元 (公顷)	拆除重建区 (公顷)	生态修复区 (公顷)	整治活化区 (公顷)	历史文化保护区 (公顷)	现状保留区 (公顷)	现状道路区 (公顷)	“三地”和超标“ 三地”区 (公顷)	其余用地 (公顷)	拆除范围 线 (公顷)	单元外拆除 区 (平方米)	现状旧厂 (万㎡)	现状旧村 (万㎡)	现状旧城 (万㎡)	更新方向	产业占比 %	更新模式	总建筑面积 (万㎡)
xx镇xx更新单元	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

商业建筑面积 (万㎡)	居住建筑面积 (万㎡)	新型产业用房 (M0) 建筑面积 (万㎡)	配套型住宅 (R0) 建筑面积 (万㎡)	工业建筑面积 (万㎡)	仓储建筑面积 (万㎡) 2	毛容积率	公共设施捆绑	城市设计要求	其他要求	相关说明
——	——	——	——	——	——		——	——	——	——

单元名称	设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	是否计入奖励	备注
xx镇xx更新单元	教育设施	九年一贯制学校	30000	——	24班小学+18班初中	总规	单元改造主体	是	一期实施
xx镇xx更新单元	教育设施	初中	16000	——	24班	控规	单元改造主体	是	一期实施
xx镇xx更新单元	教育设施	——	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	教育设施	——	——	——	——	——	——	——	——

单元名称	设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	是否计入奖励	备注
xx镇xx更新单元	文体设施和社区中心	文化中心	——	——	——	——	单元改造主体	——	——
xx镇xx更新单元	文体设施和社区中心	体育公园	——	——	——	——	单元改造主体	——	——
xx镇xx更新单元	文体设施和社区中心	社区中心	——	——	——	——	单元改造主体	——	——

单元名称	设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	是否计入奖励	备注
xx镇xx更新单元	医疗设施	综合医院	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	医疗设施	专科医院	——	——	——	——	——	——	——

单元名称	设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	是否计入奖励	备注
xx镇xx更新单元	福利设施	敬老院（养老院）	——	——	——	——	——	——	——

单元名称	设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	是否计入奖励	备注
xx镇xx更新单元	公用设施	给水泵站	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	公用设施	雨水泵站	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	公用设施	污水泵站	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	公用设施	次高压调压站	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	公用设施	110kv变电站	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	公用设施	垃圾转运站	——	——	——	——	——	——	——
xx镇xx更新单元	公用设施	消防站	——	——	——	——	——	——	——

单元名称	设施类型	设施名称	用地面积 (平方	建筑面积 (平方米)	服务规模	来源	实施主体	是否计入奖励	备注
xx镇xx更新单元	道路交通设施	***路	xxx	——	次干道	总规、单元新增	单元改造主体	否	——
xx镇xx更新单元	道路交通设施	***路	xxx	——	主干道	控规	单元改造主体	是	——
xx镇xx更新单元	道路交通设施	社会公共停车场	——	——	200个	控规	单元改造主体	否	附建

设施类型	设施名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方	服务规模	来源	实施主体	是否计入奖励	备注
其他设施	社区公园1	——	——	——	总规、控规	单元改造主体	是	——
其他设施	社区公园2	——	——	——	总规、控规	单元改造主体	是	——
其他设施	政府发展备用地	——	——	——	总规、控规	单元改造主体	是	——
其他设施	行政办公用地	——	——	——	总规、控规	单元改造主体	是	——

城市更新单元划定奖励公共设施图例规范

城市更新3.5倍奖励设施图例

公共服务设施		
编号	名称	图例
B1	九年一贯制学校	③
B2	高中	④
B3	初中	⑤
B4	小学	⑥
B5	文化中心	⑦
	体育公园	⑧
B6	社区中心	⑨
B7	综合医院	⑩
B8	专科医院	⑪
B9	康寿院（养老院）	⑫
B10	完全中学	⑬

市政设施		
编号	名称	图例
B1	给水泵站	⑭
B2	雨水泵站	⑮
B3	污水泵站	⑯
B4	110KV变电站	⑰
B5	次高压调压站	⑱
B6	垃圾转运站	⑲
B7	调压站	⑳
B8		
B9		
B10		
B11		
B12		
B13		

城市更新2.5倍奖励设施图例

发展备用地		
编号	名称	图例
B1	城市发展备用地	①

行政办公用地		
编号	名称	图例
B1	行政办公用地	②

其他		
编号	名称	图例
B1	社区公园	④
B2	公安局	⑤
B3	派出所	⑥
B4	文化设施	
B5	体育公园	

城市更新1倍奖励设施图例

发展备用地		
编号	名称	图例
B1	公共交通站	③
B2	社会公共停车场 (附设经营性用地)	④

*B道路

九

园

中

园

**A道路

片区入库文件严格按照以下要求：

一、关于 CAD:

- 1、CAD 多段线必须闭合；
- 2、图层严格按照模板要求划分(具体见模板 14 个图层)；
- 3、同一个图层要素不得重复（例如：一个单元范围线只能有一条，不能叠加重复线，注意检查）；
- 4、采用珠区坐标；
- 5、图例以模板【奖励设施图例】为准，不得擅自新增。注意如出现同一个单元有两个相同名称设施，需按编号区分，如 A 单元有两个社区公园，则块名应命名为社区公园 1，社区公园 2，并与表格设施一一对应；注意如需新增需建立块（块名与 excel 表格中设施名称严格保持一致并提交研发室预审）。
- 6、统筹道路应按单元分割，并按每一段道路进行填充，不得连续填充多段道路，路名要确保完全落在填充面积内。
- 7、生态修复区命名应完全落在填充面积内。

二、关于 excle

- 1、严格按照表格填写相关内容。
- 2、片区名称应与表格文件命名及 CAD 文件命名一致；单元名称应与 CAD 对应单元名称一致。
- 3、excel 表格中设施名称与 CAD 对应块名称、道路名称及生态修复区图层名称严格保持一致，设施数目应与 CAD 设施数目保持一致，并一一对应。

片区名称	更新方向	公共设施捆绑	其他要求
xxx镇xxx更新片区	居住	完全中学，社会公共停车场，公交首末站，体育公园，社区公园1，社区公园2，xxx路，xxx路	1、片区内，幼儿园、小学、初中自配解决。高中由镇政府解决。 2、北面**单元小学需求10班，由**更新单元捆绑实施的24班小学（自用12班，富余12班）解决；初中需求4班，由本单元捆绑实施的24班初中解决，富余的20班学位，供**更新单元（5班）及**镇政府统筹使用（15班）。 3、南面**单元、小学需求12班，由本单元捆绑实施的24班初中解决，富余的12班学位，供**更新单元使用（10班）及**镇政府统筹使用（2班）；初中由北面**更新单元落实的24班初中解决。

设施类型	捆绑单元	设施名称	服务规模	来源	实施主体	备注
教育设施	**更新单元	九年一贯制学校	24班小学+18班初中	总规	单元改造主体	——
教育设施	**更新单元	小学	48班	总规、近规	单元改造主体	——
教育设施	**更新单元	初中	30班	单元新增	单元改造主体	——
教育设施	**更新单元	高中	27班	单元新增	单元改造主体	——

设施类型	捆绑单元	设施名称	服务规模/m²	来源	实施主体	备注
文体设施和社区中心	**更新单元	文化中心	xxx	单元新增	单元改造主体	——
文体设施和社区中心	**更新单元	体育公园	xxx	单元新增	单元改造主体	——
文体设施和社区中心	**更新单元	社区中心	xxx	单元新增	单元改造主体	——

设施类型	捆绑单元	设施名称	服务规模/m²	来源	实施主体	备注
医疗设施	**更新单元	综合医院	xxx	单元新增	单元改造主体	——
医疗设施	**更新单元	专科医院	xxx	单元新增	单元改造主体	——

设施类型	捆绑单元	设施名称	服务规模/㎡	来源	实施主体	备注
福利设施	**更新单元	敬老院（养老院）	xxx	单元新增	单元改造主体	——

设施类型	捆绑单元	设施名称	服务规模/m²	来源	实施主体	备注
公用设施	**更新单元	给水泵站	xxx	单元新增	单元改造主体	——
公用设施	**更新单元	雨水泵站	xxx	单元新增	单元改造主体	——
公用设施	**更新单元	污水泵站	xxx	单元新增	单元改造主体	——
公用设施	**更新单元	次高压调压站	xxx	单元新增	单元改造主体	——
公用设施	**更新单元	110kv变电站	xxx	单元新增	单元改造主体	——
公用设施	**更新单元	垃圾转运站	xxx	单元新增	单元改造主体	——
公用设施	**更新单元	消防站	xxx	单元新增	单元改造主体	——

设施类型	捆绑单元	设施名称	服务规模/m²	来源	实施主体	备注
道路交通设施	**更新单元	社会公共停车场	100个停车位	单元新增	单元改造主体	附建
道路交通设施	**更新单元	xxx路	2600	总规	单元改造主体	——
道路交通设施	**更新单元	xxx路	8000	控规	单元改造主体	——
道路交通设施	**更新单元	xxx路	1500	总规、控规	单元改造主体	——
道路交通设施	**更新单元	公交首末站	800	单元新增	单元改造主体	附建

设施类型	捆绑单元	设施名称	服务规模/㎡	来源	实施主体	备注
其他设施	**更新单元	社区公园1	8000	单元新增	单元改造主体	——
其他设施	**更新单元	社区公园2	10000	总规	单元改造主体	
其他设施	**更新单元	生态修复区	1500	总规	单元改造主体	——
其他设施	**更新单元	生态修复区	1500	总规	单元改造主体	——
其他设施	**更新单元	政府发展备用地	5000	单元新增	单元改造主体	——
其他设施	**更新单元	行政办公用地	5000	控规	单元改造主体	

城市更新单元划定奖励公共设施图例规范

城市更新3.5倍奖励设施图例

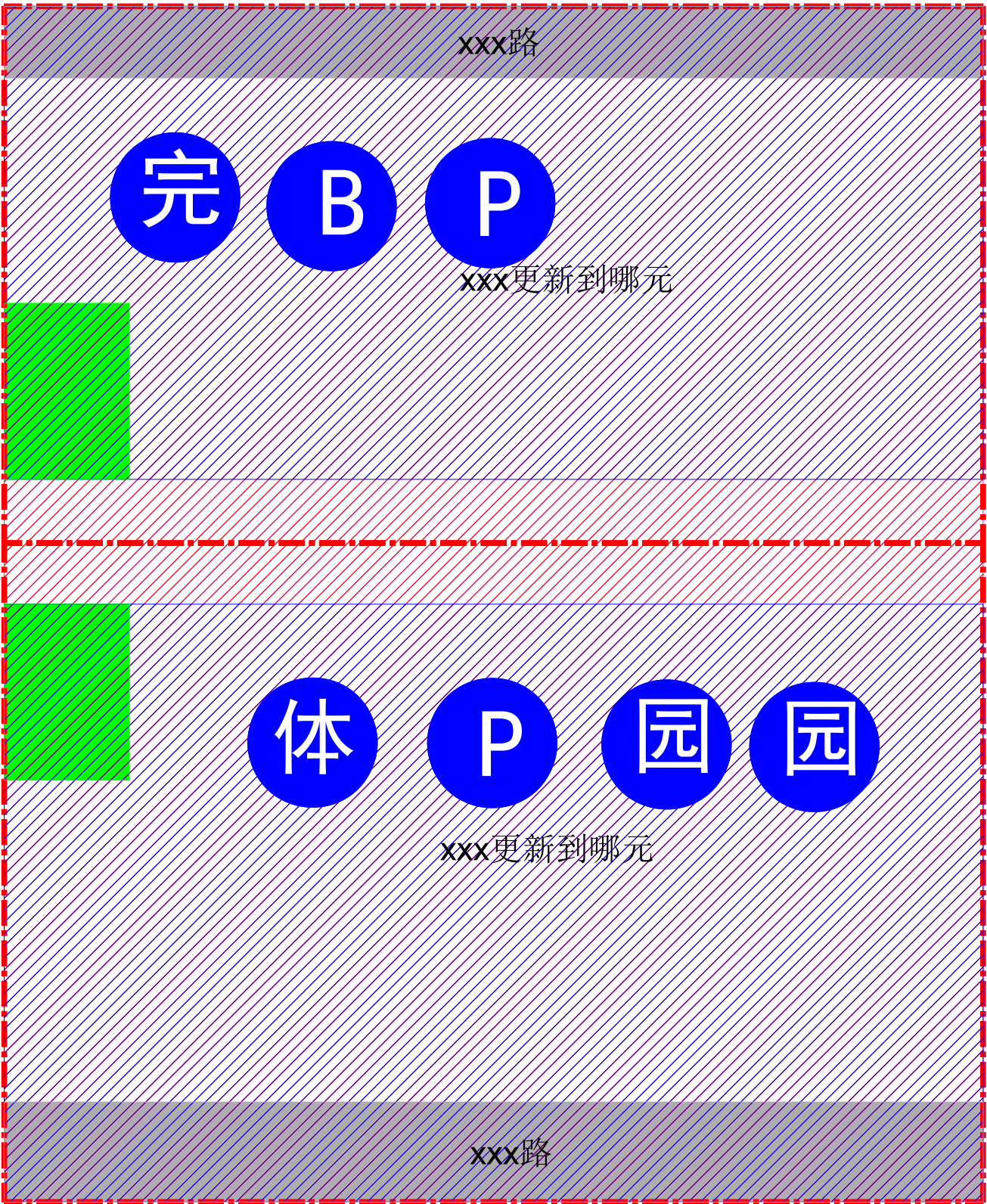
公共服务设施			市政设施		
编号	名 称	图例	编号	名 称	图例
设1	九年一贯制学校	九	设1	给水泵站	给
设2	高中	高	设2	雨水泵站	雨
设3	初中	中	设3	污水泵站	污
设4	小学	小	设4	110KV变电站	电
设5	文化中心	文	设5	次高压调压站	调
	体育公园	体	设6	垃圾转运站	站
设6	社区中心	社	设7	消防站	消
设7	综合医院	医	设8		
设8	专科医院	专	设9		
设9	养老院(养老院)	老	设10		
设10	完全中学	中	设11		
			设12		
			设13		

城市更新2.5倍奖励设施图例

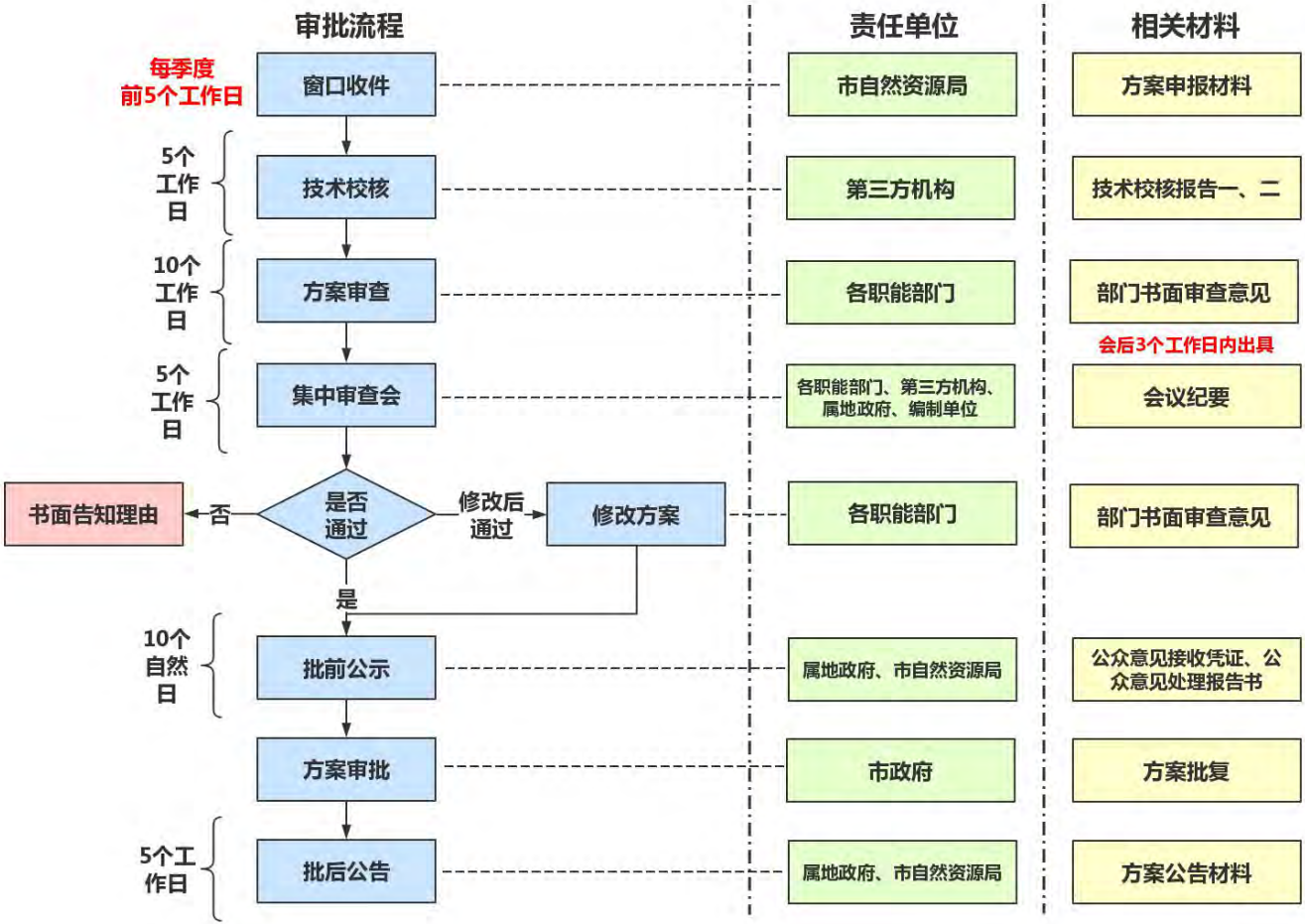
发展备用地			其他		
编号	名 称	图例	编号	名 称	图例
设1	政府发展备用地	政	设1	社区公园	公
行政办公用地			设2	公安局	公
编号	名 称	图例	设3	派出所	所
设1	行政办公用地	政	设4	文化设施	
			设5	体育公园	

城市更新1倍奖励设施图例

发展备用地		
编号	名 称	图例
设1	公交首末站	站
设2	社会公共停车场库 (附建经营性用地)	库



更新单元划定方案审批流程图



附件 11

更新单元划定方案审查申请表

收件日期： 编号：（本栏由市自然资源局填写）

送审单位	xx 园区管委会、镇人民政府（街道办事处）		
联系人		联系电话	
单元名称	xx 更新单元		
更新模式		单元面积（公顷）	
单元地点	XX 园区、镇（街道）XX 社区或行政村	所属控规	XX 片区控规
规划编制技术单位		规划设计资质证书号	
设计单位联系人		联系电话	
园区、镇（街道） 城市更新主管部门 意见	年 月 日（盖章）		
园区、镇（街道） 规划主管部门意见	年 月 日（盖章）		
园区管委会、镇人 民政府（街道办事 处）意见	年 月 日（盖章）		

附件 12

城市规划设计承诺书

《城乡规划编制单位资质管理规定》2016 年 1 月 11 日建设部第 28 号令发布，自 2016 年 1 月 11 日起施行。

第二十五条 城市规划编制单位编制城市规划及所提交的规划编制成果，应当符合国家有关城市规划的法律、法规和规章，符合与城市规划编制有关的标准、规范。

第三十二条 县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门，对于所提交的规划编制成果不符合要求的城市规划编制单位，给予警告；情节严重的，由发证部门公告《资质证书》作废，收回《资质证书》。

承 诺 书					
市自然资源局：					
我单位向你局提交《xx》成果，已获知上文有关告知内容并承诺：承诺所提供的资料真实可靠，编制成果内容和深度应符合国家和地方相关法律、法规及规定的要求；如有违反，愿承担由此引起的一切责任。					
项目名称				单 位 签 章	年 月 日
设计单位					
经 办 人		电话			
法人代表		电话			

附件 13

更新单元划定方案部门审查意见汇总表

申报单元		方案编号	
单元名称		编制单位	
第三方机构	市测绘院		
校核意见	市编研中心		
部门审查意见	市自然资源局		
	市发展和改革局		
	市工业和信息化局		
	市教育局		
	市民政局		
	市生态环境局		
	市住房城乡建设局		
	市交通运输局		
	市水务局		
	市文化广电旅游体育局		
	市卫生健康局		
	市城市管理综合执法局		
	市轨道交通局		
	市消防支队		
	东莞供电局		
审查结论			

备注：此表作为部门集中审查会议纪要的附件。

关于××更新单元划定方案的批前公示

××年××月××日，由××园区管委会/镇人民政府（街道办事处）编制了××更新单元划定方案，根据相关政策规定，现对该更新单元划定方案的有关事项公示如下：

一、××更新单元位于_____，单元面积为××公顷。

二、公示时间：20××年××月××日至20××年××月××日。（不少于10个自然日）

三、更新单元划定方案的具体内容，将通过以下方式进行公示：

1.网上公示：东莞市城市更新主管部门网站

（<http://land.dg.gov.cn/land/zjgz/sjggindex.shtml>）；

2.现场展示：××园区/镇/街道××社区和更新单元现场；

3.报纸告示：东莞日报。

四、相关权利主体可在公示期内通过以下方式对该更新单元划定方案提出意见和建议。逾期未提出的，视为放弃该项权利。

1.将意见表投入设在展示现场的意见收集箱；

2.发送电子邮件到：××（镇街城市更新主管部门电子邮箱）；

3.将意见表传真到：××（镇街城市更新主管部门传真）；

4.将意见表邮寄到“广东省东莞市××××”（邮编523129）（镇街

城市更新主管部门地址), 信封表面须注明“东莞市××镇××更新单元划定方案公示意见”。

五、个人意见需要提供身份证复印件和有效联系电话, 企业意见需要提供法人资料和有效联系电话, 否则视为无效意见。

_____园区管委会/镇人民政府/街道办事处

20××年××月××日