

## 规划背景与思考

### 1 新时代新要求：开发强度成为规划管理的核心和风貌管控的关键

- “审查要点：城镇开发强度分区，容积率、密度等控制指标”  
——自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知（自然资发[2019]87号）
- “高层建筑应充分论证、集中布局，与城市规模、空间尺度相适宜”  
——住建部 发改委关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知

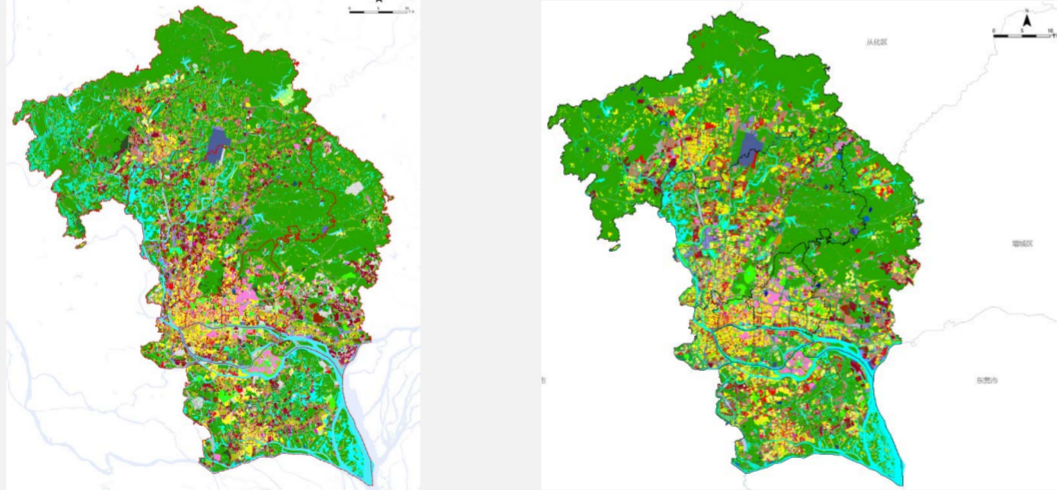
### 2 广州特征：高强度、高建成度、粗放管控

#### 开发强度现状特征

**高强度：**  
城市开发向高强度发展趋势明显

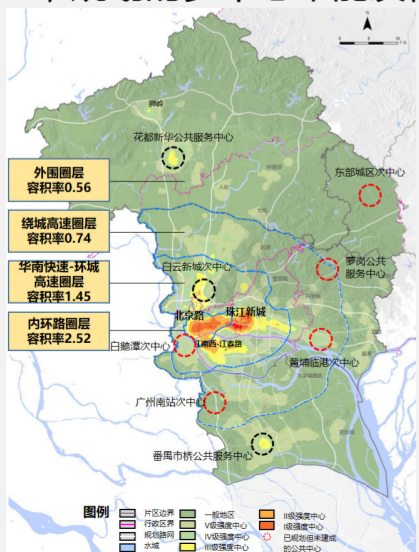


**高建成度：**  
现状城乡建设用地1090.17km<sup>2</sup>，**总建设量8.8亿m<sup>2</sup>**，**建设用地毛容积率0.81**  
控规：城乡建设用地1318.9km<sup>2</sup>，**总建设量14.5亿m<sup>2</sup>**，**建设用地毛容积率1.1**



#### 开发强度面临的问题

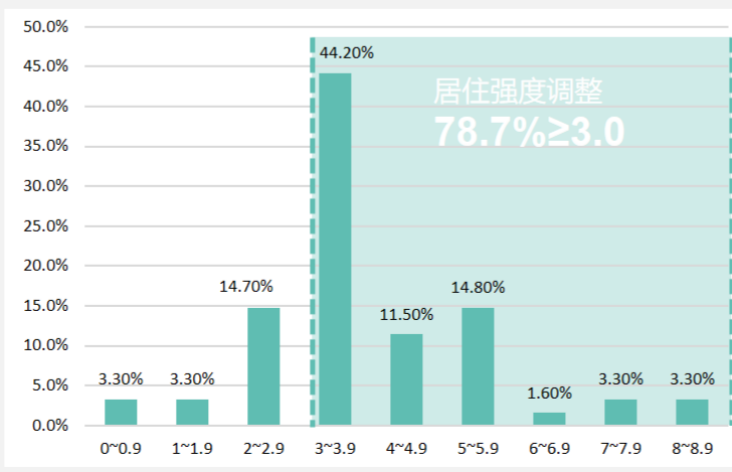
**布局失控：**高强度建设集中于中心区，规划的多中心未能发育



**形态失控：**缺乏精细的强度分区，轨道站点周边强度低，土地低效率运营



**指标失控：**控规容积率赋值科学性不足，调整频繁，近八成用地调整容积率突破现行规定



### 3 价值理念及规划目标

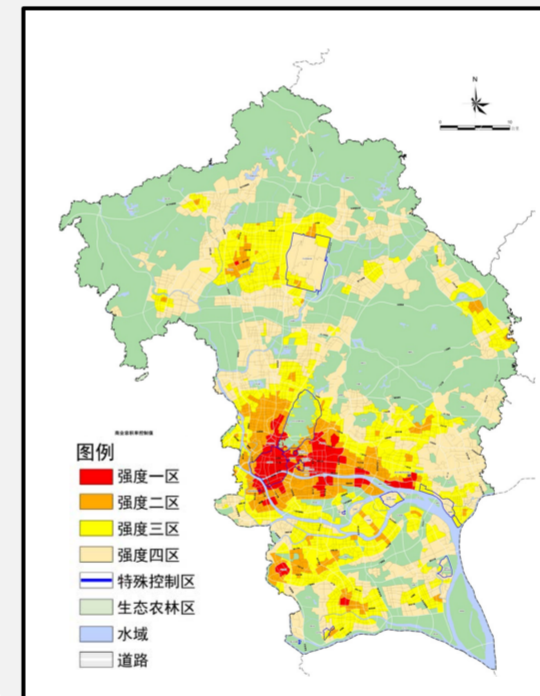
**价值理念** 绿色、多元、宜居、高效

**规划目标** 宜居优先、疏密有致，实现高效有序的适度高强度发展

### 4 本规划的开发强度管控体系

$$\text{赋值规则：基准容积率} \times (\text{地块规模系数} + \text{轨道站点修正系数} + \text{周边道路修正系数} + 1.0) = \text{地块修正容积率}$$

#### 开发强度分区



#### 基准容积率

分区	基准容积率	
	基准容积率	极限容积率
商业一区	5.0	15.0
商业二区	3.5	10.0
商业三区	3.0	8.0
商业四区	2.0	5.0
居住一区	3.5	8.0
居住二区	2.8	6.0
居住三区	2.0	4.0

#### 地块修正系数

面积范围	每增0.1ha递减系数	轨道站点修正系数			周边道路修正系数			
		所在区位	覆盖情况	修正系数		道路数量	修正系数	
				综合枢纽站	枢纽站			一般站
<1.0	0	中心城区	0-300米	+0.85	+0.65	+0.55	N临路数量≥4	+0.15
1.0-2.0	-0.01	中心城区	300-500米	+0.5	+0.45	+0.35	N临路数量=3	+0.10
			0-300米	+1.0	+0.85	+0.7	N临路数量=2	+0.05
>2.0	-0.003	外围地区	300-500米	+0.85	+0.65	+0.5	N临路数量≤1	—
			500-800米	+0.5	+0.35	+0.25		

### 5 本规划要解决的几个问题及创新探索

#### 新挑战

- 如何应对超大城市“高度建成+控规全覆盖”特征
- 如何适应规划管控的多元化、精细化要求
- 如何解决建设容量与承载力缺乏匹配问题
- 如何兼管强度管控与城市风貌形象

#### 创新探索

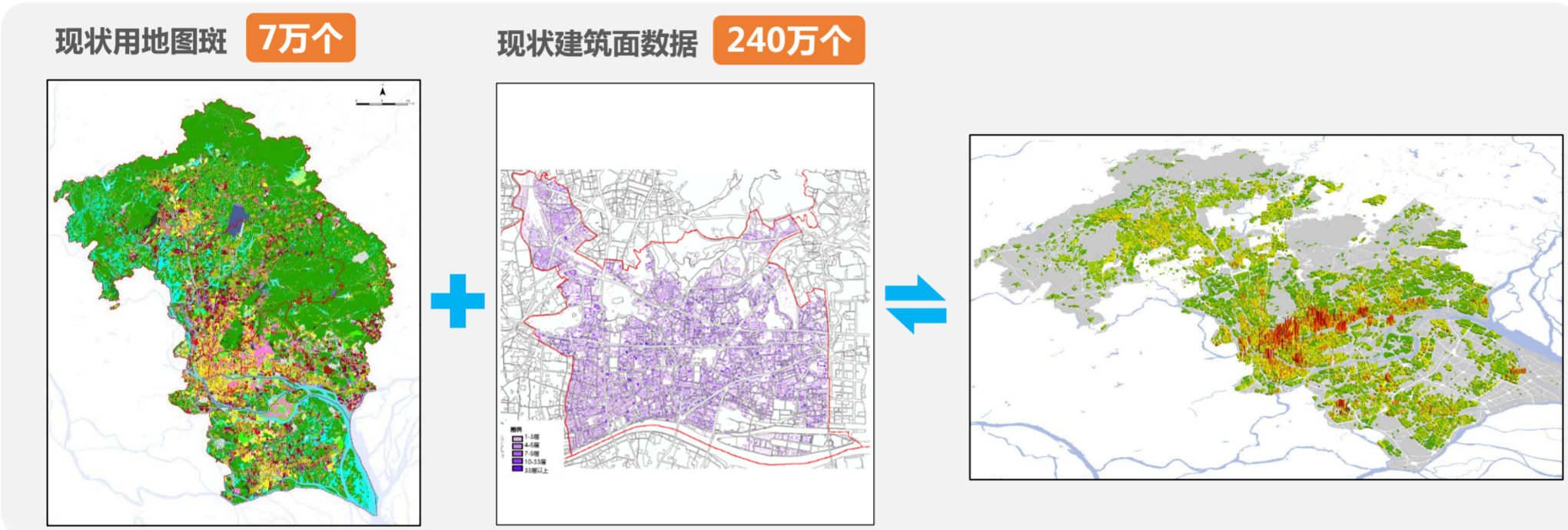
- 平衡理想蓝图与现实本底
- 从普适规则到精准管控
- 人-地-房-设施协同匹配
- 经济—美学双维度



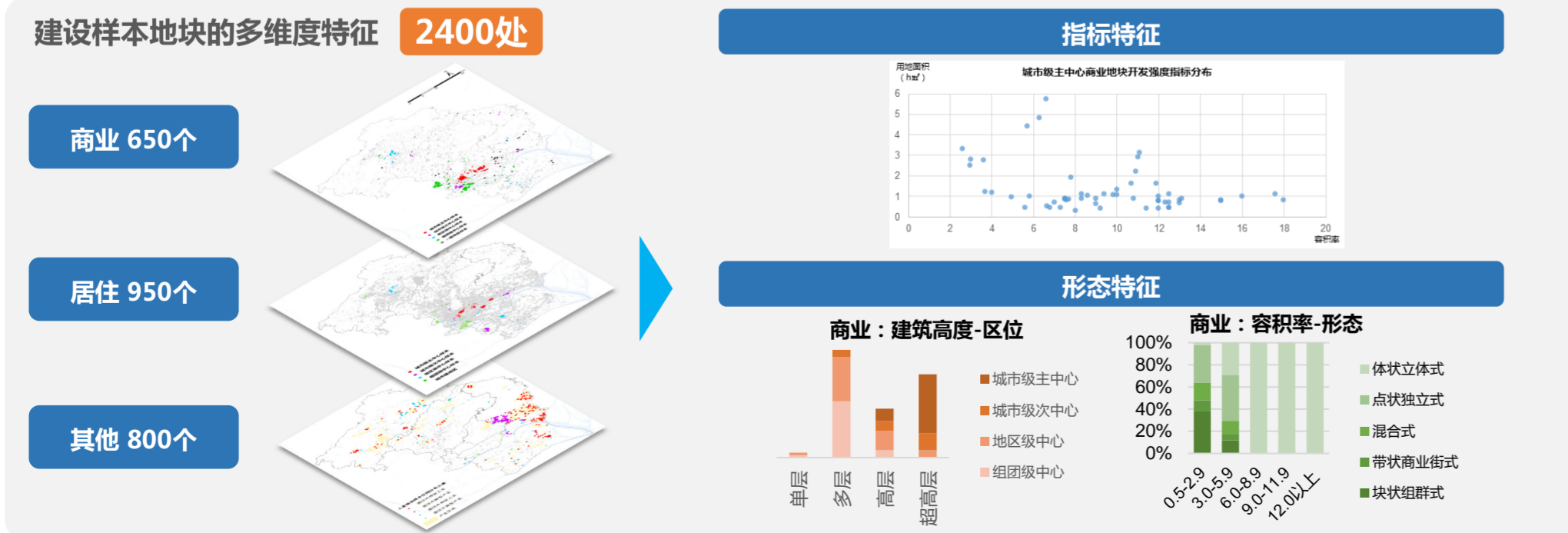
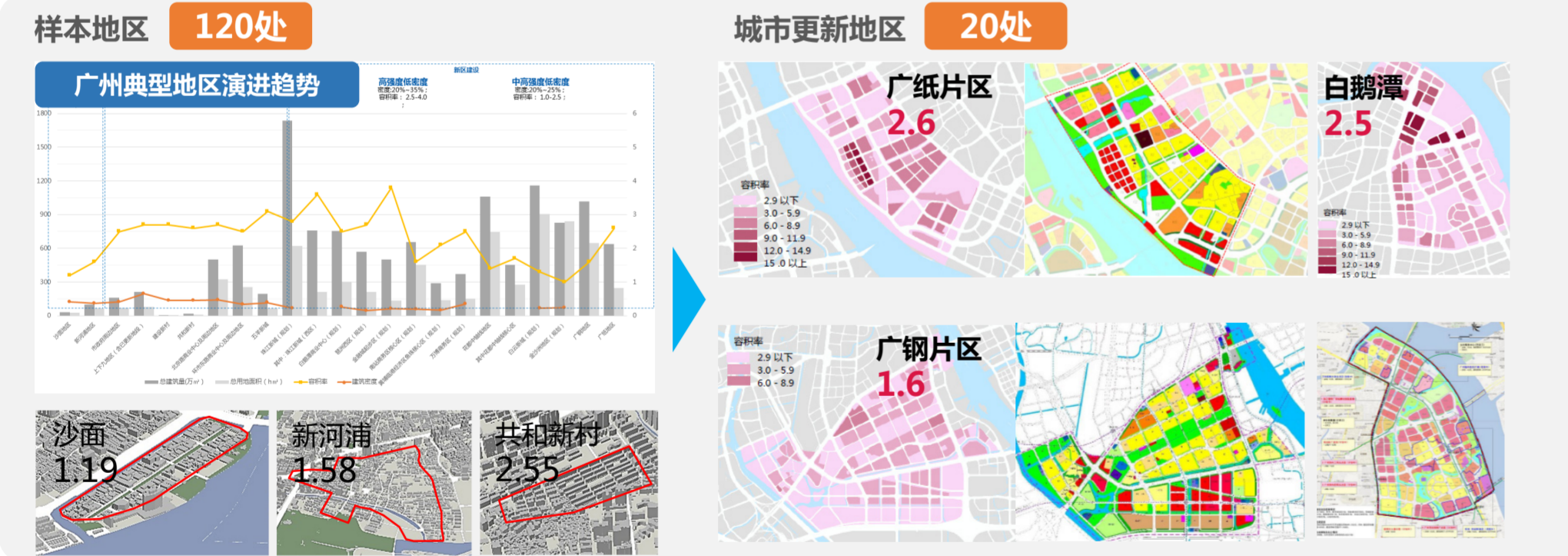
## 应对“存量”城市高度建成的特征，平衡理想蓝图和现状本底

### 1 建立开发强度空间数据库，探针式解剖地块强度多维度特征

基于260万块用地和建筑图斑，建立开发强度空间数据库，全景摸排现状特征

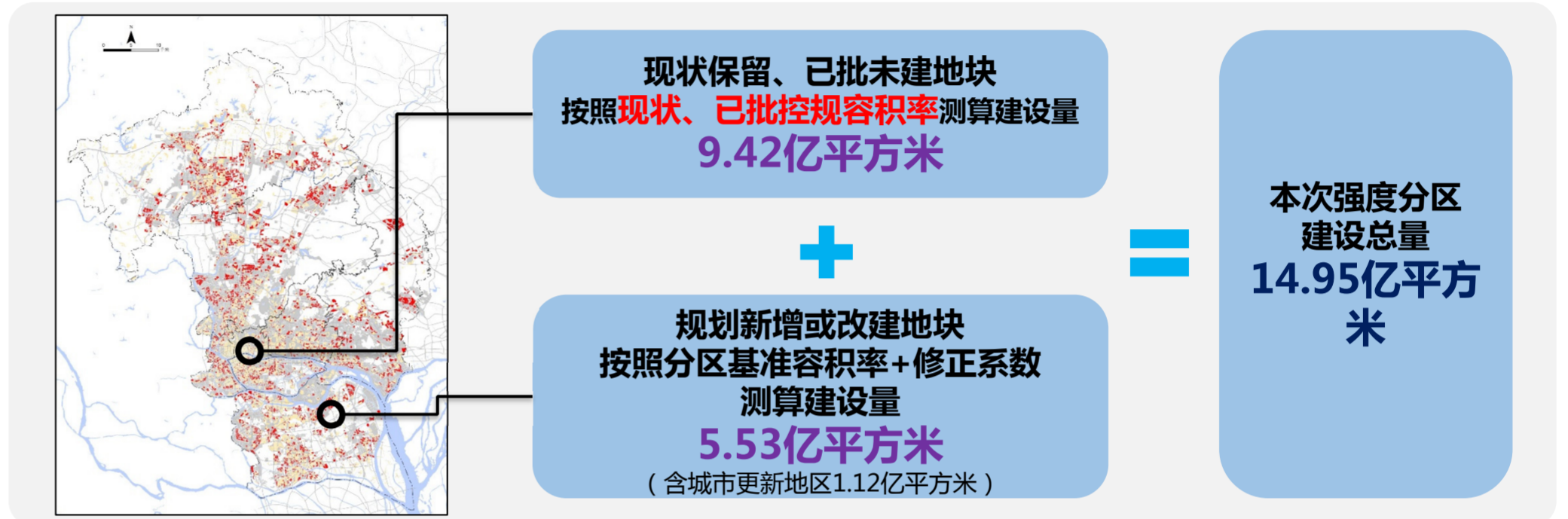


120处典型地区、20余处城市更新地区、2400个样本地块，直观分析未来趋势



### 2 延续、尊重现状脉络，在开发强度管控各环节强化匹配校核

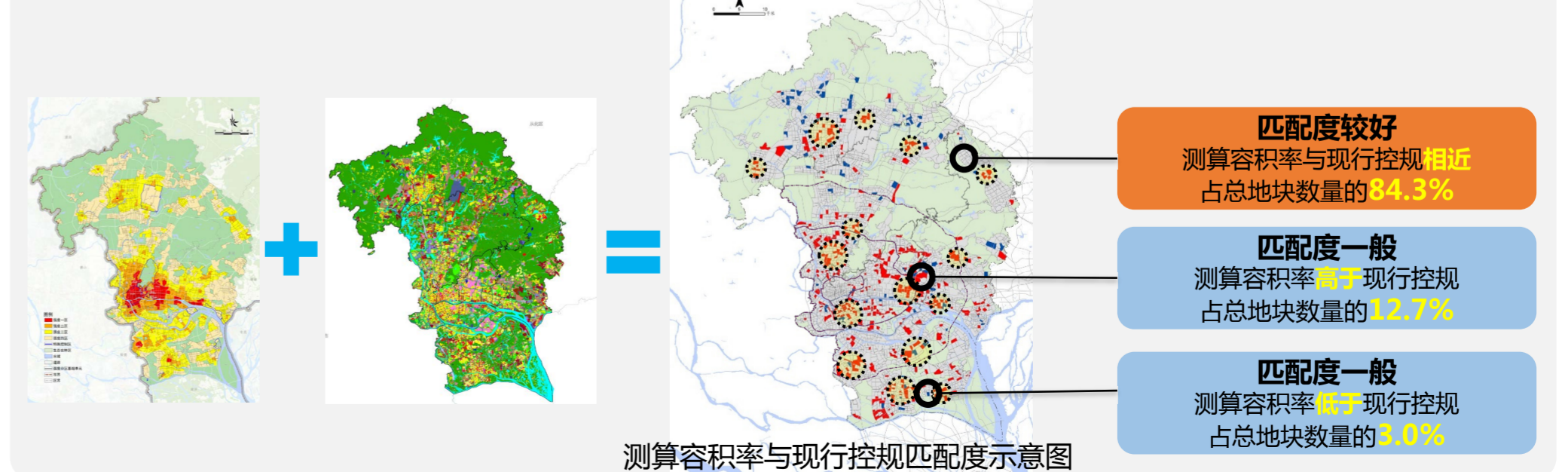
建设总量测算考虑现状保留、已批未建、城市更新等情形，兼顾规划蓝图



分区划定以典型地区、地块为重要参考坐标，反复校准修正，反映实际需求和公众偏好



地块测算容积率与控规指标开展匹配度分析，给予合理弹性浮动范围

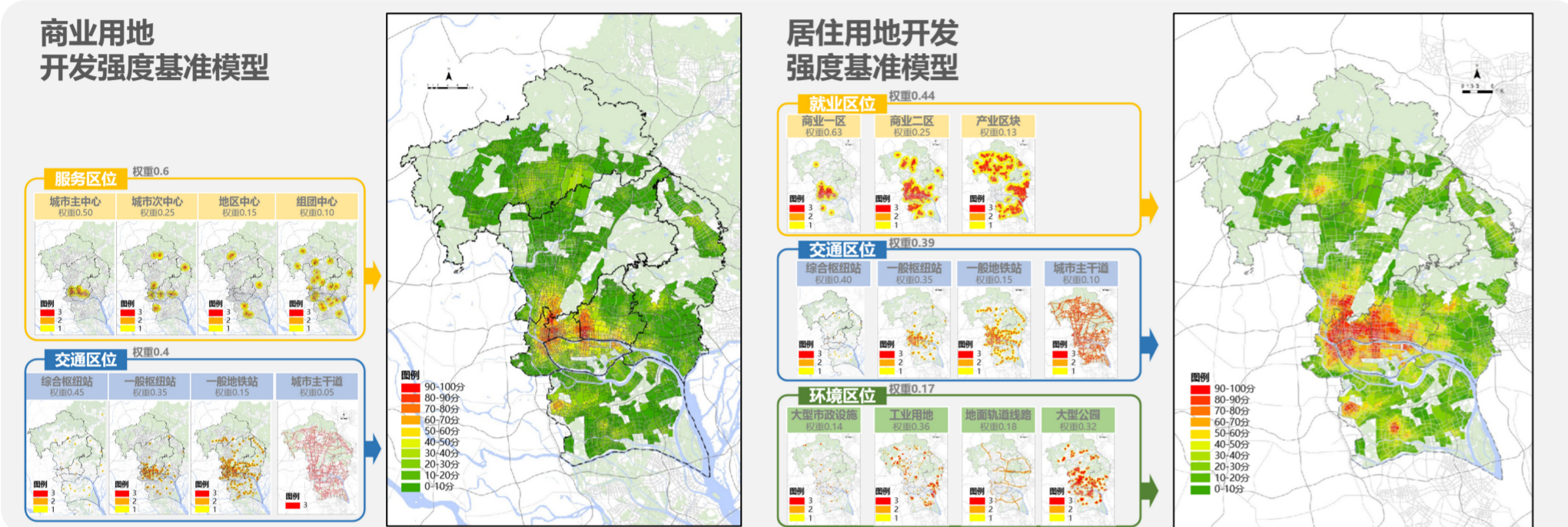




## 适应精细化管理要求，从普适规则到精准管控

### 1 居住、商业用地分区考虑差异化影响因子和目标体系

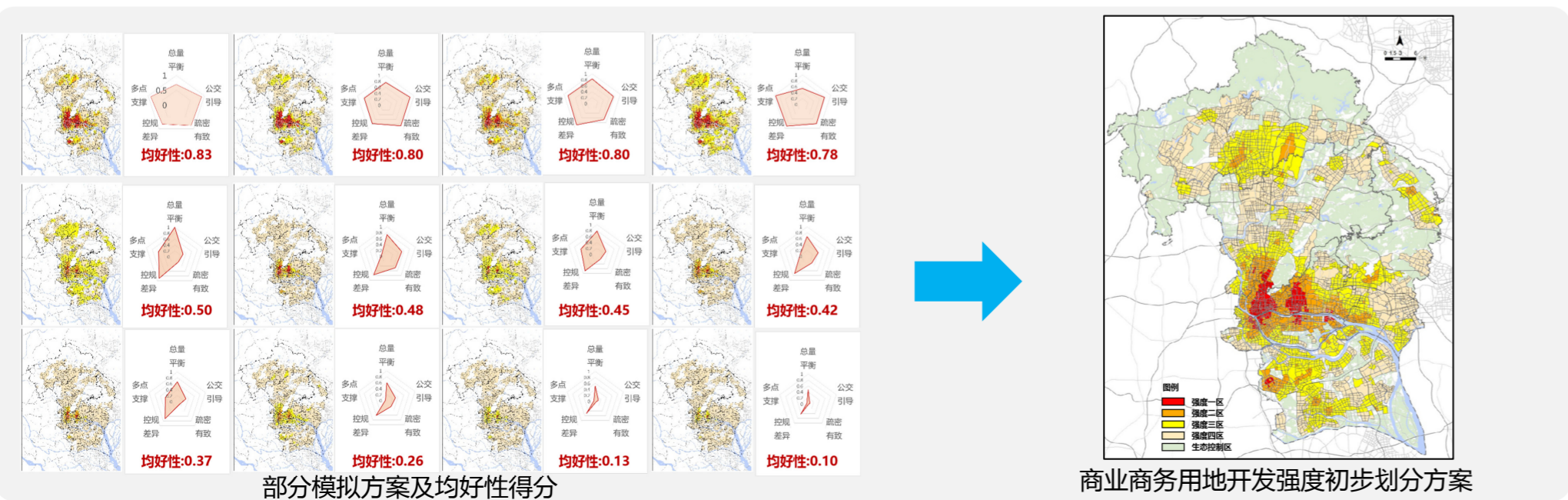
分区划定STEP 1：AHP空间叠加分析法——两类用地采用差异化影响因子



分区划定STEP 2：TOPSIS方案模拟——体现不同价值，两类用地制定差异化目标体系

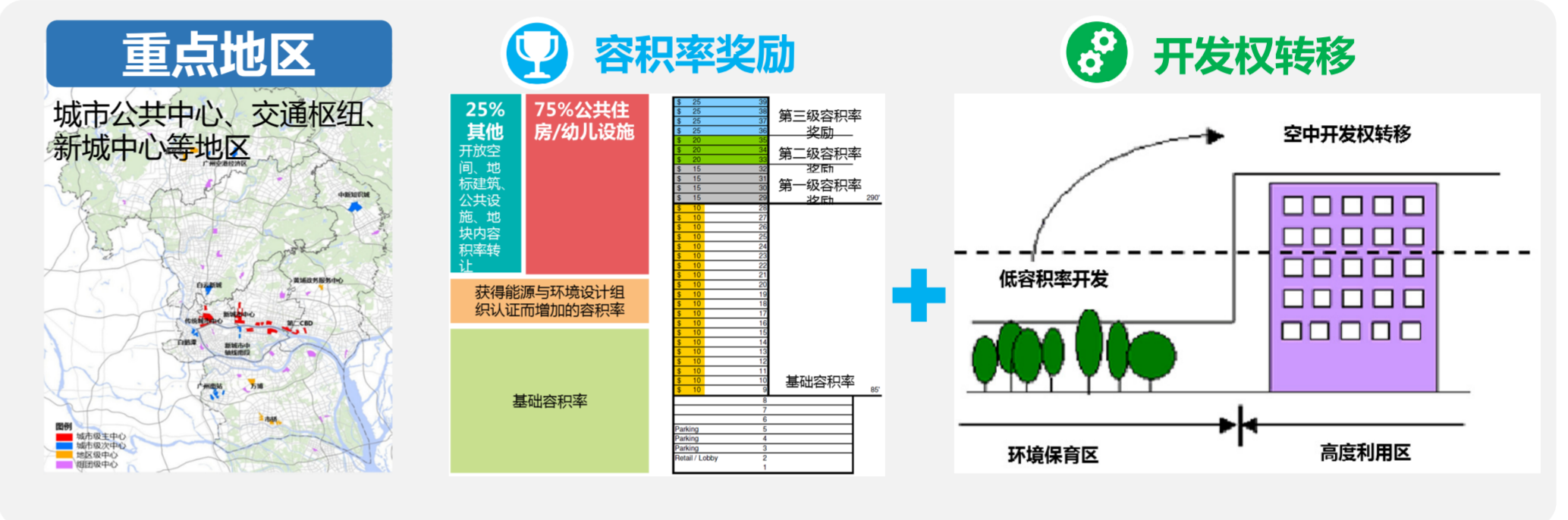


分区划定STEP 3：TOPSIS方案模拟——在居住用地36组、商业用地84组模拟方案中选择最佳方案

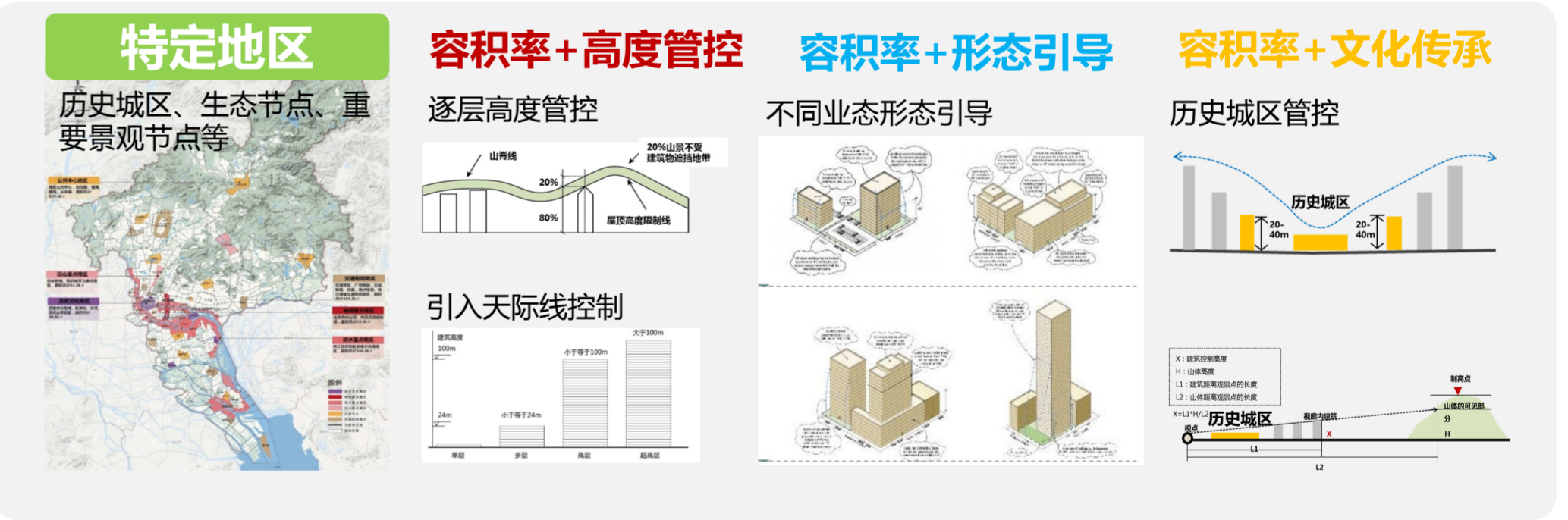


### 2 结合不同地区的差异化导向定制个性化规则

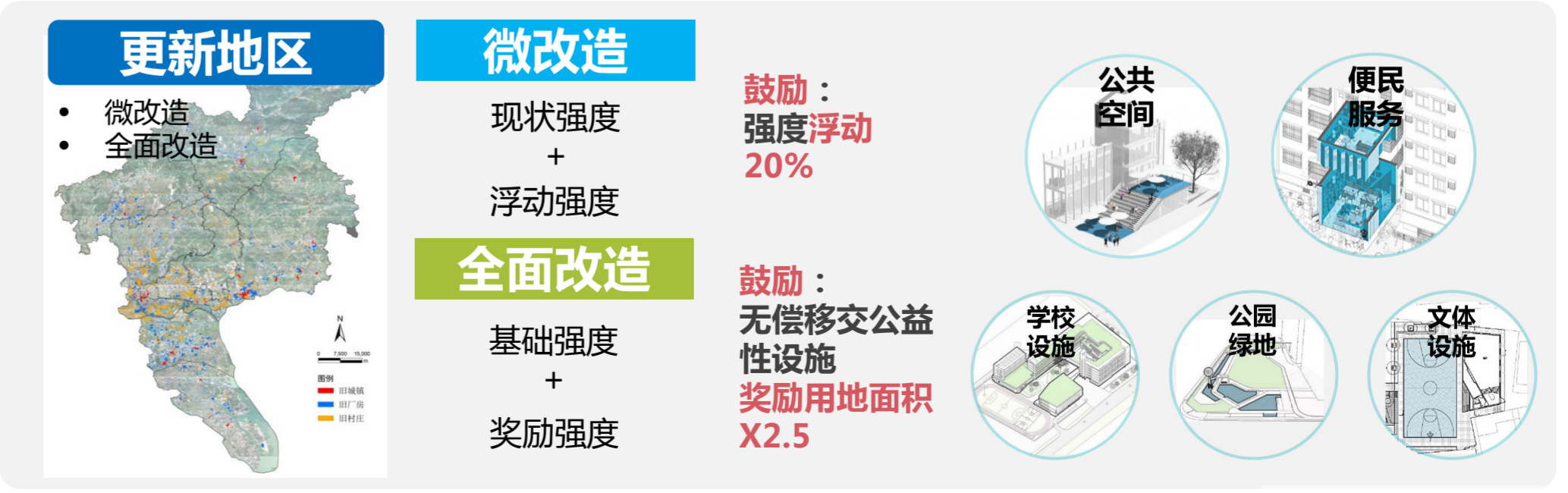
重点地区：以容积率奖励、开发权转移等方式适当高强度



历史、生态、景观等特定地区：结合高度、形态、文化等限定条件，提出多要素管控方式



城市更新地区：针对微改造、全面改造两种模式，以浮动强度、奖励强度进行差异化管控

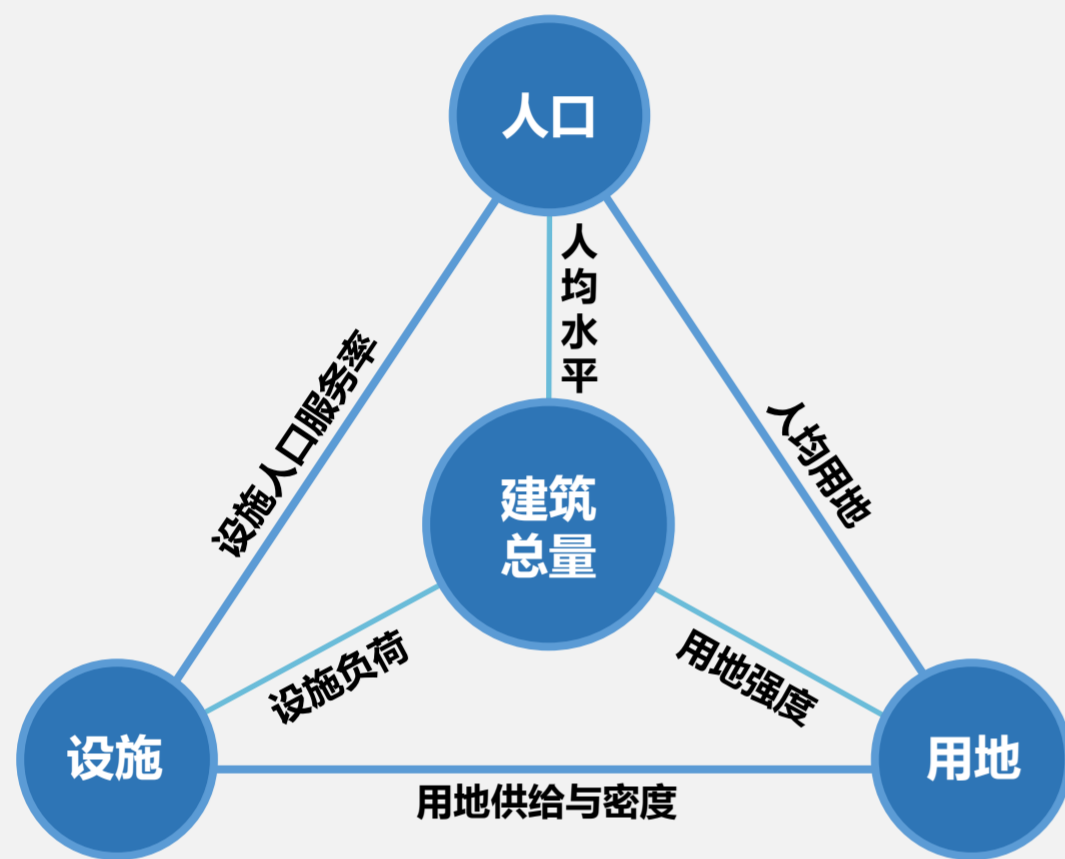




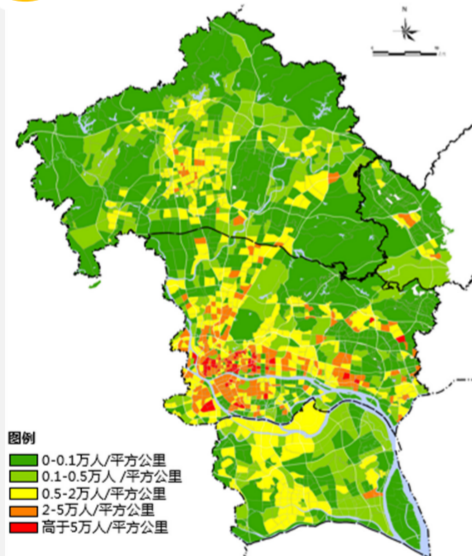
## 破解“用地与建筑简单匹配”式容量管理带来的城市承载力问题，从容量管控向质量管控转变

### 1 构建人-地-房-设施协同发展的空间匹配模型

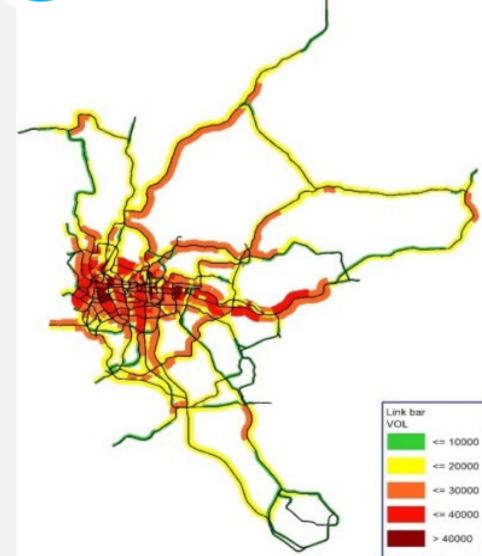
基于人、地、房、设施相互校核，实现对开发强度互动修正



人口规模：1600万



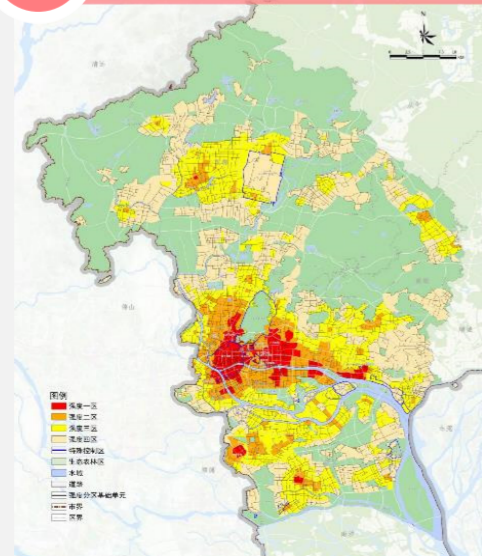
设施规模：道路9689km



用地规模：1400km<sup>2</sup>

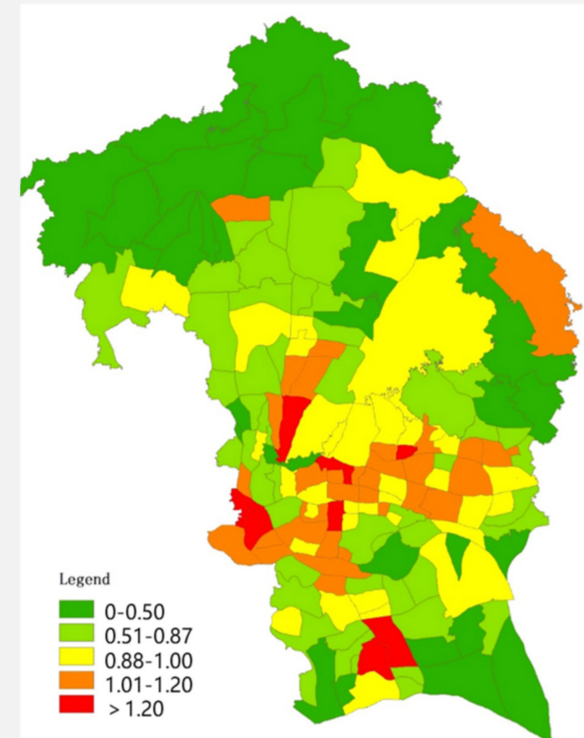


建筑规模：14.95亿方



### 2 开展交通、公服、市政设施的承载力匹配研究

交通承载力研究

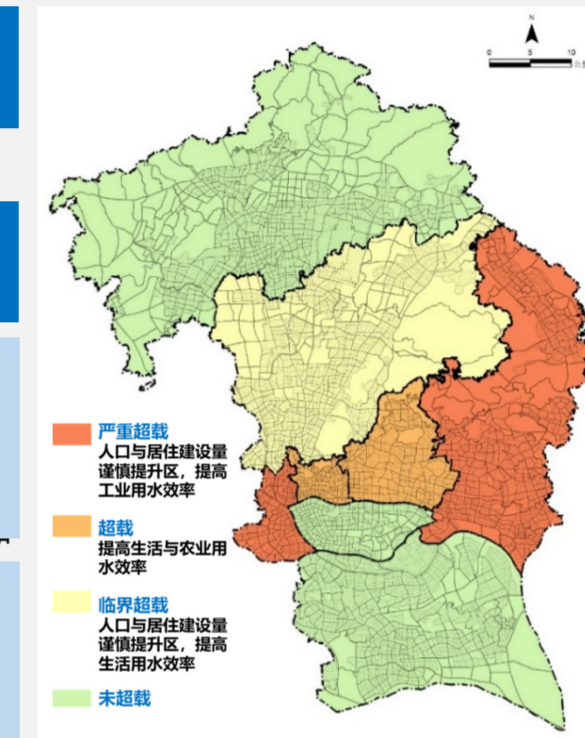


交通承载力供需饱和度分区图

依据交通承载力，提出2类5级建设量调整分区策略

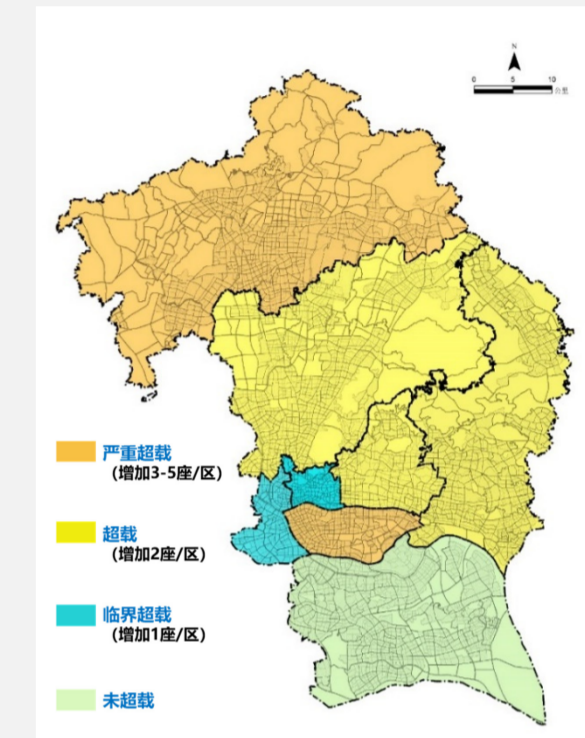
总体策略	交通需求量/供应量情况及建设量调整建议
开发容量增加限制区域	>1.20 (容量过高) →
	1.01-1.20 (容量较高) →
开发容量可适当增加区域	0.88-1.00 (容量偏高) →
	0.51-0.87 (合适) → 增幅5%以内
	0.00-0.50 (供应有余) → 增幅10%以内

水资源承载力分区预警



水资源承载力分区图

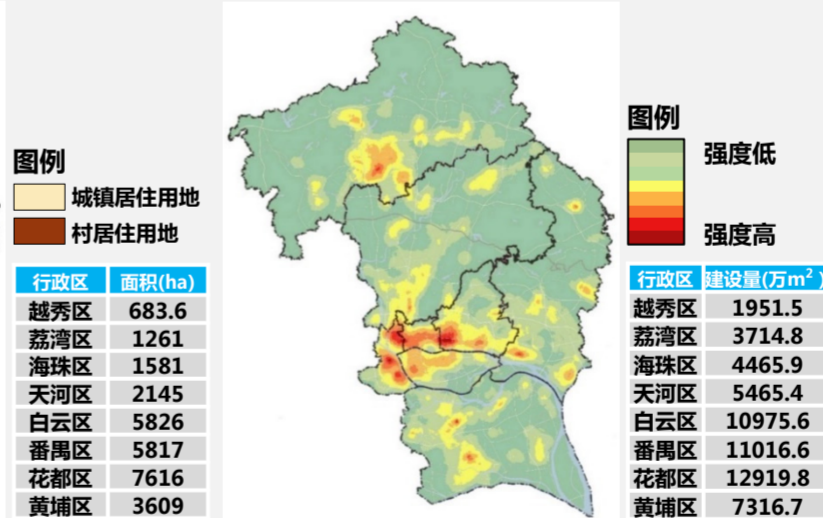
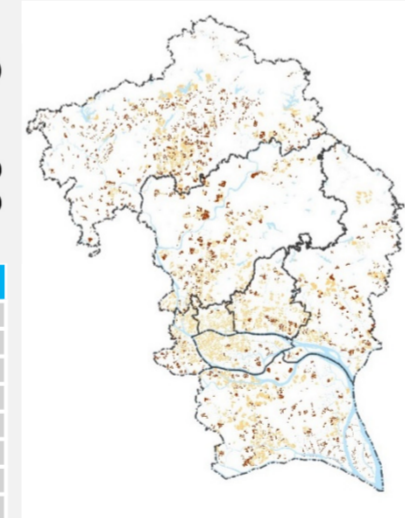
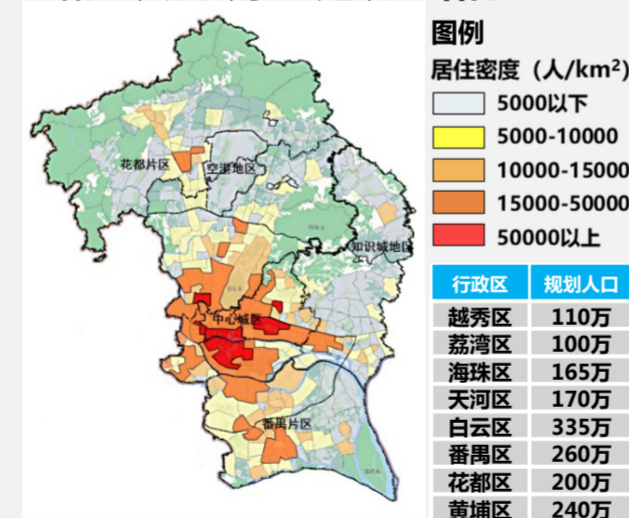
供电设施供给要求



供电设施承载力分区图

### 3 匹配“人口-用地-建筑”，提出居住强度和控规优化建议

匹配“人口-用地-建筑”结构



提出三类地区住宅强度优化建议

**核心区**

控制居住规模，高强中密  
鼓励中小套型住宅

结合老旧小区改造  
建设租赁住房

**边缘新区**

增加居住规模，中强低密  
鼓励可负担住房供给

人才公寓等设计活泼的  
住宅综合体

**外围城区**

TOD布局，中强中低密  
形成多样化住宅供给

高、中、低层，多样化  
住宅空间组合

建立控规总量预警机制

**商业商务**

建设总量：2.0-2.3亿m<sup>2</sup>  
建设占比：13%-16%

**居住**

建设总量：6.7-7.2亿m<sup>2</sup>  
建设占比：50%-55%

**一降**

现行控规商业商务量比例  
20.7%，宜降低占比

**一增**

现行控规居住量比例  
43.3%，宜增加占比



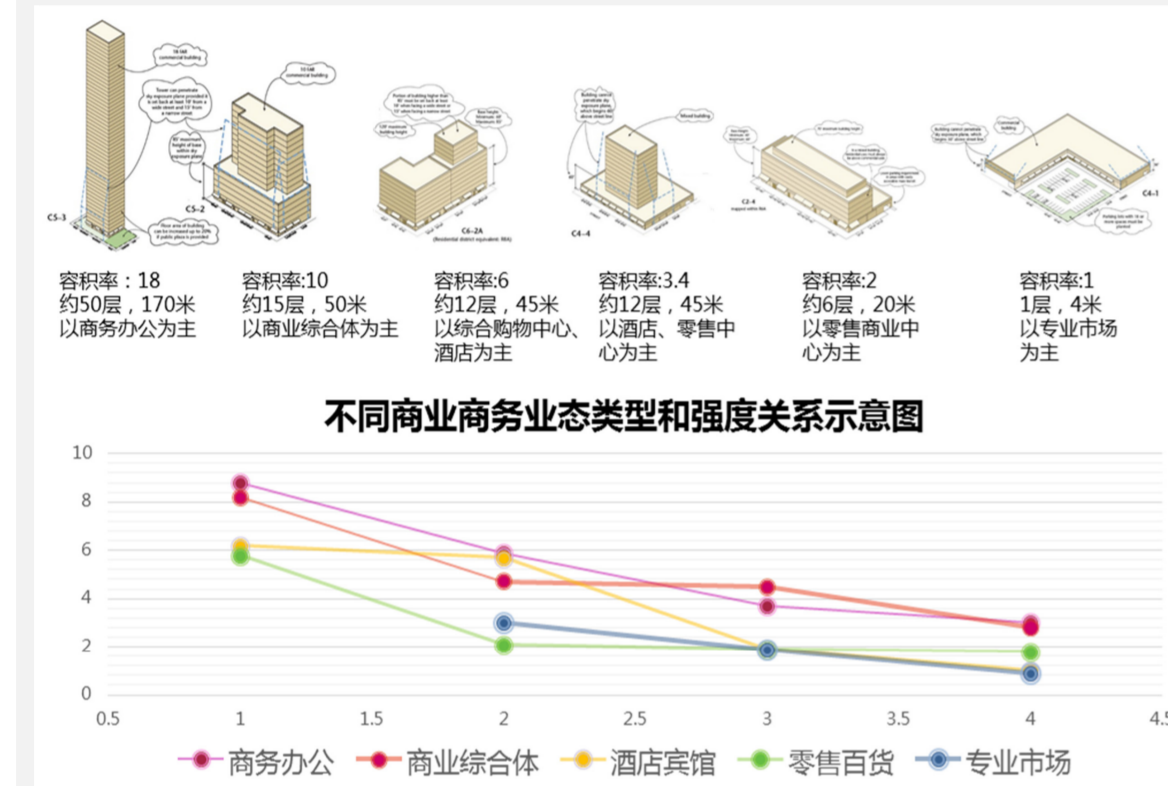
## 兼顾城市风貌与形象，经济—美学双维度，用地管控与形态控制双向匹配

### 1

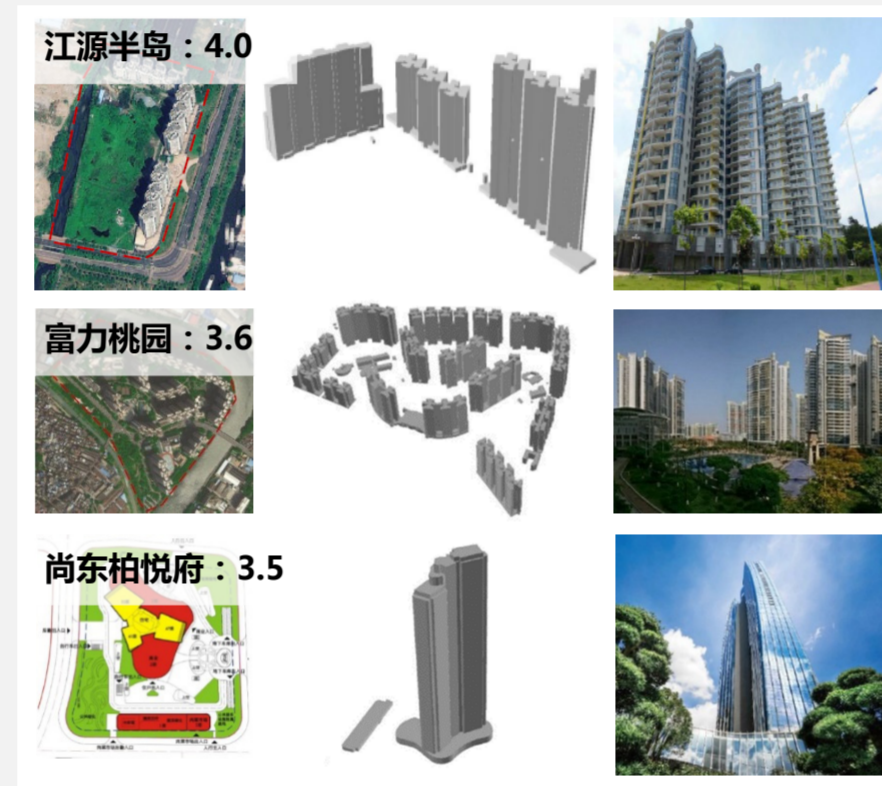
针对不同用地的强度-布局-形态特征，形成多维管控体系

剖析不同用地开发强度与形态特征的关系

商业：形态、业态与强度分析



居住：形态、密度与强度分析



构建多维度指标管控体系

商业“强度-区位-业态-形态”相关联



不同区域样本占比	业态类型	商务办公	商业商务综合体	酒店宾馆	零售百货商场	专业市场
		容积率均值	5.2	5.1	2.1	1.7
城市级主中心	城市级主中心	41%	34%	13%	2%	—
	城市级次中心	17%	41%	38%	17%	9%
	区域级中心	23%	14%	25%	41%	27%
	组团中心	19%	11%	25%	39%	64%
空间形态		商业综合体 密路网商业街区		购物中心、专业店 沿街商业设施		

居住“强度-密度-高度-形态”相关联

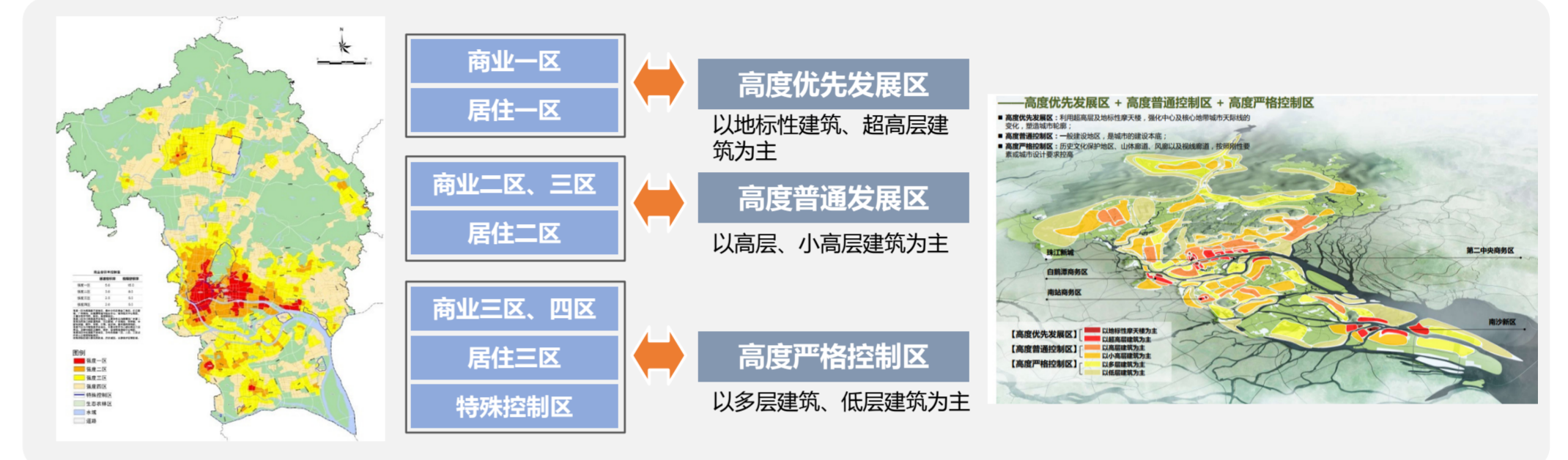


住宅平均层数	建筑密度	容积率范围	形态
29-32层	15%-22%	> 3.5	高强低密，综合体为主
19-28层	15%-22%	3.0-3.5	高强低密，高层为主
14-18层	15%-22%	2.3-2.8	中强低密，中高层为主
7-13层	25%-35%	1.8-2.2	中强中密度，低层+多层+高层多类组合

### 2

衔接城市设计高度、密度三维指标，体现空间美学价值

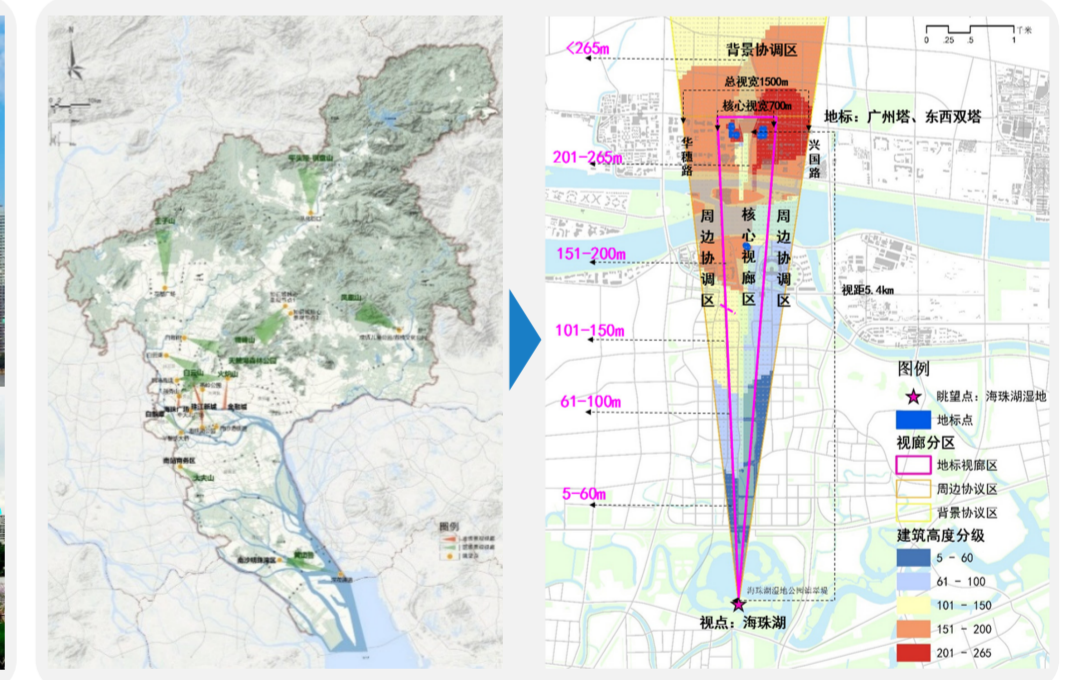
与总体城市设计双向校核，划定高度分区，作为强度分区的重要补充



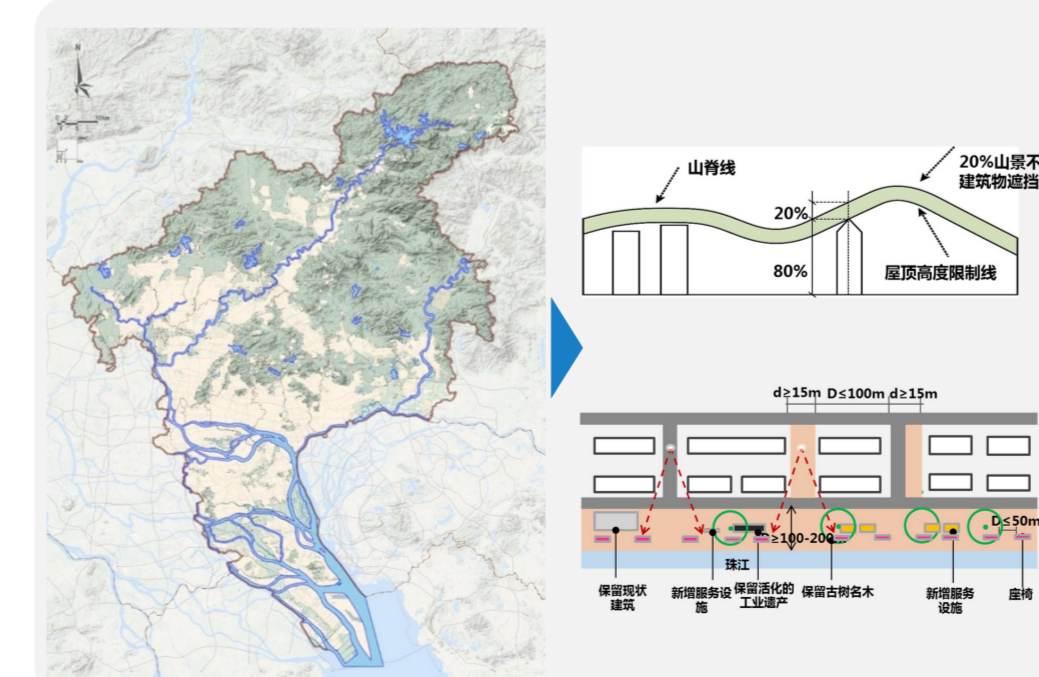
节点地标：容积率+高度引导



城市重要视廊：容积率+高度控制



三边地区：容积率+高度+密度控制



实现强度控制与风貌管控的双向协调

