

# 成都市规划和自然资源局 关于印发《〈成都市城市规划管理技术规定 (2017)〉的补充规定》的通知

机关各处(室)、局属各事业单位、各区(市)县规划和自然资源局主管部门:

《〈成都市城市规划管理技术规定(2017)〉的补充规定》已获市政府批复(成府函〔2020〕120号),现予印发,请遵照执行。中心城区以外的区(市)县可参照本规定执行。

特此通知。

成都市规划和自然资源局

2020年12月30日

# 《成都市城市规划管理技术规定（2017）》的 补充规定

为贯彻落实市委、市政府建设美丽宜居公园城市的战略部署，推进土地资源集约高效利用，提升城市能级和核心竞争力，根据《成都市城乡规划条例》、《成都市公园城市有机更新实施办法》等相关规定，在总结借鉴其他城市先进管理经验的基础上，结合成都实际，现对《成都市城市规划管理技术规定（2017）》作出如下补充规定。

## 一、指导思想

以建设践行新发展理念公园城市示范区为目标，加强城市建设用地开发强度的统筹管理，严格风貌管控，促进“中优”区域城市有机更新，推进轨道交通引领城市发展，推动土地资源高效利用，强化片区产业发展、生活配套建设以及生态场景营造，着力打造人城境业和谐统一的公园城市形态。

## 二、适用范围

本规定主要适用于成都市中心城区城市开发建设用地的规划编制及规划管理。重点用于加强城市建设用地容积率管控，强化容积率管理对城市功能提升、城市形态塑造和空间特色营造的作用，促进城市有机更新。

### 三、主要措施

#### (一) 容积率分类管控

1. 充分发挥城市设计在城市形态构建和城市空间环境营造方面的作用，通过城市设计对城市重点片区、重要地段建设用地容积率进行统筹平衡及分类管控，以优化城市功能，促进城市有机更新，塑造特色鲜明、疏密有致、高低错落、大开大合的城市空间形态。

2. 对于天府广场、交子公园金融商务区等城市核心片区；火车北站、火车南站、火车东站、火车西站、天府 CBD 东站综合交通枢纽、地铁骡马市站等城市级轨道站点，通过 TOD 一体化城市设计研究，开发建设用地容积率具体指标以城市设计方案合理性确定，城市设计方案及容积率指标需通过市规委会审议。区域级轨道站点在落实了 TOD 一体化城市设计，地上地下空间统筹规划实施，并配建必要的地铁配套设施的情况下，其 100 米范围内用地容积率指标可在现有规划管理技术规定基础上适当上浮，上浮比例不超过 20%，并结合 TOD 一体化城市设计确定地块具体容积率指标。

3. 保障性住房、农民安置房的住宅用地、住宅兼容商业服务业设施用地、商业服务业设施兼容住宅用地的容积率按不大于 3.0 执行（特别地区除外）；棚改安置房项目无论是在棚户区改造范围内进行安置，或是在异地进行安置，其安置的住宅用地、住

宅兼容商业服务业设施用地、商业服务业设施兼容住宅用地的容积率均按不大于 3.0 执行（特别地区除外）；城中村改造的住宅用地、住宅兼容商业服务业设施用地、商业服务业设施兼容住宅用地的容积率按不大于 2.5 执行（特别地区除外）。

4. 适度提高城市有机更新重点及一般单元内国有土地改造住宅用地容积率，其中历史城区外核心区国有土地改造住宅用地容积率由平均 2.5 提高到 3.0，历史城区外一般地区国有土地改造住宅用地容积率由平均 2.0 提高至 2.5，并结合城市设计进行总量平衡，合理确定地块具体容积率指标。城中村改造、棚改安置房、保障性住房、农民安置房按照前款规定执行。

5. 临环城生态区特别地区和临环城生态区 500 米范围内的开发建设用地容积率总体控制指标可在现有规划管理技术规定基础上适当上浮，上浮比例不超过 20%，具体地块容积率指标应通过城市设计确定，并严格控制临生态用地的建设高度及建筑形态；环城生态区内开发建设用地调整作为锦城公园配套设施用地的，其建设规模未达到原规划容积率指标的，建设量不足部分可通过城市设计转移至环城生态区内或环城生态区周边的其余开发建设用地中。

6. 提高产业用地利用效率，工业用地容积率绕城高速以内一般不低于 2.0、不大于 4.0，绕城高速以外一般不低于 1.2、不大于 3.0，使用特殊工艺的工业用地经经信部门认定后，容积率

可根据实际情况确定。

7. 提高产业用地复合性，满足产业功能区提档升级需求，在工业用地分类下，增设“新型产业用地（M0）”。新型产业用地（M0）容积率原则上不低于 2.0、不高于 4.0。在满足城市空间品质、公共服务和市政配套承载能力的前提下，由属地政府根据产业引进的相关要求和“一图一表”研究结果合理确定新型产业用地（M0）具体的容积率、建筑密度等规划指标。新型产业用地（M0）应设置产业用房和配套用房，配套用房的计容建筑面积可提升至项目总计容建筑面积的 20%。

8. 大力支持创新要素聚集、创新功能完善的高品质科创空间建设，在公共管理与公共服务设施用地分类下，增设“科研设计用地（A36）”，科研设计用地（A36）容积率原则上不低于 2.0、不高于 4.0。

## （二）容积率转移平衡

9. 为进一步促进城市功能提升及产业聚集，推动城市高品质空间塑造，在片区综合开发过程中，通过城市设计研究，在确保片区经营性用地开发建设总量不突破的前提下，允许容积率指标在片区内相同用地性质的未出让地块间进行平衡转移，并优先向轨道交通站点核心区及城市功能核心转移。

10. 严格控制滨水区域、临山区域、临历史文化街区和历史文化风貌区的建设强度及建筑尺度。项目所在地块实施更新改造

时，因风貌保护需要其建设规模难以达到原规划容积率指标的，建设量不足部分可通过城市设计转移至相同用地性质的其余未出让建设用地中，并优先在临近街坊和本行政区域内转移平衡。

11. 在实施城市有机更新片区，对于政府收回国有土地使用权及房屋所有权并进行保留改造的项目，其保留建筑所在用地的建设规模难以达到原规划容积率指标的，建设量不足部分可通过城市设计转移至片区内其余开发建设用地中。

12. 鼓励新增公共服务配套设施。在满足原有控规要求的基础上，为城市额外提供公共服务配套设施的地块，可确保原有经营性建设规模不减少。

原有控规中已有的公共服务配套设施和按照《成都市人民政府办公厅关于加强居住区公共配套设施建设管理的意见》（成办函〔2016〕117号）调整新增的公共服务配套设施不执行上述规定。

13. 鼓励新增公共空间用地。在满足原有控规要求的基础上，为城市额外提供公共绿地、广场及市政道路用地的地块，可确保原有经营性建设规模不减少。

原有控规中已有的公共绿地、广场及市政道路和按照《成都市人民政府办公厅关于加强居住区公共配套设施建设管理的意见》（成办函〔2016〕117号）调整新增的公共绿地广场、居住区配套道路不执行上述规定。

### （三）容积率奖励

14. 鼓励建筑空间的公共性及开放性，建筑首层架空部分作为绿化、停车、通道等对公共活动使用的建筑面积不计入容积率。跨越城市公共空间部分的向公众开放的公共连廊建筑面积不计入容积率。

15. 促进历史文化及历史风貌保护，规划确定保留的文保单位、文物建筑、历史建筑和工业遗产建筑不计入容积率不计入建筑密度。不计容的历史建筑和工业遗产建筑应当优先作为公共性、文化性功能进行保护再利用。

16. 鼓励存量工业用地集约节约使用，在符合规划、不改变用途的前提下，工业企业利用存量土地新建工业厂房或增加原厂房层数，对新增的工业厂房不再增收土地价款。

17. 促进城市地下空间利用，地下室、地下车库出入口、地下车库附建的排风口等、半地下室中除住宅、商业服务业设施外的其他各类建筑面积全部不计入容积率；地下室、半地下室及出入口等地下室附属设施不计入建筑密度。

18. 鼓励实施轨道交通上盖物业，轨道交通车辆基地综合开发项目的轨道交通停车库（含盖上机动车停车库）及其与上盖建筑之间的结构转换层、轨道交通停车库及其地面疏散楼梯间、风亭等附属设施不计入容积率不计入建筑密度。

19. 优化规划公园配套设施配置，促进生态价值转化，在规

划的公园绿地上配建公共服务设施时，应按照《公园设计规范》配建标准执行。

#### **四、其他事项**

（一）已通过招拍挂取得国有土地使用权的地块不适用于本规定中建设用地容积率转移平衡及调整的相关规定。

（二）按照本规定实施建设用地容积率转移平衡及调整的，应按照控制性详细规划管理相关规定及程序调整控制性详细规划，并将规划控制指标纳入规划条件进行管理。

（三）本规定作为《成都市城市规划管理技术规定（2017）》的补充规定，有不一致的以本规定为准。其余应符合《成都市城市规划管理技术规定（2017）》的相关要求。

（四）中心城区以外的区（市）县可参照本规定执行。

（五）本规定自 2021 年 1 月 1 日起施行。

**信息公开属性：主动公开**

---

成都市规划和自然资源局办公室

2020 年 12 月 30 日印发

---